

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования

«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

Кафедра «Уголовное и уголовно-исполнительное право, криминология»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
И СДЕЛОК

ФГАОУ ВО «ЮУрГУ» (НИУ) – 40.03.01. 2016. 460. ВКР

Руководитель работы
канд. юрид. наук, доцент
_____ Борзенкова Татьяна
Александровна
« ____ » _____ 2020 г.

Автор работы
Студент группы Ю-460
_____ Ятайкин Артём
Дмитриевич
« ____ » _____ 2020 г.

Нормоконтролер,
канд. юрид. наук,
доцент кафедры
_____ Кухтина Татьяна
Владимировна
« ____ » _____ 2020 г.

Челябинск
2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ.....	6
1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И СДЕЛОК	
1.1	Этапы становления государственной регистрации прав и сделок.....	9
1.2	Государственная регистрация как юридический факт возникновения гражданских прав.....	22
2	РЕГИСТРАЦИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ СДЕЛОК (ОГРАНИЧЕНИЙ, ОБРЕМЕНЕНИЙ)	
2.1	Государственная регистрация ипотеки.....	29
2.2	Государственная регистрация договора долевого участия в строительстве.....	46
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	80
	БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	85

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что недвижимость – один из самых ценных дорогостоящих объектов гражданских прав. Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан. Институт права собственности, оказывая непосредственное влияние на формирование новой российской государственности начала XXI в., служит фундаментом формирования рыночных отношений и является одним из приоритетных направлений реализации экономической и социальной функции государства. Право собственности как основа функционирования любого правового государства всегда подчиняется социальным целям и задачам. В ином случае государство может потерять свой публичный статус и превратиться в рядового частного собственника.

В Конституции Российской Федерации устанавливаются основополагающие начала, в том числе и принципы жилищного законодательства: ст. 35 «Право частной собственности охраняется законом», ст. 40 «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища». С 1 марта 2005 г. вступил в силу Жилищный кодекс Российской Федерации. Законодатель установил, что жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища.

Право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. В соответствии со ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Начиная с середины 90-х гг. прошлого века законодательство в области недвижимости развивалось достаточно интенсивно, в первую очередь были приняты Гражданский кодекс РФ и ныне не действующий Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Несмотря на значительное количество работ, посвященных правовым вопросам недвижимости, нужно, тем не менее, констатировать, что это не привело к качественному сдвигу в реальном правовом обеспечении отношений в области оборота недвижимости. По многим вопросам исследователи занимают противоположные позиции.

В научных исследованиях, законодательстве, судебной и правоприменительной практике не решены многие правовые проблемы, что лишает эффективно использовать право юридического регулирования в сфере недвижимости как необходимой и системной упорядоченности действующего законодательства. Регистрация сделок с недвижимостью представляет собой основной, ведущий элемент правового режима недвижимости. Из такого положения вытекает особая значимость исследования особенностей государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Цель исследования заключается в комплексном анализе нормативных правовых актов Российской Федерации, специальной научной и учебной литературы, материалов судебной практики, позволяющих раскрыть специфику регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Поставленная цель исследования определяет его задачи:

- охарактеризовать этапы становления государственной регистрации прав и сделок;
- проанализировать государственную регистрацию как юридический факт возникновения гражданских прав;
- привести особенности регистрации ипотеки;
- раскрыть особенности регистрации договора долевого участия в строительстве.

Объектом исследования в выпускной квалификационной работе являются общественные отношения, возникающие в связи с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Предметом данного исследования являются правовые нормы, регулирующие общественные отношения, возникающие в связи с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Теоретическая основа. К проблемам регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обращались в своих работах Бабаев Е.В., Бадулин Э.Ц., Бадиева Д.М., Бикмурзин Л.Ю., Василевская М.В., Горшенина Д.И., Данилов О.П., Казаченко И.П., Кожокарь О.А., Красавчиков П.В., Крашенников И.П., Кожокарь Л.Б., Лазаренко М.С., Магомедов К.Л., Манаенков Д.И., Мейдер А.Н., Нарватова М.С., Огородников Т.П., Подшивалов Д.В., Пятков А.О., Рыбалов Ю.В., Сафиуллина Е.А. другие авторы.

Нормативную и эмпирическую основу выпускной квалификационной работы составляют Конституция Российской Федерации, федеральные законы, Указы Президента Российской Федерации, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, материалы судебной практики Верховного суда Российской Федерации и судов общей юрисдикции.

Методологической основой выпускной квалификационной работы является философский метод (диалектика), общенаучные методы (анализ, синтез, системный подход) и частноправовые методы (формально-юридический, сравнительно-правовой).

Структура выпускной квалификационной работы определена характером исследуемых в ней вопросов. Работа состоит из введения, двух глав, включающих четыре параграфа, заключения, библиографического списка и приложений.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И СДЕЛОК

1.1 Этапы становления государственной регистрации прав и сделок

В нашей стране прообраз системы государственной регистрации прав на недвижимость начал формироваться в дореволюционный период. Первоначально для фиксации прав на имущество использовали символические ритуалы, обряды, например передачу ключей, передачу узды¹.

В XIX веке в Российской империи сформировалась нотариальная система «укрепления» вещных прав на недвижимость. Сделки совершались у нотариуса, затем ввод во владение имуществом удостоверялся старшим нотариусом в уездном суде по месту нахождения имущества. В реестре крепостных дел совершалась запись о вводе во владение. Сведения о правах на недвижимость печатались в «Сенатских ведомостях». Журнал издавался только в городе Санкт-Петербурге, что не позволяло обеспечить надлежащую публичность сведений. В целом, система «укрепления» прав была довольно сложна, а момент возникновения права собственности на недвижимость не был четко определен.

В дальнейшем возникла объективная необходимость формирования более совершенной системы регистрации прав на недвижимость. В этой связи в 1892 году Редакционной комиссией, которая готовила проект Гражданского уложения Российской империи, был подготовлен проект Вотчинного устава. Понятие «вотчинные права» применялся в отношении прав на недвижимое имущество (вотчина – поместье, земля). Данный проект устанавливал систему вещных прав, а также предусматривал создание системы особых вотчинных организаций, в полномочия которых входило осуществление регистрации вещных прав с помощью внесения записей в вотчинные книги. «Все права подлежат внесению в вотчинную книгу.

¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 1997. Ч. 1. С. 257.

Вотчинные книги «почитаются гласными, и содержание их признается достоверным для лиц, приобретающих по оным права» (ст. 2, 6 проекта Вотчинного устава)»¹.

Как отмечал А.В. Бабаев, «...основными началами регистрации были названы принцип «внесения» (вещное право на недвижимость возникает в момент совершения записи о нем в вотчинной книге), а также публичность (гласность) и достоверность сведений, содержащихся в вотчинных книгах»². Е.В. Бадулина подчёркивает, что «разработчики проекта Вотчинного устава опирались во многом на немецкий опыт, за основу ими были приняты принципы, характерные для «титულიной» системы регистрации»³.

События, имевшие политический характер, которые происходили в начале прошлого века, выступили помехой для принятия проектов Гражданского уложения и Вотчинного устава. Однако сам факт их разработки и рассмотрения возможностей принятия есть непосредственное свидетельство признания их необходимости для фиксации данных, связанных с правами на недвижимость в едином публичном реестре и обеспечения достоверности сведений в нем.

В советский период почти полностью отсутствовала система регистрации прав, поскольку почти вся недвижимость принадлежала государству. Более того, отсутствовал нормативно закреплённый термин «недвижимость», хотя в силу объективных различий между движимыми и недвижимыми объектами имел место специальный режим для отдельных объектов, например для жилых домов, которые могли находиться в частной собственности.

ГК РСФСР от 1922 года и в ГК РСФСР от 1964 года предусматривали необходимость в обязательном порядке нотариально удостоверить сделки с

¹ Бабаев А.В. Система вещных прав: монография. М., 2006. С. 157.

² Там же. С. 157.

³ Бадулина Е. В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 93.

жилыми домами и регистрировать их в местных советах. Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 1968 года и Земельный кодекс РСФСР от 1970 года впервые отразили нормы о государственном земельном кадастре, целью отражения которых состояла в экономической оценке земель. Но единый перечень данных земельного кадастра так и не был сформулирован, в том числе, из-за органа, уполномоченного осуществить такую деятельность.

Явная необходимость и потребность в публичной регистрации прав на недвижимость возникла в последнее десятилетие прошлого века, обусловленное развитием института частной собственности. В этот же период Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (1991 год) отразили деление объектов на движимые и недвижимые. Данный этап ознаменовался началом построения отечественной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и завершился с принятием в 1998 году ныне не действующего Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ)¹.

В последнее десятилетие прошлого века отсутствовал как единый нормативный акт, регламентирующий особенности и порядок регистрации прав на недвижимость, так и соответствующий реестр. Нормы в этой сфере были в определённой степени разрознены, поскольку регулирование происходило как посредством Указов Президента, так и актов субъектов РФ, которые устанавливали свой собственный порядок регистрации. Регистрировали права местные советы, заём администрации и БТИ (бюро технической инвентаризации), земельные комитеты.

Попытка формирования единого реестра недвижимых объектов была предпринята посредством выхода ныне не действующего Указа Президента

¹ Федеральный закон (утратил силу) от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

Российской Федерации от 11 декабря 1993 года № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость». Однако ввиду отсутствия единого правового акта федерального уровня, а также различной местной практики, объединение так и не произошло.

Два года спустя вступила в силу часть первая ГК РФ¹, которой было установлено, что вещные права, их ограничения подлежат государственной регистрации и возникают с момента внесения соответствующей записи в реестр, если иной момент возникновения права не установлен законом. Таким образом, принцип «внесения» был закреплен в качестве основного начала российского регистрационного режима (статьи 8 и 131 ГК РФ).

В то же время ГК РФ предусмотрел, что государственной регистрации подлежат практически все сделки с недвижимостью. С регистрацией договора в этом случае связывался момент его заключения. Редакция ст. 131 «Государственная регистрация недвижимости» того периода подразумевала принятие отдельного нормативного акта, регулирующего вопросы государственной регистрации прав на недвижимость. Но Закон № 122-ФЗ вступил в силу только 31 января 1998 года, и, как гласили его положения, государственная регистрация права или сделки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – ЕГРП) выступает в качестве единственного доказательства наличия зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Вступление в силу данного акта позволило начать формировать систему учреждений, осуществляющих регистрацию, к которым отнесли учреждения юстиции, создаваемые в регионах и подконтрольные Минюсту России.

Как отмечают исследователи, «...такое компромиссное решение [формирование системы регистрации на уровне субъектов под контролем

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

федерального органа] было обусловлено нежеланием регионов лишиться полномочий в этой сфере и невозможностью еще более затягивать принятие федерального закона»¹. Далее был создан «...единый регистрационный округ в рамках каждого субъекта РФ и соответственно одного учреждения юстиции с филиалами в муниципальных образованиях. При этом учреждение юстиции возглавлял главный государственный регистратор прав субъекта Российской Федерации, а филиалы – государственные регистраторы прав»².

2000 год ознаменовался образованием учреждений юстиции и введением унифицированного порядка реализации государственной регистрации прав, одновременно с чем образован Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если говорить о Челябинской области, то можно отметить, что 3 октября 1997 года, в Челябинской области была открыта Южноуральская регистрационная палата. Подобные учреждения юстиции в период формирования в Российской Федерации рыночных отношений были созданы во всех ее регионах, Челябинская область вошла в первую пятерку. Эта дата стала началом создания системы государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом на территории Южного Урала. В 2001 году Палата имела в своей базе первый миллион регистрационных действий. На сегодня в госреестр недвижимости внесено свыше восьми миллионов записей о правах собственности южноуральцев на объекты недвижимого имущества³.

В настоящее время на территории Челябинской области функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое

¹ Крашенинников П.В. Становление системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Росреестра. 2009. № 1. С. 8.

² Комментарий Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под ред. П. В. Крашенинникова. М., 2008. С. 98.

³ Управление Росреестра по Челябинской области. URL: <http://www.frs74.ru/news/14-novosti/1773-20-let-nazad-na-yuzhnom-urale-by-la-otkryta-registratsionnaya-palata> (дата обращения: 04.05.2020)

имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (Управление Росреестра по Челябинской области).

Функции органа кадастрового учета на территории региона осуществляет филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области). Основной задачей филиала является ведение и предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости на территории области. Филиал также реализует полномочия Росреестра в Челябинской области по оказанию государственных услуг в сфере регистрации прав сделок с недвижимостью и предоставления сведений из Единого государственного реестра прав и сделок с недвижимостью¹.

Деятельность Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области регламентирована, помимо актов федерального уровня, Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 27 октября 2009 г. №304 «Об утверждении Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области». Перечень полномочий Управления достаточно широк, в связи с чем стоит привести некоторые из них. Так, Управление реализует:

- регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним;
- ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое

¹ Управление Росреестра по Челябинской области.
URL: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-chelyabinskoj-oblasti/> (дата обращения: 04.05.2020)

имущество и сделок с ним;

- приём на учет бесхозных недвижимых вещей;
- предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним;
- выдачу правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, передающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме
- осуществление внеплановых проверок саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и саморегулируемых организаций оценщиков, находящихся на подведомственной территории, их филиалов и представительств, а также по поручению Росреестра проведение проверок указанных саморегулируемых организаций, их филиалов и представительств;
- ведение государственного кадастра недвижимости;
- ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением земель сельскохозяйственного назначения);
- регистрация геодезических и картографических работ и др.¹.

Снова обращаясь к государственной регистрации на федеральном уровне, необходимо подчеркнуть, что системе регистрации прав и система учёта недвижимости с 2008 года функционировали обособлено. Более того, в указанный период действовала ещё одна автономная система – система государственного кадастрового учёта земельных участков и система государственного технического учёта зданий, помещений, сооружений. Это обусловлено как историческими аспектами, так и осуществляемой в последнее десятилетие прошлого века инвентаризацией земель разграничением государственной собственности на землю.

¹ Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 27 октября 2009 г. №304 «Об утверждении Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области». URL: <https://rosreestr.ru> / (дата обращения: 04.05.2020)

С 11 июля 2000 года вступил в силу ныне не действующий Федеральный закон от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», закрепивший основы единого кадастрового учета земельных участков. Полномочия по кадастровому учету земельных участков были возложены на Федеральную службу земельного кадастра, неоднократно менявшую название в последствии. С 2001 по 2008 годы система государственной регистрации прав на недвижимость, а также системы учета земельных участков и объектов капитального строительства функционировали обособлено и находились в ведении разных органов.

В 2004 году ныне не действующим Указом Президента Российской Федерации «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» введена Федеральная регистрационная служба (далее – Росрегистрация), заменившая систему учреждений юстиции. К полномочиям данного органа относилась государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Однако в этот период регистрация сделок была далека от совершенства ввиду следующих обстоятельств: формальность процедуры, отсутствие экспертизы сделки, частое невключение недвижимости в реестры, отчуждение объектов отдельно от участков под ними, границы которых были неопределимы. Безусловно, качественная защита прав добросовестного покупателя невозможна при таких обстоятельствах.

30 октября 2001 года вступил в силу Земельный кодекс Российской Федерации¹, закрепивший единство судьбы земли и расположенной на нем недвижимости, что повлекло за собой грядущее объединение систем учета земельных участков и объектов капитального строительства. Проявилось это, в том числе, в ныне утратившей силу статье 36 ЗК РФ, которая устанавливала, что «земельный участок, на котором расположен дом, входит в состав общего имущества в многоквартирном доме. Общее имущество в

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // СЗ РФ. 2001. №44. Ст. 4147.

многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме».

В период с 2008 по 2013 год осуществляется поэтапное объединение систем учета недвижимости, формируется единый государственный кадастр недвижимости. В этот же период гражданское законодательство закрепляет принцип достоверности реестра в рамках статьи 8.1 ГК РФ.

В 2008 году образована Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии¹ (далее – Росеестр). На данный орган были возложены полномочия по регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, часть из которых затем была делегирована Федеральной кадастровой палате.

С 1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»², который объединил системы учета зданий и земельных участков. До 2013 года происходил переходный период, предназначенный для постепенной передачи архивов БТИ в Росреестр (подведомственную ему Федеральную кадастровую палату), а также постепенная передача функций по осуществлению кадастрового учета Федеральной кадастровой палате.

В этом же году сформирована единая система кадастрового учета объектов недвижимости. Одновременно с этим работы по подготовке документов для кадастрового учета объектов недвижимости вместо БТИ стали осуществлять кадастровые инженеры. С этим же предусмотрена возможность подачи заявления на государственную регистрацию в электронной форме, что значительно упростило процедуру регистрации.

С 1 октября 2013 года ныне не действующий Закон № 122-ФЗ предусматривал, что сведения ЕГРП и ГКН являются одним

¹ Указ Президента РФ от 25.12.2008 №1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // СЗ РФ. 2008. №52(Ч. 1). Ст. 6366.

² Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О кадастровой деятельности» // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

информационным ресурсом. Как отмечает Бадулина Е.В., исследовавшая отечественный и зарубежный опыт по данному направлению, «...во многих правовых системах существует единая система регистрации прав и кадастрового учета. В этом ключе интересен опыт Австрии, Швеции. В Германии базы данных регистрации и кадастра исторически существовали отдельно, однако постепенно идет процесс их сближения. При этом надо учитывать, что зарубежные кадастровые системы развивались в первую очередь исходя из необходимости кадастрового учета земли как основного объекта недвижимости, поэтому во многих кадастровых системах здания, строения, сооружения учитываются не отдельно, а в составе соответствующего земельного участка»¹.

Важным этапом развития системы регистрации прав на недвижимость стало введение в 2013 году статьи 8.1 ГК РФ, в соответствии с которой «на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра».

В этот период проводится линия отхода от «двойной» регистрации. Государственная регистрация сделок, по сути, дублировала регистрацию прав на недвижимость. По общему правилу, регистрации подлежат вещные права на недвижимость (ограничения прав, обременения недвижимости в соответствии с законом). Регистрация сделок сохранилась для отдельных видов договоров с целью придания им публичности (договор аренды недвижимости на срок от года, договор участия в долевом строительстве, договор безвозмездного пользования объектом культурного наследия).

Дальнейшее реформирование характеризуется принятыми в 2015 году изменениями в ГК РФ, в рамках которых конкретизирована ст. 433 ГК РФ, в соответствии с которой «Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его

¹ Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №7(190). С. 10.

регистрации, если иное не установлено законом». Таким образом, стороны больше не могли указать на незаключённость договора, если он не был зарегистрирован. Законодатель установил цель регистрации – оглашение её последствий для третьих лиц.

Также исследуемый период характеризуется усилением роли нотариуса в сфере регистрации прав. С 2013 года нотариус вправе подать документы о регистрации дистанционно. Экспертиза в отношении документов, заверенных нотариусом, не осуществляется. Сроки регистрации могут быть короче, если документы заверены данным лицом. Нотариально подтверждённые сведения не доказываются в суде.

С 2014 по 1 января 2017 года на основании Концепции Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)¹» и принятого в 2015 году Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»² идет подготовка к созданию единого реестра. Новеллами закона выступают:

- ЕГРН ведется в электронной форме;
- в ЕГРН появилась новая отметка. Если сделка совершена без необходимого согласия и при этом является оспоримой, а не ничтожной (например крупная сделка), то она регистрируется, а в реестр вносится отметка об отсутствии необходимого согласия. Таким образом, заинтересованное лицо будет считаться информированным о пороке сделки;
- определен правовой статус машино-мест, аналогичное изменение внесено в ст. 130 ГК РФ в следующем виде: «К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-

¹ Распоряжение Правительства РФ «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 годы)»» от 28 июня 2013 г. №1101-р // СЗ РФ. 2013. №27. Ст. 3634

² Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. №29 (Ч. I). Ст. 4344.

места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке»;

– государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет реализуются одним органом – Росреестром и его территориальным органам;

– расширены и продолжают расширяться полномочия государственного регистратора в части правовой экспертизы представленных документов. Статья 26 Закона о государственной регистрации недвижимости¹ по состоянию на май 2020 года отражает 60 оснований экспертизы предоставляемых документов, имеющих как материально-правовой, так и технический, процедурный характер. В частности, регистратор проверяет сделку на предмет ее ничтожности. Предоставление широких полномочий в этой сфере обеспечивает соблюдения принципа законности;

– теперь место подачи заявления не зависит от места нахождения объекта;

– в некоторых случаях действует единая процедура государственной регистрации права и государственного кадастрового учета объекта – по одному общему заявлению.

Говоря о перспективах дальнейшего развития института регистрации прав и сделок, новый этап которого наступил 1 января 2017 г. и связан с объединением системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, стоит отметить позицию Э.Ц. Батуевой, отмечавшего, что новшества процедуры призваны «...обеспечить реализацию долгосрочных проектов и масштабных мероприятий по развитию и совершенствованию условий учета недвижимости и оформлению

¹ Кожокаръ И.П. Государственная регистрация в структуре оснований возникновения права собственности // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. №2. С.158.

прав на него». Также учёный указывает на то, что «...в международном рейтинге Doing Business. В 2015 г. Российская Федерация по плановому показателю по «регистрации собственности» занимала 12-е место из 189 стран-участниц, тогда как в 2012 г. по данному показателю занимала 45-е место»¹.

Таким образом, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество практически отсутствовала в России, существовали лишь её прообразы, а первые её зачатки появились лишь во второй половине прошлого века, получив в дальнейшем значительный толчок к развитию лишь в 1990-е годы.

Если говорить о настоящем периоде, то стоит отметить перспективность объединения системы регистрации прав и кадастрового учета, что объясняется необходимостью совершенствования механизма защиты правообладателей. Более того, стоит указать на перспективность развития самих процедур и способов регистрации прав, сделав акцент на защите прав сторон, в том числе граждан как наиболее уязвимой категории.

Закон о государственной регистрации недвижимости действует не так давно. В настоящее время накапливается правоприменительная практика, на основе анализа которой в будущем возможно дальнейшее совершенствование системы государственной регистрации недвижимости.

¹ Батуева Э.Ц. Новации в системе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав // Сибирский юридический вестник. 2019. №4(87). С. 51.

1.2 Государственная регистрация как юридический факт возникновения гражданских прав

Прежде всего, необходимо обратиться к сущности самой регистрации как правового института. Ещё в советский период установлению сущности регистрации поспособствовал О.А. Красавчиков, который пришел к следующим выводам:

- регистрируемые юридические факты не имеют ни административно-правового, ни административно-процессуально-правового значения;
- один и тот же юридический факт может иметь правовое значение для целого ряда отраслей права.

Регистрацию фактов ученый, по существу, приравнивал к удостоверению фактов¹. Таким образом, ученый заложил основы понимания регистрации как правового явления. В целом же главная роль регистрации прав на недвижимое имущество состоит в правоустановлении, поскольку регистрация выступает основанием наличия соответствующих прав. Также в научных исследованиях выделяются и иные задачи государственной регистрации, такие как: учёт, публичный контроль, обеспечение достоверности сведений посредством придания регистрации открытого характера².

Иные учёные, исследуя природу государственной регистрации как юридического факта возникновения гражданских прав, приходят к выводу, согласно которому акт государственной регистрации есть «акт легализующего значения»³.

¹ Красавчиков О.А. Охрана интересов личности и свод законов советского государства. Свердловск, 1977. С. 24.

² Кожокаръ И.П. Государственная регистрация в структуре оснований возникновения права собственности // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. №2. С.159.

³ Огородников М.С. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. №5(200). С. 73.

В соответствии с положениями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости, «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав)».

Е.М. Тужилова-Орданская обращает внимание на сущностное значение государственной регистрации, состоящее «...в признании и подтверждении прав» и «представляет собой особый государственный процесс, направленный на признание и подтверждение прав конкретного лица на недвижимое имущество в соответствии с положениями гражданского законодательства». Требования и принципы регистрации, как также отмечает учёный, направлены на охрану регистрируемых прав, а оспаривание регистрации есть способ защиты¹.

Д.М. Бикмурзин также указывает на высокое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество, отмечая, что данная система «... направлена на обеспечение формирования механизмов эффективного государственного воздействия на рынок недвижимости в целях защиты конституционных прав собственников и иных правообладателей на объекты недвижимости, в том числе, и земельные участки»².

Право на имущество представляет собой один из видов вещных прав, что подтверждается нахождением норм о собственности в ГК РФ в Разделе II «Право собственности и другие вещные права». Одним из актов субъектов властных полномочий, влекущих возникновение вещных прав на недвижимость, в литературе предлагается рассматривать государственную регистрацию вещного права на недвижимость.

¹ Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica. 2015. №8. С. 37.

² Бикмурзин Д.М. Государственная регистрация права собственности на землю // Бюллетень науки и практики. 2016. №7. С. 90.

По этому поводу Е.А. Суханов отмечает, что «чрезвычайно важную роль в процессе возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений играют также административные акты в форме государственной регистрации юридических действий, событий и прав»¹. Подобной точки зрения придерживается и П.В. Крашенинников, отмечая юридическое (правообразующее) значение государственной регистрации вещного права². Однако в научных исследованиях есть мнение, что сама регистрация не является правоустанавливающей, поскольку не устанавливает само право³. В исследованиях также обращается внимание на то, что в момент регистрации права преодолевается помеха в реализации данного права, однако само право появляется до момента регистрации⁴.

И.П. Кожокарь придерживается аналогичной позиции, отмечая, что «права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Таким образом, государственная регистрация в этих случаях носит правоустанавливающий (не учетный) характер»⁵.

Регистрация, исходя из правовой природы, имеет правоподтверждающее значение и определяет момент подтверждения, удостоверения наличия уже существующего вещного права на недвижимость⁶.

¹ Гражданское право: в 4 т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2007. С. 434.

² Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2010. С. 133.

³ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007. С. 211

⁴ Пятков Д. В. Момент возникновения права собственности на недвижимость: новеллы законодательства и судебной практики // Вестник Барнаульского юридического института МВД России. 2017. № 1(32).

⁵ Кожокарь И.П. Государственная регистрация в структуре оснований возникновения права собственности // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. №2. С. 159.

⁶ Подшивалов Т.П. Соотношение и конкуренция вещных и обязательственных исков // Актуальные проблемы гражданского права. 2015. №1. С. 55.

Таким образом, в фактическом составе возникновения права присутствует такой правоустанавливающий юридический факт, как государственная регистрация этих прав. Более того, именно с государственной регистрацией закон связывает момент возникновения прав на недвижимое имущество. Иными словами, регистрация есть итоговый юридический факт, определяющий момент появления права.

Согласно ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит регистрации. При этом законодатель подчеркнул, что исполнение договора сторонами до регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Приведенную норму ст. 551 ГК РФ можно понимать так, что регистрируемое за покупателем право появляется у него в отношениях с продавцом до регистрации, т.е. сразу после исполнения продавцом договора купли-продажи. Подобный подход относительно возникновения прав использования имущества на основании договора применяется и в правоприменительной практике (п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. № 13¹, пп. 3, 4 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. № 165²). Применение по аналогии указанной позиции к отношениям установления вещных прав на недвижимость позволяет прийти к выводу о возникновении вещного права на недвижимость в случае заключения договора об установлении вещного права, но отсутствия его регистрации. В то же время отмечается, что такое право не будет обладать всеми свойствами вещного права, например правом следования³.

¹ Постановление Пленума ВАС РФ «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» от 25 января 2013 г. №13 // Вестник ВАС. 2013. №4.

² Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» от 25 февраля 2014 г. №165 // Вестник ВАС. 2014. №4.

³ Рыбалов А.О. Легальный сервитут в российском праве // Вестник гражданского права. 2010. № 5. С. 91.

Государственная регистрация вещных прав на недвижимость в силу ст. 8.1 ГК РФ и Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» является обязательным юридическим актом, который порождает наступление определенных юридических последствий. В то же время этот юридический акт является зависимым от других юридических актов, устанавливающих вещные права, поскольку по своему определению, закрепленному в п. 3 ст. 1 Закона, государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

С точки зрения оценки природы регистрации как юридического факта, можно заключить, что регистрация выступает в качестве правообразующего юридического факта, то она однозначно является правообразующим юридическим фактом, определяющим конкретные правоотношения. Однако регистрация не может быть самостоятельным юридическим фактом.

Соглашаясь с правообразующим характером иных юридических фактов, важно иметь в виду, что они вызывают юридические последствия, но только в отношении участников рассматриваемых правоотношений. Например, при заключении договора необходимо признать факт возникновения соответствующих вещных отношений для сторон договора. Так же реализуется механизм приобретения вещного права по решению суда. Также вещные права могут возникать вследствие решения суда.

Все названные юридические факты вызывают конкретные правовые последствия (приобретение или установление вещного права), однако именно юридический факт регистрации права на недвижимость даёт начало возникновения указанных правоотношений в отношении всех участников имущественного оборота. В рамках механизма регулирования имущественных прав, подлежащих регистрации, последняя является заключительным юридическим фактом, поскольку регистрация не может возникнуть до появления или прекращения прав на недвижимость.

Таким образом, при регистрации имеет место фактический состав возникновения вещных правоотношений, в котором регистрация обеспечивает оборот недвижимости. Государственная регистрация придает регистрируемому праву публичность и абсолютность и обозначает его возникновение для всех иных участников гражданского оборота.

В зависимости от способа приобретения вещного права, а также от вида вещного права предусмотренный законом юридический факт может быть квалифицирован как основание приобретения вещного права. Однако в большинстве случаев возникновение вещного права требует не одного юридического факта, а их совокупности.

Правоприменительные акты субъектов властных полномочий не могут являться самодостаточными юридическими фактами, т.е. основанием возникновения вещного права. Как отмечает Е.Г. Семёнова, «...они являются элементом необходимого юридического состава, завершают его формирование для приобретения или прекращения права. Поскольку они являются завершающими юридическими фактами, создается ошибочное представление о них как об основаниях возникновения или прекращения вещных прав. В то же время акты субъектов властных полномочий не могут исключать существование иных юридических фактов, необходимых для возникновения или прекращения вещного права»¹.

Таким образом, в качестве основания приобретения вещного права на недвижимость выступает предусмотренный законом юридический факт, создающий способ приобретения (установления) вещного права. Правовые последствия возникновения такого права могут появиться только в случае наступления совокупности юридических фактов: юридического акта приобретения права и факта его регистрации. Последняя, в свою очередь, осуществляет функцию охраны вещного права, не требующую вмешательства суда и иных органов.

¹ Семёнова Е.Г. Юридические факты в механизме возникновения вещных прав на недвижимость // Общество и право. 2019. №4. С. 144.

В этом случае лишь необходимо следовать всем требованиям гражданского законодательства, а его совершенствование определяет качество реализуемой защиты, в связи с чем является перспективной постоянная модернизация соответствующих норм.

Исследование исторических основ и сущности регистрации прав на недвижимость и сделок с ней позволяет прийти к следующему.

1. Исследование исторического аспекта государственной регистрации показало, что система государственной регистрации прав на недвижимое имущество практически отсутствовала в России, существовали лишь её прообразы, а первые её зачатки появились лишь во второй половине прошлого века, получив в дальнейшем значительный толчок к развитию лишь в 1990-е годы.

2. Если говорить о настоящем периоде, то стоит отметить перспективность объединения системы регистрации прав и кадастрового учета, что объясняется необходимостью совершенствования механизма защиты правообладателей. Закон о государственной регистрации недвижимости действует не так давно. В настоящее время накапливается правоприменительная практика, на основе анализа которой в будущем возможно дальнейшее совершенствование системы государственной регистрации недвижимости.

2 РЕГИСТРАЦИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ СДЕЛОК (ОГРАНИЧЕНИЙ, ОБРЕМЕНЕНИЙ)

2.1 Государственная регистрация ипотеки

Ипотека – вариант залога недвижимого имущества, при котором объект недвижимости остаётся во владении и пользовании должника, а кредитор, в случае невыполнения должником своего обязательства, приобретает право реализовать данное имущество. Как любой иной залог, ипотека является способом обеспечения исполнения обязательств.

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование». Во втором случае кредит выдаётся под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит – одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) кредитной организации, как гарантия возврата кредита.

Как гласит статья 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹, «По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.».

Ипотечное кредитование – это собственно кредит, который выдаётся банком под залог недвижимого имущества. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита. Согласно статье 2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «ипотека может быть

¹ Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. №29. Ст. 3400.

установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом».

Как обоснованно отмечает Л.Б. Лазаренко, «под ипотечным правоотношением юридическую связь залогодателя и залогодержателя, возникшую в силу залога недвижимости, выражающуюся в наличии у них корреспондирующих друг другу субъективных прав и обязанностей, в силу которых залогодержатель в случае неисполнения должником основного обязательства получает право получить удовлетворение из стоимости заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами»¹.

Помимо этого, по типу возникновения в научных исследованиях выделяются следующие разновидности ипотеки:

- договорная ипотека, которая возникает на основании договора между лицами. Как правило, в договоре необходимо указать сумму, подлежащую обеспечению;
- судебная ипотека, которая устанавливается судом против всего имущества, настоящего и будущего, должника;
- ипотека-презумпция, возникающая в отношении имущества детей и недееспособных (в прошлом такой вид ипотеки распространялся и на замужних женщин). Это делается для того, чтобы защитить их права от злоупотребления со стороны родителей или опекунов;
- ипотека в соответствии с законом².

Однако пристальное внимание стоит обратить на положения законодательства, в соответствии с которыми выделяется два вида ипотеки по основанию возникновения: в силу закона и в силу договора.

¹ Лазаренко Л.Б. Проблемы правового регулирования ипотечных отношений в современных условиях. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004 г. С. 69.

² Текутова Д.С. Ипотека как способ обеспечения обязательств // Вестник науки и образования. 2019. №2. С. 147.

Буквальное толкование понятия договора об ипотеке, отражённого в статье 1 Закона «Об ипотеке», позволяет выделить ряд признаков указанного договора:

- залогодержатель одновременно является кредитором;
- залогодатель и должник могут быть как одним лицом, так и разными лицами;
- обязательство, обеспеченное ипотекой должно подразумевать наличие денежных требований;
- предметом ипотеки может быть только недвижимое имущество.

При этом предметом ипотеки, как отмечают исследователи, «может быть только такая недвижимость, права на которую зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹.

Существенными условиями ипотечного договора выступают:

- предмет, т.е. указание на имущество, выступающее залогом;
- оценка – стоимость недвижимости;
- размер основного обязательства;
- срок исполнения основного обязательства;
- основание, по которому имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;
- наименование органа, зарегистрировавшего это право.

Ст. 1 Закона «Об ипотеке» говорит о возможности возникновения ипотеки в силу закона. Анализ гражданского законодательства позволяет выделить следующие случаи возникновения такой ипотеки:

- земельный участок или жилое помещение, приобретено (построено) с использованием заемных средств: банка или любой другой кредитной организации или целевого займа на приобретение этого земельного участка, предоставленного другим юридическим лицом;

¹ Казаченок О.П. Особенности правовых оснований возникновения ипотеки в силу договора и в силу закона // Вестник ВолГУ. 2016. № 1(30). С. 114.

- строения, построенные на заложенном земельном участке;
- продажа товара в кредит с условием о рассрочке платежа;
- оформление долевого строительства в кредит.

В наименовании закона «Об ипотеке» ставится знак равенства между ипотекой и залогом недвижимости. В п. 2 ст. 334 ГК РФ прямо указано, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке. К ипотеке применяются общие правила о залоге, установленные ГК РФ (если Законом об ипотеке не определены иные требования).

Е.А. Рудненко указывает, что «объектом ипотеки жилых помещений является право собственности на жилое помещение, а предметом – само жилое помещение, право собственности на которое зарегистрировано в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним¹.

Согласно п. 1 ст. 9 Закона об ипотеке, в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Необходимо помнить, что предметом ипотеки может быть только недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в частности жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, объекты незавершенного строительства, право требования участника долевого строительства.

Не могут быть предметом залога дома и квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и имущество, которое нельзя приватизировать (служебное жилье и иные виды специализированного жилищного фонда).

¹ Рудненко Е.Ю. Право собственности на жилое помещение как объект ипотеки жилого помещения // Власть закона. 2014. №2. С. 108.

Залогом может стать как имеющаяся в собственности заемщика недвижимость, так и приобретаемое по ипотечному кредиту жилье. При этом объект недвижимости может быть готовой квартирой в новостройке, квартирой на вторичном рынке недвижимости, будущим жилым помещением, находящимся еще только на этапе возведения фундамента.

В соответствии с п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Закона о долевом участии в строительстве, то есть банку в этом случае передается в залог лишь право требования на квартиру по договору долевого участия в строительстве.

Так, Президиум ВАС РФ в Постановлении от 25 января 2011 г. № 13905/10, рассматривая дело о признании незаконным уклонения Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования участника долевого строительства в пользу банка, который возник в силу закона, пришел к выводу о том, что абз. 2 п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке, определяющим имущество, которое может быть предметом ипотеки, установлена возможность передать в ипотеку права требования участника долевого строительства, при этом к залогу таких прав применяются правила об ипотеке недвижимого имущества. Поскольку из приведенной нормы, а также иных положений Закона об ипотеке не следует, что правила о возникновении ипотеки в силу закона не применяются к ипотеке прав требования участника долевого строительства, вытекающих из соответствующего договора, действие всех положений Закона об ипотеке распространяется на залог прав требования участника долевого строительства¹.

¹ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 января 2011 г. №13905/10. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/58100058/> (дата обращения: 19.05.2020).

После сдачи дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности заемщика на жилье банк может переоформить это право и получить ликвидное обеспечение по кредиту. Некоторые банки предлагают программы, при которых они не только выдают кредит на покупку квартир в строящемся доме, но и финансируют строительство посредством кредитования застройщика.

Случаи возникновения ипотеки в силу закона:

- рента – ипотека возникает помимо воли сторон в силу закона, при этом заключается договор ренты, по которому при передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика приобретает право залога на передаваемое по договору имущество;
- продажа в кредит – приобретенное с использованием кредитных (заемных) средств жилое помещение считается находящимся в залоге у банка или иной кредитной организации с момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРП;
- строительство в кредит – жилые дома или квартиры, построенные с использованием целевых кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа;
- оформление в кредит долевого участия в строительстве - права требования участника при долевом строительстве.

При заключении договора об ипотеке в нем должны быть отражены следующие существенные условия: предмет ипотеки, его оценочная стоимость, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Если сторонами не достигнуто соглашение хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор ипотеки не может считаться заключенным.

При оформлении ипотеки может выдаваться закладная – именная ценная бумага, которая составляется заемщиком и отражает основные условия кредитного договора и договора ипотеки. Закладная может

составляться как при установлении договорной ипотеки, так и при возникновении ипотеки в силу закона.

Закладная удостоверяет следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом по государственной регистрации прав после государственной регистрации ипотеки. О выдаче закладной производится запись в книге учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав. Копия закладной с приложениями остается в органе по государственной регистрации. Закладная может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства¹.

Закладная, составленная после государственной регистрации ипотеки, представляется в орган по государственной регистрации по совместному заявлению залогодержателя и залогодателя. Закладная выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения правообладателя или его представителю при наличии нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение закладной.

Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на сделке по передаче прав по закладной и последней отметке на закладной, произведенной предыдущим владельцем. Он не считается законным владельцем закладной, если доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, в результате хищения или иным образом помимо воли этого лица, о чем владелец

¹ Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав М., 2011. С. 115.

закладной, приобретая ее, знал или должен был знать¹.

Необходимо раскрыть особенности регистрации ипотеки как в силу закона, так и в силу договора. Прежде всего стоит отметить, что ипотека в силу закона имеет место тогда, когда возникновение ипотеки обуславливается наступлением прописанных в законе определённых фактов вне зависимости от воли сторон договора. В данном случае речь идёт об обстоятельствах, при которых право собственности приобретается новым собственником.

Ипотека в силу закона возникает в следующих случаях:

– объект недвижимости, который покупался или строился на кредитные средства, находится в залоге у банка с того момента, как ипотека пройдет государственную регистрацию. Так, «Жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости»;

– товар, который продавался в кредит, находится в залоге у продавца до того момента, пока он не будет полностью оплачен;

– рента – гражданин передает объект на правах собственности другому лицу – получателю ренты (пожизненное содержание иждивенца), при этом получатель платит ренту и получает недвижимость в залог.

Ипотека в силу договора возникает на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости), заключаемого с целью обеспечения обязательств по договору займа или кредитному договору. Основное отличие ипотеки в силу договора заключается в регистрации: данный вид ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Также

¹ Казаченок О.П. Особенности правовых оснований возникновения ипотеки в силу договора и в силу закона // Legal Concept. 2016. №1(30). С. 115.

данный вид ипотеки не влечет смену собственника предмета договора¹.

Следует кратко выделить основные отличия ипотеки в силу договора и ипотеки в силу закона. Так, ипотека в силу закона возникает на основании положений действующего законодательства, в то время как ипотека в силу договора возникает, если составлен отдельный договор. Предметом ипотеки в силу закона является недвижимость, на приобретение которой выдаётся целевой заём, в то время как предметом ипотеки в силу договора выступает любая недвижимость, которая находится у заемщика в собственности. Регистрация ипотеки в силу закона происходит одновременно с регистрацией права собственности и по заявлению одной из сторон сделки. Регистрация ипотеки в силу договора происходит после регистрации договора купли-продажи. Основанием выступает отдельный ипотечный договор, а также реализуется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

К договорам ипотеки, заключенным после 1 июля 2014 г., применяются общие положения о залоге, содержащиеся в ГК РФ и закрепляющие требования к регистрации ипотеки путем внесения соответствующей записи об ограничении права в Единый государственный реестр недвижимости.

«Четкое и последовательное законодательное разграничение понятий «регистрация прав» и «регистрация договоров» привело к изменению правил о регистрации договоров ипотеки. Сила ипотеки как обеспечительного инструмента с 1 июля 2014 года больше не связывается с регистрацией договора ипотеки в государственных реестрах. В связи с этим действующая система государственной регистрации стала основываться на двух понятиях: регистрация прав и регистрация обременений. Применительно к ипотеке эти стадии именуются «регистрация ипотеки как права залога» и «регистрация ипотеки как обременения»².

¹ Горшенина М.В. Основания возникновения ипотеки: в силу закона или в силу договора // Молодой ученый. 2012. № 10(45). С. 216.

² Извозчикова С.А. Правовая природа договора ипотеки // Отечественная юриспруденция. 2017. №3. С. 45.

Особенности осуществления государственной регистрации ипотеки установлены статьей 53 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившего в силу с 1 января 2017 года.

«Произшедшие законодательные изменения в связи с отменой тотальной государственной регистрации сделок в отношении недвижимого имущества не связаны с самим договором об ипотеке как юридическим фактом, влекущим за собой возникновение, изменение и прекращение ипотечного отношения. Цель состоявшихся законодательных новшеств состоит в снятии с участников договора об ипотеке обязанности по его государственной регистрации, фактически дублирующей процесс регистрации возникающих из договора ипотечных прав»¹.

В этой связи стоит более подробно раскрыть особенности регистрации ипотеки. Так, особенностями регистрации ипотеки являются следующие:

- договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке);
- несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным;
- регистрация осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор после государственной регистрации права собственности залогодателя на предмет ипотеки;
- регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

¹ Сафиуллина Ю.В. Особенности правовой структуры договора об ипотеке и проблемы государственной регистрации договора об ипотеке // Синергия наук. 2018. № 19. С. 1233.

– регистрация осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной, отвечающей требованиям ст. 14 Закона «Об ипотеке»;

– регистрация ипотеки удостоверяется путем проставления регистрационной отметки на договоре об ипотеке, документе, являющемся основанием возникновения права собственности или иного права залогодателя на объект недвижимого имущества, ипотека на который возникает в силу закона;

– внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство;

– регистрация уступки прав по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей.

Стоит отметить, что относительно недавно (в 2017 году) Закон «Об ипотеке» был дополнен положениями, касающимися применения электронной закладной. В научных исследованиях отмечается, что «применение электронных закладных в условиях цифровой трансформации экономики способствует процессу перехода ипотечного кредитования полностью в электронный формат»¹.

Особенностями выдачи электронной закладной являются:

– электронная закладная составляется посредством заполнения формы электронной закладной на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в сети «Интернет»;

– подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя;

¹ Нарватова А.Н. Современные тенденции развития ипотечного кредитования в России // Контентус. 2019. №1. С. 292.

– документы, необходимые для выдачи электронной закладной, могут быть представлены вместе с заявлением о выдаче электронной закладной в форме электронных документов, в том числе электронных документов, нотариально удостоверенных;

– выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается.

Закладная должна содержать:

– слово «закладная» в названии документа;

– имя залогодателя, первоначального залогодержателя, должника (если должник не является залогодержателем) и сведения о документах, удостоверяющих личность;

– название кредитного договора или иного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения или основания возникновения обязательства;

– указание суммы обязательства, а также размера процентов либо условий, позволяющих определить их, и срока уплаты;

– название и подробное описание имущества, на которое установлена ипотека;

– заверенную оценщиком денежную оценку предмета ипотеки;

– наименование права, в силу которого имущество принадлежит залогодателю;

– указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено либо не обременено правом третьих лиц;

– сведения о государственной регистрации ипотеки;

– номер счёта депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего право по электронной закладной;

– наименование депозитария, в который электронная закладная передаётся на хранение.

В исследованиях, посвящённых цифровизации ипотеки, отмечается, что «для перехода к цифровой ипотеке требуется перевести в электронный вид все бизнес-процессы: от подачи заявки, предоставления заемщиком всех необходимых документов, сопровождения и секьюритизации ипотечных кредитов до регистрации приобретенной недвижимости. Это подразумевает прежде всего дистанционное взаимодействие с заемщиками, возможность оформления и дальнейшего обслуживания ипотечных кредитов без посещения офисов банка»¹.

Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приобретенного с использованием кредитных средств, понадобятся, в частности, следующие документы:

- заявления сторон договора на регистрацию перехода права, права собственности, заявление залогодателя либо залогодержателя на регистрацию ипотеки в силу закона, а в случае если договор нотариально удостоверен заявление одной из сторон сделки на государственную регистрацию либо заявление нотариуса или его помощника;
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона (купли-продажи с использованием кредитных средств), и приложения;
- кредитный договор;
- закладная.

Нотариальное удостоверение договора купли-продажи, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, не обязательно, оно возможно только в добровольном порядке и по соглашению сторон. Исключение составляют подлежащие нотариальному удостоверению следующие сделки:

- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;

¹ Шишкина Д.А. Современные тенденции и перспективы развития жилищной ипотеки в России // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2019. №5. С. 181.

- по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным

- по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности.

Ипотека регистрируется в течение 5-7 рабочих дней в зависимости от того, куда сданы документы (МФЦ или Росреестр). Если ипотека возникает на основании нотариально удостоверенного договора или документы поданы в электронном виде, то срок регистрации 1 день. Срок отсчитывается со дня поступления полного пакета документов в орган регистрации.

Регистрация ипотеки в силу закона происходит одновременно с регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой.

Также необходимо раскрыть особенности погашения регистрационной записи об ипотеке. Так, если выдана закладная, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав:

- совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

- заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

- заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.

При отсутствии закладной регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав совместного заявления залогодателя и залогодержателя, а

также заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке также может быть погашена по решению суда или арбитражного суда.

Договор ипотеки регистрации не подлежит и считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора. Так, В обоснование требований истец указал, что 3 августа 2015 г. между ним и М. заключен договор займа со сроком возврата до 30 декабря 2015 г. В обеспечение исполнения данного обязательства между истцом и обществом, единственным учредителем и директором которого является М., 16 декабря 2015 г. заключен договор залога принадлежащего обществу недвижимого имущества (ипотеки) нежилого здания. Поскольку ответчик уклоняется от регистрации договора залога, истец просил суд произвести государственную регистрацию указанного договора.

Суд приходит к выводу, что данному делу договор залога недвижимого имущества (ипотеки) заключен 16 декабря 2015 г., то есть после вступления в силу Федерального закона от 21 декабря 2013 г. №367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», а потому судебное постановление, обязывающее произвести государственную регистрацию такого договора в органе, осуществляющем регистрацию прав и сделок с недвижимостью, противоречит положениям приведенных правовых норм¹.

Как показывает практика, имеют место случаи, когда залогодержатель уклоняется от регистрации договора. В таких случаях регистрация происходит в судебном порядке. Так, истец обратился в суд с иском к ответчику Резвых И.В. о государственной регистрации ипотеки по договору

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2019 г. №49-КГ19-9. URL: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 17.05.2020).

залога недвижимого имущества. Так, между истцом и ответчиком заключен договор залога недвижимого имущества (ипотеки) в обеспечение исполнения обязательств ответчика перед истцом по договору нецелевого денежного займа, заключенного между сторонами.

Сделки совершены в надлежащей форме, правомерность заключения договоров сторонами не оспаривалась. Истец неоднократно обращался к ответчику о совместной подаче заявлений сторон в регистрирующий орган. Ответчик от регистрации ипотеки на объект недвижимости по договору залога уклоняется. Регистрационные действия с недвижимым имуществом носят заявительный характер, вместе с тем, одного заявления залогодержателя для регистрации договора залога недостаточно.

Суд, учитывая, что договор о залоге недвижимого имущества от (дата) совершен в надлежащей форме (путем составления одного документа, подписанного сторонами, с указанием всех существенных условий), а также тот факт, что в течение длительного периода времени (с момента подписания договора и до настоящего времени), ответчик Резвых И.В. в орган государственной регистрации для проведения государственной регистрации договора не обращалась, требования истца о совершении всех необходимых действий для регистрации не исполнила, приходит к выводу об уклонении ответчика от исполнения обязанностей по государственной регистрации сделки, в связи с чем находит искивые требования Цветкова А.В. подлежащими удовлетворению¹.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона, возникшей из договора купли-продажи с участием несовершеннолетних детей в период зарегистрированного брака их родителей, не требуется ни согласия органа опеки и попечительства, ни нотариально удостоверенного согласия супруга, не участвовавшего в сделке, что непосредственно подтверждается материалами судебной практики.

¹ Решение № 2-214/2019 от 9 января 2019 г. по делу № 2-214/2019. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/tA4I3C4izbUw/> (дата обращения: 19.05.2020)

Так, гр. А. и гр. Б., действующие от имени двух своих несовершеннолетних детей, выступая в качестве покупателей, в июле 2012 года заключили с Фондом договор купли-продажи жилого дома. Условиями договора была предусмотрена оплата в рассрочку и обеспечение исполнения обязательств покупателей по оплате – залог в силу закона. Указанные лица обратились в Управление с заявлениями о регистрации перехода права собственности от Фонда к гражданам, регистрации права собственности на жилой дом Гражданина А. и двух его несовершеннолетних детей и регистрации залога жилого дома в силу закона в пользу Фонда. Управление осуществило соответствующие регистрационные действия, в том числе, зарегистрировало обременение в виде залога.

Через два года ввиду просрочки покупателями исполнения обязательства по оплате Фонд обратился в суд общей юрисдикции с требованием о взыскании денежных средств по договору купли-продажи жилого дома и об обращении взыскания на предмет залога. Суд общей юрисдикции удовлетворил заявленные Фондом требования, решение вступило в силу.

Позднее, гр. А. и гр. Б. обратились в суд общей юрисдикции с заявлением о признании недействительной ипотеки на жилой дом. Граждане считали, что для передачи в залог имущества, принадлежащего, в том числе, несовершеннолетним детям, требовалось разрешение органа опеки и попечительства соответствующего публично-правового образования. Также истцы полагали, что поскольку гр. А. и гр. Б. состояли в зарегистрированном браке, для передачи в залог приобретенного в период брака жилого дома требовалось нотариально удостоверенное согласие гр. Б. В отсутствие перечисленных документов, обременение, по их мнению, не подлежало государственной регистрации¹.

¹ Анализ судебной практики рассмотрения дел, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним за первое полугодие 2017 года. URL: <https://rosreestr.ru/> (дата обращения: 20.05.2020).

Сложившаяся практика государственной регистрации ипотеки в силу закона происходит в следующем порядке: продавец и покупатель подписывают договор купли-продажи, в котором предусмотрено, что жилье приобретается покупателем за счет кредитных средств. За обязательным включением данной оговорки следит, как правило, банк.

В отличие от ипотеки в силу договора, которая считается возникшей с момента ее государственной регистрации, для государственной регистрации возникновения ипотеки в силу закона необходим факт получения кредита в банке. Этот факт одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя и будет являться основанием возникновения ипотеки в силу закона.

Таким образом, для государственной регистрации ипотеки в силу закона не требуется заключать и представлять в регистрирующий орган договор ипотеки и какие-либо другие документы, которые не являются основанием возникновения ипотеки в силу закона.

2.2. Регистрация договора долевого участия в строительстве

Легальное определение договора участия в долевом строительстве отражено в Законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ¹.

В соответствии с ст. 4 Закона № 214-ФЗ, «По договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого

¹ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ // СЗ РФ. 2005. №1. Ст. 40.

строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости».

В исследованиях отмечается перспективность государственной регистрации договора долевого участия в строительстве: «Институт государственной регистрации договора долевого участия лишил недобросовестных участников рынка возможности повторной продажи квартир»¹.

Договор долевого участия должен содержать следующие сведения:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- срок передачи объекта;
- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства (компенсационный фонд или счёт эскроу);

При отсутствии условий договор считается незаключенным.

Следует выделить основные положения, касающиеся регистрации договора долевого участия в строительстве:

- договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации;

- регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства);

¹ Манаенков К.Л. Правовые проблемы регистрации права собственности на объекты долевого строительства // Евразийская адвокатура. 2019. №1. С. 38.

- при регистрации осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в размере 1,2% от цены каждого договора. В случае отсутствия факта уплаты регистрация договора произведена не будет. Важно, что применение счёта эскроу освобождает застройщика от обязанности уплаты взноса в Фонд;
- орган регистрации не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись застройщиком и первым участником долевого строительства.

В отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН, состоящий из записей, содержащих:

- сведения о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также об ограничении права на данный объект, обременении данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, сведения о которых были внесены в государственный кадастр недвижимости);
- сведения о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость)

Каждый раздел ЕГРН, запись об объекте недвижимости и данные в кадастре недвижимости идентифицируются кадастровым номером объекта недвижимости. В реестре прав на недвижимость каждая запись о праве, ограничении права, обременении недвижимого имущества, сделке, прекращении права, ограничения права, обременения объекта недвижимого

имущества, сделки идентифицируется номером регистрации¹.

При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся дополнительные сведения:

- о банке, в котором должен быть открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора;
- о поручителе (сопоручителях), заключившем договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве»;
- если обнаруживается отсутствие у застройщика права участия в договорах долевого строительства, в Единый государственный реестр недвижимости в отношении зарегистрированных договоров вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права;
- одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства осуществляется погашение записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Для регистрации договора долевого участия необходимы следующие документы:

- сам договор долевого участия со всеми приложениями к договору (три экземпляра-подлинника: один экземпляр для застройщика, второй – для Росреестра, третий – для участника долевого строительства);

¹ Приказ Минэкономразвития России «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» от 16 декабря 2015 г. №943. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.05.2020).

- заявление застройщика и участника долевого строительства о государственной регистрации договора долевого участия;
- документы, удостоверяющие личность заявителя или представителя, который действует на основании нотариально удостоверенной доверенности. Законные представители детей в возрасте до 14 лет представляют в таком случае свидетельство о рождении ребенка, представители недееспособных – документ о назначении их опекунами;
- нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки другим супругом. Если оба супруга являются участниками долевого строительства по одному договору, то предоставление нотариального согласия не требуется;
- договор залога права требования (требуется в случае, когда участнику долевого строительства предоставлены кредитные (заемные) средства для одновременной регистрации обременения права);
- документы с описанием объекта долевого строительства (квартиры), составленные застройщиком и согласованные с участником долевого строительства (гражданином), с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства;
- в случае, если участник долевого строительства поручит регистрацию своего договора застройщику, то ему нужно будет оформить нотариальную доверенность на представителя компании.

Регистрация договора с первым участником долевого строительства отличается от регистрации последующих договоров долевого участия, поскольку в этом случае требуются, помимо вышеназванных, следующие документы: разрешение на строительство, план создаваемого многоквартирного дома; проектная декларация; договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям закона.

Срок государственной регистрации договора долевого участия не должен превышать 7 рабочих дней (п.1, ст.16, ФЗ-218). При этом если документы подавались через МФЦ, то к этому сроку добавляются еще 4 дня – по два дня на доставку документов из МФЦ в Росреестр и обратно.

Практика показала, что при заключении договора долевого участия необходимо обращать внимание на отражение в договоре всех существенных моментов, указанных выше. Так, ООО «Параллель» (участник долевого строительства) обратилось в суд к ООО «ЭлитСтрой» (застройщику) с требованием о государственной регистрации договора об участии в долевом строительстве жилого дома, однако суд отказал в регистрации ввиду того, что участники правоотношения точно не определили конкретный объект долевого строительства, для передачи которого был заключен договор.

Помимо этого, на момент судебного разбирательства объект недвижимости уже был достроен и дом введен в эксплуатацию, в связи с чем спорный объект уже не выступает в качестве объекта незавершенного строительства, соответственно, в данном случае применяется иной порядок регистрации. Суд пришел к выводу, что во время обращения в регистрационный орган у участника не было полного пакета документов, необходимых для регистрации, в связи с чем последняя не была реализована¹.

В этом контексте стоит отметить, что в качестве условий удовлетворения требований участника долевого строительства выступают: надлежащая форма договора, отсутствие помех для регистрации и уклонение ответчика от неё.

Так, А. обратился в суд с иском к застройщику о регистрации договора участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик принял на себя обязательство по завершении строительства жилого дома передать в собственность истца жилое помещение в виде двухкомнатной квартиры. На

¹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа по делу №А29-3386/2013 от 3 марта 2014 г. URL: <http://sudrf.kodeks.ru/rospravo/document/470395727> (дата обращения: 19.05.2020)

момент обращения в суд, по утверждению истца, правовых препятствий для регистрации договора не имелось, данный договор совершен в надлежащей форме, обязательство по оплате объекта долевого строительства истцом исполнено, а единственным препятствием для государственной регистрации договора является бездействие ответчика.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что отсутствуют правовые основания, предусмотренные пунктом 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, для регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного между А. и застройщиком, поскольку истец не представил доказательств, подтверждающих обоснованность заявленных требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение.

В силу пункта 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Согласно части 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

По смыслу названных норм материального права, помимо установления обстоятельства уклонения ответчика от государственной регистрации сделки юридически значимыми обстоятельствами для разрешения спора является выяснение вопросов о соблюдении сторонами надлежащей формы сделки, а также об отсутствии препятствий для ее государственной регистрации. В подтверждение заявленных требований истцом представлен договор участия в долевом строительстве от 29 октября 2010 г., заключенный между ним и застройщиком и подписанный сторонами.

Основанием для заключения данного договора послужили инвестиционный контракт на строительство объекта недвижимости жилищного назначения от 15 апреля 2004 г., дополнительное соглашение от 22 октября 2008 г. о переводе прав и обязанностей общества на застройщика по инвестиционному контракту перед третьими лицами в рамках заключенных с ними договоров; договор о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома, заключенный 14 марта 2007 г. между обществом и А.

Пунктом 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Как следует из содержания договора от 29 октября 2010 г., стороны выразили согласие на установление правоотношений, вытекающих из договора о долевом участии в строительстве, приняли на себя взаимные права и обязанности по нему. Материалами дела также подтверждается, что истец неоднократно направлял ответчику предложения о регистрации названного выше договора, однако от регистрации ответчик уклонялся, до настоящего времени договор не зарегистрирован в установленном законом порядке. Указанные обстоятельства являлись юридически значимыми для правильного разрешения спора, однако в нарушение норм процессуального права должной правовой оценки суда не получили¹.

Необходимо раскрыть новшества, связанные с защитой прав участников долевого строительства. Такими новшествами являются введение компенсационных фондов в 2017 году и счетов эскроу в 2019 году в сфере долевого строительства. До введения данных процедур, как показала

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2016 г. № 5-КГ16-91. URL: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 17.05.2020).

практика, были крайне распространены нарушения прав застройщиков в части неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств¹.

Так, Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ (далее – Закон о публично-правовой компании)² были внесены существенные изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве».

В частности были отменены положения указанного закона о способах исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства – страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения и поручительство банка.

Вместе с тем законодатель сохранил требования об обязательном страховании гражданской ответственности застройщика либо поручительства банка. Указанные требования в настоящее время предусмотрены статьей 25 Закона о публично-правовой компании и распространяются на правоотношения по привлечению денежных средств участников долевого строительства, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости заключен до даты государственной регистрации Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд), т.е. до 20.10.2017 г.

Таким образом, в силу требований части 7, части 17 статьи 25 Закона о публично-правовой компании, если договор участия в долевом строительстве

¹ Решение № 2-1500/2017 от 28 сентября 2017 г. по делу № 2-1500/2017. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/AEBrQShtMrbO/> (дата обращения: 19.05.2020)

² Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. 218-ФЗ // СЗ РФ. 2017. №31. Ст. 4767.

с первым участником долевого строительства был заключен до 20.10.2017, на государственную регистрацию всех последующих договоров участия в долевом строительстве, заключаемых в отношении жилых помещений того же объекта капитального строительства, необходимо предоставлять договор страхования гражданской ответственности застройщика либо договор поручительства банка.

В отношении же тех договоров участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства, которые будут представлены на государственную регистрацию начиная с 21.10.2017, застройщик обязан уплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд. Эта обязанность возникает при заключении договора долевого участия в отношении жилых помещений в многоквартирных жилых домах и жилых домах блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

В этом случае на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства предоставляются документы, предусмотренные частью 2 статьи 48 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». При этом застройщик самостоятельно уплачивает взносы в компенсационный фонд.

При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, органом регистрации прав осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, в случае если такая обязанность возникает в силу требований Закона о публично-правовой компании.

Следует отметить, что получение органом регистрации прав сведений о неуплате застройщиком обязательных отчислений в компенсационный фонд, или не получение ответа от Фонда на соответствующий запрос в соответствии с подпунктом 55 части 1 статьи 26 Закона о регистрации недвижимости является основанием для принятия решения о

приостановлении государственной регистрации. Государственная регистрация в этом случае приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца. В случае не уплаты взносов в указанный срок и (или) не получения ответа от Фонда в государственной регистрации будет отказано.

Как показала практика, могут иметь место случаи, когда Фонд приостанавливает регистрацию сделки, если стоимость жилья существенно ниже средней по региону, в связи с чем Фонд может полагать, что цена искусственно занижена в целях уменьшения размеров обязательных отчислений застройщиками.

Так, Курбанов З.К. обратился в суд с иском к Управлению Росреестра по РД и Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства о признании незаконным уведомления Управления Росреестра по РД от 19.02.2019 о приостановлении регистрации сделок об ограничении, обременении права; обязанности зарегистрировать договоры долевого участия № 477, 478 от 04.12.2018, заключенные между Курбановым З.К. и ООО «ЕТ-девелопмент».

В обоснование иска указано на то, что между ООО «ЕТ-девелопмент», являющимся застройщиком многоквартирного жилого дома и Курбановым З.К. заключены договоры долевого участия № 477, 478 от 04.12.2018. Застройщик ООО «ЕТ-девелопмент» обратился в Управление Росреестра по РД за регистрацией указанных договоров долевого участия. Уведомлениями Управления Росреестра по РД от 19.02.2019 № КУВД-001/2019-1356908/1 от 29.01.2019 № КУВД-001/2019-404270/1 приостановлена регистрация вышеуказанных договоров долевого участия. Данные приостановления истец считает незаконным, поскольку договоры подлежали регистрации в течение 7 дней с момента подачи заявления. Какие-либо основания для отказа в регистрации отсутствовали. Все выплаты в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства были произведены до подачи заявления о

регистрации договора. Какие-либо нарушения административным истцом допущены не были.

От административного ответчика Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства (далее – Фонд) поступили возражения на иск, в которых административный иск полагается не подлежащим удовлетворению в силу того, что Фонд не произвел резервирование денежных средств по договорам, заключенным между Курбановым З.К. и ООО «ЕТ-девелопмент» в силу того, что цена передаваемой квартиры существенно ниже средней стоимости жилья за кв. м по Республике Дагестан, в чем Фонд усмотрел возможное намерение застройщика снизить обязательные отчисления.

Как следует из представленных Фондом сведений, застройщиком ООО «ЕТ-девелопмент» произведены обязательные отчисления по договорам участия в долевом строительстве, заключенным между ООО «ЕТ-девелопмент» и Курбановым З.К., в размерах, составляющих 1,2% от цен договоров долевого участия, что соответствует размеру, предусмотренному ч. 1 ст. 10 ФЗ от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

Обосновывая отклонение запроса, Фонд ссылается на то, что стоимость 1 кв. м жилья по указанному в иске договору существенно ниже средней цены за кв. м. по Республике Дагестан (~24.000-26.000 руб.). Фонд посчитал, что занижение стоимости жилья в договоре может быть произведено с целью снижения обязательных отчислений. Представитель административного истца объяснил заниженную стоимость кв. м тем, что Курбанову З.К. жилье субсидировалось, он получал квартиру взамен старой. Из последующих действий ответчиков следует, что какое-либо окончательное решение по поводу того, можно ли считать обязанность застройщика по оплате обязательных отчислений выполненной в том случае, если стоимость жилья по договору долевого участия ниже средней по рынку, Фондом не вынесено, вопрос окончательно не разрешен.

При этом действующим законодательством не предусмотрен механизм, четко регулирующий действия Фонда в таких случаях. В связи с этим суд удовлетворил требования истца¹.

Закон о публично-правовой компании предусматривает создание довольно эффективной системы защиты граждан – участников долевого строительства, с использованием механизмов компенсационного фонда, который заменит страхование гражданской ответственности застройщиков по договорам долевого участия. В случае банкротства застройщика за счет средств компенсационного фонда будет обеспечена выплата денежного возмещения либо профинансировано завершение строительства объекта новым застройщиком. Соответствующее решение будет приниматься общим собранием участников долевого строительства в отношении каждого строящегося дома.

Максимальная сумма возмещения устанавливается на основании суммарной площади объектов долевого строительства и цены одного квадратного метра. При этом общая площадь не может превышать 120 кв. м, а цена одного квадратного метра – фактическую среднюю цену на первичном рынке в субъекте. Предполагается, такой подход вполне оптимален для защиты интересов участников долевого строительства.

Учредителем фонда является Российская Федерация. В состав Фонда включены представители Госдумы и Совета Федерации. Счётная палата осуществляет полномочия по контролю деятельности Фонда. Предполагается, это позитивно скажется на прозрачности функционирования фонда.

Застройщики осуществляют обязательные взносы в размере 1,2% от цены каждого договора участия в долевом строительстве по всем объектам, если договор с первым участником долевого строительства представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации

¹ Решение № 2А-1414/2019 от 7 мая 2019 г. по делу № 2А-1414/2019. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GwkQjQHesV1h/> (дата обращения: 19.05.2020).

Фонда. Законом предусмотрена ежегодная актуарная оценка (анализ и количественная, финансовая оценка рисков и (или) обусловленных наличием рисков финансовых обязательств) обязательств и возможность корректировки уровня взносов по итогам такой оценки путем внесения соответствующих изменений в закон, но не чаще одного раза в год.

Согласно пункту 6 Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233¹, при обращении о выплате возмещения гражданину достаточно представить лишь заявление о выплате возмещения по форме, утвержденной Фондом, документ, удостоверяющий личность, либо его заверенную в установленном порядке копию и выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Законом о публично-правовой компании также вводится ряд дополнительных требований к застройщикам, которые вступили в силу с 1 июля 2018 года, повысив прозрачность и ограничив риски строительного бизнеса:

- обособление жилищного строительства от иных видов деятельности с наложением на застройщика ограничений на совершение операций, не связанных с реализацией проекта строительства жилья;
- установление требования о возможности одного застройщика осуществлять привлечение денежных средств граждан, при условии осуществления строительства объектов капитального строительства в

¹ Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» возмещения гражданам – участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» от 07 октября 2017 г. № 1233 // СЗ РФ. 2017. №42. Ст. 6171.

пределах одного разрешения на строительство;

- введение обязательного банковского сопровождения деятельности застройщика уполномоченными банками;
- достаточность собственных средств в размере 10% от планируемой стоимости проекта на протяжении всего срока строительства;
- минимальный остаток денежных средств на счете в уполномоченном банке в размере 10% от проектной стоимости на дату получения разрешения привлекать средства участников долевого строительства.

Большинство исследователей рассматривает данный закон как эффективное средство обеспечения защиты граждан, рискующих собственными или заемными средствами при долевом строительстве жилья. Этот закон в жилищных проектах, начинаемых после его вступления в силу, практически исключит риски участников долевого строительства.

Однако усиление защиты прав участников долевого строительства происходит за счет ущемления экономических интересов застройщиков, в частности это необоснованные ограничения при возврате взноса, уплаченного застройщиком в компенсационный фонд, ограничение прав застройщика по привлечению средств участников долевого строительства в рамках нескольких разрешений на строительство.

Существенной проблемой также является то, что Закон о публично-правовой компании не предложил решения участникам долевого строительства, «обманутым» до момента вступления его в силу.

Кроме того, в настоящее время существуют сомнения в вопросах обоснованности и прозрачности установления размера обязательных отчислений, порядка расходования средств фонда и контроля за его деятельностью. Таким образом, несмотря на некоторые недостатки, деятельность Фонда по защите прав дольщиков при надлежащей реализации его механизма и осуществлении государственного контроля, возможно,

станет эффективным механизмом решения проблемы «обманутых» дольщиков.

Если говорить о главных аспектах внедрения системы использования компенсационных фондов, то необходимо выделить следующее:

– ранее застройщики могли только страховать свою ответственность или получать банковскую гарантию. Но эта система не оправдала себя, страховые компании при банкротстве застройщика не включались в процесс защиты прав дольщиков¹;

– фонд наполняют застройщики, вносящие 1.2 процента от каждого договора долевого участия. Средства фонда могут использоваться как для завершения строительства, так и для выплат компенсации участникам;

– компенсация будет проходить относительно помещений площадью в пределах 120 квадратных метров, исключения имеются для многодетных семей;

– выбор между достраиванием дома или получением денег зависит от участников долевого строительства, решающим фактором может быть уровень готовности здания к эксплуатации;

– появились ограничения для застройщиков: «один застройщик – один проект» означает, что «...каждый объект должен быть юридически оформлен в отдельную компанию, осуществляющую деятельность по проекту. При этом правило не ограничивает застройщика в количестве объектов»².

Также необходимо рассмотреть особенности счетов-эскроу. Так, Федеральный закон от 1 июля 2018 г. № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

¹ Романенкова Н.Д. Страхование ответственности застройщика как мера по защите прав участников долевого строительства // Юриспруденция. 2011. № 3. С. 30.

² Данилов Д.И. Страхование ответственности застройщика как фактор повышения надежности долевого строительства // Государственное управление. Электронный вестник. 2018. №1. С. 118.

законодательные акты Российской Федерации»¹ содержит ряд изменений, касающихся требований, предъявляемых к застройщикам. Изменения в законе раскрывают требования к оформлению сделок при заключении договора участия в долевом строительстве с дольщиками и условия финансирования строительной деятельности застройщиков, а также ужесточает контроль со стороны государства за их деятельностью.

В качестве одного из новшеств выступило введение банковского счета эскроу как вида обеспечения обязательств застройщика перед дольщиком. Введению данного способа обеспечения исполнения обязательства предшествовало множество проблем, в том числе связанных с внезапными банкротствами застройщиков, и, как следствие, значительным числом обманутых дольщиков.

После 30.06.2019г. привлекать денежные средства участников долевого строительства стало возможным только лишь через открытие счета эскроу в банках, имеющих на это специальное разрешение, выданное Центральным банком РФ. Возможность применения прежних схем обеспечения предусматривается только для тех случаев, когда договора заключены не позже 01.07.19 г. и когда проект реализован не меньше, чем на 30%.

Примечательно, что Челябинская область находится в лидерах среди регионов УрФО по «раскрытым» счетам эскроу. Так, в I квартале 2020 года в сфере долевого строительства в Челябинской области открыто 712 эскроу-счетов (с начала года рост составил 86,6%). При этом Южный Урал занимает первое место среди регионов Уральского федерального округа (УрФО) по количеству «раскрытых» счетов эскроу. Раскрытым считается счет, по которому средства стали доступны застройщику.

¹ Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01 июля 2018г. № 175 // СЗ РФ. 2018. №28. Ст. 4139.

Так, по данным на 1 апреля в Челябинской области «раскрыто» 340 счетов, строительным компаниям было перечислено 486 млн рублей. В настоящее время между кредитными организациями и застройщиками Южного Урала заключено 39 договоров на сумму 11,2 млрд рублей¹.

В ФЗ-214 указывается на то, что эскроу счет в рамках долевого строительства является специальным счетом, который открыт на имя застройщика в уполномоченном банке².

Механизм работы эскроу счетов закреплен и в ст. 860.7 ГК РФ. По договору счёта эскроу, банк (эскроу-агент) открывает специальный счёт эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счёта эскроу³.

Права на денежные средства, находящиеся на счёте эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару (застройщику), а после указанной даты бенефициару.

Таким образом, счёт эскроу в рамках долевого строительства – это разновидность банковского счета, на котором на период осуществления строительства замораживаются денежные средства дольщика, которые будут переданы застройщику только после того, как его обязательства перед дольщиком будут исполнены, а именно: застройщику необходимо оформить сдачу дома в эксплуатацию, подписать акты приема-передачи с каждым дольщиком и предоставить подтверждающие документы в банк.

Застройщик, получивший заключение о соответствии критериям, заключает договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты

¹ Челябинская область находится в лидерах среди регионов УрФО по «раскрытым» счетам эскроу. URL: <http://www.cbr.ru/press/regevent/> (дата обращения: 14.05.2020)

² Василевская Л.Ю. Договор счёта эскроу: проблемы правовой квалификации // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2018. № 2. С. 38.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, а в случае если строительство осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита денежные средства вносятся на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.

Имеют право на открытие таких счетов только банки, соответствующие требованиям Постановления Правительства РФ от 18.06.2018 № 697¹. Перечень уполномоченных банков ежемесячно размещается на официальном сайте Банка России. По состоянию на 20.05.2020 в список уполномоченных банков включены 93 банка.

Также особенностью такого договора является то, что помимо условий, предусмотренных пунктами 1-4 части 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», в договоре должна быть предусмотрена обязанность участника уплатить цену договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, а также должны быть указаны сведения об уполномоченном банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер

¹ Постановление Правительства РФ «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» от 18 июня 2018 г. №697 // СЗ РФ. 2018. №27. Ст. 4066.

телефона) и сведения о таком условии привлечения денежных средств участников долевого строительства – размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

В отношении счетов эскроу, открываемых для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, Законом об участии в долевом строительстве установлен ряд ограничений:

- денежные средства на счет эскроу вносятся только после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в проектной декларации;

- проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку не выплачивается;

- несенные на счет эскроу денежные средства перечисляются застройщику не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в его состав;

- при расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу прекращается;

- уполномоченный банк вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора. В этом случае договор участия в долевом строительстве может быть расторгнут застройщиком в одностороннем порядке, так как обязанность участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу;

– в случае прекращения договора счета эскроу денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства;

– в случае уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям (в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника) все права и обязанности по договору счета эскроу переходят к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации такой уступки или перехода прав;

– уполномоченный банк вправе отказаться от заключения договора счета эскроу, а также расторгнуть договор счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»¹. Другая сторона договора участия в долевом строительстве в этом случае может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве;

– если в отношении эскроу-агента наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» (далее – Закон о страховании вкладов)² до ввода в эксплуатацию объекта и государственной регистрации права собственности на объект, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с

¹ Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07 августа 2001 г. №115-ФЗ // СЗ РФ. 2001. №33. Ст. 3418.

² Федеральный закон «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ // СЗ РФ. 2003. №52. Ст. 5029.

другим уполномоченным банком;

– уполномоченный банк, в котором открыт счет эскроу участника долевого строительства, обязан информировать такого участника о наличии основания для одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве.

Для договоров участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, Законом об участии в долевом строительстве предусмотрены дополнительные основания отказа участника долевого строительства в одностороннем порядке от его исполнения:

– наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику и на строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке объекты недвижимости, являющиеся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, или указанными договорами случаях;

– признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»¹;

– вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика.

В целях перехода на проектное финансирование долевого участия в строительстве в действующее законодательство внесен ряд изменений, предусматривающих дополнительные гарантии защиты прав участников долевого строительства при заключении договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу. Так в соответствии со статьей 73.3. Закона «Об исполнительном производстве» на денежные средства,

¹ Федеральный закон от 26 октября 2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СЗ РФ. 2002. №43. Ст. 4190.

находящиеся на счете эскроу, не может быть обращено взыскание по долгам эскроу-агента, участника долевого строительства или застройщика¹.

Кроме того, в соответствии со статьей 12.2. Закона о страховании вкладов денежные средства, размещенные на счете эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве подлежат обязательному страхованию. Возмещение выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на счете эскроу на момент наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей, а в случае если вкладчик имеет несколько счетов эскроу в одном банке, суммарный размер обязательств которого по этим счетам перед превышает 10 млн. рублей, возмещение выплачивается по каждому из этих счетов пропорционально их размерам, но в совокупности в размере не более 10 млн. рублей.

Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрен порядок действий в случае исключения эскроу-агента из перечня уполномоченных банков:

– в случае если строительство объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита – участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных после дня исключения уполномоченного банка из указанного перечня, на счета эскроу, открытые в этом банке;

– в случае если строительство объекта недвижимости осуществляется застройщиком без привлечения средств целевого кредита – участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных после дня

¹ Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 г. №229-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №41. Ст. 4849.

исключения уполномоченного банка из указанного перечня, на счета эскроу, открытые в другом уполномоченном банке.

Также данным Федеральным законом предусмотрена возможность направления средств материнского капитала на счет эскроу лица, осуществляющего отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения.

Безусловно финансирование долевого участия в строительстве путем размещения средств на счетах эскроу имеет целый ряд преимуществ:

- застройщик до исполнения своих обязательств перед участником долевого строительства не вправе распоряжаться денежными средствами, размещенными на счете эскроу;

- застройщик должен соответствовать требованиям уполномоченного банка, который осуществляет дополнительный контроль за деятельностью застройщика и доводит до участника долевого строительства сведения, связанные со строительством объекта и застройщиком;

- в проектом финансировании строительства смогут участвовать только крупные застройщики, обладающие достаточными финансами и репутацией;

- банки получают дополнительные средства при размещении их участниками долевого строительства на счетах эскроу, и выдаче кредитов на приобретение жилья участникам и кредитовании застройщика.

В соответствии с п. 6 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» внесенные на счёт эскроу денежные средства перечисляются эскроу-агентом застройщику не позднее 10 рабочих дней после представления застройщиком уполномоченному банку:

- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

– сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении объекта долевого строительства.

Анализ вышеуказанных положений закона позволил выделить основные черты счёта эскроу в рамках долевого строительства:

- денежные средства дольщиков не передаются непосредственно застройщику, а перечисляются на отдельный банковский счет;
- в период строительства и до его окончания застройщик не может использовать денежные средства, находящиеся на данном банковском счете;
- денежные средства перечисляются эскроу-агентом (банком) застройщику только после предоставления уполномоченному банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- данные денежные средства застройщик может использовать для погашения задолженности перед кредиторами (в том числе банками), остальная часть будет являться прибылью;
- в случае признания застройщика банкротом деньги, находящиеся на счете эскроу, будут возвращены дольщикам;
- у застройщиков нет необходимости ждать денежных поступлений от дольщиков для продолжения строительства.

Однако необходимо отметить и ряд недостатков новой процедуры:

- в соответствии с п. 3 ст. 12.2 Закона «О страховании вкладов», денежные средства, перечисленные на счет эскроу, страхуются в размере 100 %, но не более 10 млн. рублей. В такой ситуации покупатели элитной недвижимости, минимальная стоимость которой начинается от 30 миллионов рублей, рискуют потерять значительную часть вложенных средств в недвижимость¹;
- банк, который будет являться эскроу-агентом, выбирает застройщик. Покупатель должен тщательно проверить документы банка и

¹ Чакински А.И. Эскроу-счета как еще один способ сравнительно честного отъема денег // Жилищное право. 2019. №9. С. 55.

его право на открытие эскроу-счетов по договорам участия в долевом строительстве, что, конечно, знает не каждый изъявивший желание приобрести недвижимость;

– застройщик рискует потерять прибыль в связи с инфляцией, поскольку за период строительства жилой недвижимости, которая длится минимум 3 года, денежные средства, находящиеся в банке, обесцениваются, тем самым уменьшается прибыль строительных компаний. Для решения данного вопроса строительным компаниям необходимо следить за инфляционным прогнозом, который предоставляет Росстат, но, учитывая, что реальная инфляция часто отличается от статистической, этот метод позволит лишь частично решить данную проблему¹;

– возможен значительный уход небольших строительных компаний с рынка. Так как все застройщики переходят на проектное финансирование, они полностью зависят от банка, и доказать свою финансовую устойчивость им будет трудно. В связи с этим увеличится уровень банкротств небольших компаний и спад темпов строительства в регионах, где представлено меньше крупных застройщиков. Предложение на рынке снизится, а спрос повысится, что однозначно повлияет на стоимость жилья²;

– в выгодном положении оказываются лишь банки: ведь они будут получать проценты за ипотечные деньги, когда участник долевого строительства покупает жилье в ипотеку, а также получать проценты за кредит, выданный застройщику, если тому требуется проектное финансирование³.

– даже если застройщики будут привлекать к строительству собственные средства, стоимость этих издержек обязательно будет заложена

¹ Морозова Ю.А. Использование счетов эскроу в новой модели долевого строительства: настройки банковского процесса // Расчеты и операционная работа в коммерческом банке. 2019. №1. С. 115.

² Магомедов М.С. Влияние введения эскроу-счетов в строительную деятельность // Наука без границ. 2019. №10(38). С. 7.

³ Манаенков К.Л. Практика применения эскроу-счетов в правовом регулировании рынка недвижимости // Юридическая наука. 2019. №9. С.36.

в цену квартиры, в связи с чем будет наблюдаться подорожание недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынке.

К настоящему времени состоялись первые сделки с участием счета эскроу в долевом строительстве: пока для дольщика никакого выигрыша нет, больше стали зарабатывать банки, меньше – строители. Скорее всего, сократится количество застройщиков из-за того, что многие компании не смогут выполнить требования банков и нового законодательства, произойдет удорожание нового жилья, потому что будут задействованы кредитные ресурсы банков¹, которые к своим рискам приплюсуют риски своих оценок (проектное финансирование, ошибки в части строительных проектов, риск того, что не завершат это строительство).

Также необходимо рассмотреть сущность счёта эскроу через призму идентификации его как способа защиты прав, либо как способа обеспечения исполнения обязательств. Для этого, прежде всего, необходимо раскрыть сущность понятия «защита». В.А. Максимов отмечает, что «защита заключается в правовом реагировании на конкретное нарушение, т.е. наступает после него и влечёт за собой восстановление соответствующего права. Указанное достигается при помощи реализации уполномоченным субъектом принадлежащего ему права на защиту»². Иными словами, защита происходит после нарушения права (исходя из темы исследования – права дольщика на недвижимость или возврат денежных средств). Соответственно, счёт эскроу не может являться способом защиты, поскольку он функционирует до нарушения права с целью недопущения последнего. Более того, статья 12 ГК РФ предусмотрела ряд способов защиты субъективных гражданских прав, под которые счёт эскроу по своей сущности не подпадает.

¹ Грачев И. Об эскроу-счетах: «Думаю, лет пять людей пообманывают» // БИЗНЕС Online: <https://www.busi.ness-gazeta.ru/blog/408265> (Дата обращения: 21.08.2019)

² Максимов В.А. Охрана и защита субъективных гражданских прав // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2016. №2(70). С. 87

Предполагается, что счёт эскроу более близок по своей сущности к положениям статьи 329 ГК РФ, в соответствии с которыми «исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором». Отсюда следует, что существуют определенные не только законом, но и сторонами договора, угодные им способы обеспечения обязательств.

Дольщик при заключении договора долевого участия (ДДУ) должен его зарегистрировать и оплатить (п.4 ст.15.5 ФЗ 214). Но деньги он передает не застройщику, а вносит на счет эскроу, после чего они замораживаются. После сдачи квартиры застройщик получает доступ к деньгам на счете эскроу. Если же застройщик не выполнил своих обязательств перед дольщиком (обанкротился, заморозил строительство), то банк с этого счета возвращает деньги дольщику. Таким образом, эскроу счет выполняет обеспечительную функцию по обязательствам застройщика.

Более того, согласно положениям ст. 926.1 ГК РФ, «По договору условного депонирования (эскроу) депонент обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество в целях исполнения обязательства...». Таким образом, сам законодатель называет счёт эскроу способом обеспечения исполнения обязательства.

Таким образом, введение счетов эскроу в процедуру долевого строительства, является весьма перспективным направлением в сфере жилищного строительства. Актуальность введения такой процедуры объясняется необходимостью защиты дольщиков от потери денежных средств, вложенных в недвижимость. Как показали события последних лет, принятие мер по защите дольщиков представлялось крайне необходимым.

Однако такая процедура имеет и ряд недостатков, а именно: подорожание недвижимости, вызванное повышенными расходами застройщиков, уход многих застройщиков с рынка недвижимости, потеря

прибыли последними в связи с инфляцией и проектным финансированием, необходимость дольщиков в более тщательном подборе не только застройщика, но и банка, а также ограниченность суммы страхования.

Многие специалисты указывают на то, что при такой процедуре «в плюсе» остаются только банки. Также нерешённым остаются вопросы, связанные с инфляцией, поскольку деньги дольщика фактически замораживаются на счёте эскроу.

Несмотря на недостатки, использование счетов эскроу является крайне актуальным в настоящее время, в связи с чем видится необходимость дальнейшего совершенствования рассматриваемой процедуры.

Исследование особенностей регистрации ипотеки и договора долевого участия в строительстве позволяют сформулировать следующие выводы.

1. Прежде всего следует кратко выделить основные отличия ипотеки в силу договора и ипотеки в силу закона. Так, ипотека в силу закона возникает на основании положений действующего законодательства, в то время как ипотека в силу договора возникает, если составлен отдельный договор. Предметом ипотеки в силу закона является недвижимость, на приобретение которой выдаётся целевой заём, в то время как предметом ипотеки в силу договора выступает любая недвижимость, которая находится у заемщика в собственности. Регистрация ипотеки в силу закона происходит одновременно с регистрацией права собственности и по заявлению одной из сторон сделки. Регистрация ипотеки в силу договора происходит после регистрации договора купли-продажи. Основанием выступает отдельный ипотечный договор, а также реализуется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Ипотека в силу закона имеет место тогда, когда возникновение ипотеки обуславливается наступлением прописанных в законе определённых фактов вне зависимости от воли сторон договора. В данном случае речь идёт об обстоятельствах, при которых право собственности приобретается новым собственником.

Ипотека в силу договора возникает на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости), заключаемого с целью обеспечения обязательств по договору займа или кредитному договору. Основное отличие ипотеки в силу договора заключается в регистрации: данный вид ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Также данный вид ипотеки не влечет смену собственника предмета договора.

Для осуществления регистрации ипотеки необходимо соблюдение всех необходимых условий в договоре ипотеки: предмет ипотеки, его оценочная стоимость, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Если сторонами не достигнуто соглашение хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор ипотеки не может считаться заключенным.

При оформлении ипотеки может выдаваться закладная – именная ценная бумага, которая составляется заемщиком и отражает основные условия кредитного договора и договора ипотеки. Закладная может составляться как при установлении договорной ипотеки, так и при возникновении ипотеки в силу закона.

К договорам ипотеки, заключенным после 1 июля 2014 г., применяются общие положения о залоге, содержащиеся в ГК РФ и закрепляющие требования к регистрации ипотеки путем внесения соответствующей записи об ограничении права в Единый государственный реестр недвижимости.

Стоит отметить, что относительно недавно (в 2017 году) Закон «Об ипотеке» был дополнен положениями, касающимися применения электронной закладной. В перспективе видится, что применение электронных закладных в условиях цифровой трансформации экономики способствует процессу перехода ипотечного кредитования полностью в электронный формат.

Исследование судебной практики показало, что имеют место случаи, когда залогодержатель уклоняется от регистрации договора. В таких случаях регистрация происходит в судебном порядке.

Сложившаяся практика государственной регистрации ипотеки в силу закона происходит в следующем порядке: продавец и покупатель подписывают договор купли-продажи, в котором предусмотрено, что жилье приобретается покупателем за счет кредитных средств. За обязательным включением данной оговорки следит, как правило, банк.

В отличие от ипотеки в силу договора, которая считается возникшей с момента ее государственной регистрации, для государственной регистрации возникновения ипотеки в силу закона необходим факт получения кредита в банке. Этот факт одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя и будет являться основанием возникновения ипотеки в силу закона.

Таким образом, для государственной регистрации ипотеки в силу закона не требуется заключать и представлять в регистрирующий орган договор ипотеки и какие-либо другие документы, которые не являются основанием возникновения ипотеки в силу закона.

2. По договору долевого участия в строительстве застройщик привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для возмещения затрат на такое строительство.

Следует выделить основные положения, касающиеся регистрации договора долевого участия в строительстве:

- договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации;
- регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства);
- при регистрации осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в размере 1,2% от цены каждого договора. В случае отсутствия факта уплаты регистрация договора произведена не будет. Важно, что применение счёта

эскроу освобождает застройщика от обязанности уплаты взноса в Фонд;

- орган регистрации не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись застройщиком и первым участником долевого строительства;

- в отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН;

- регистрация договора с первым участником долевого строительства отличается от регистрации последующих, поскольку в этом случае требуется расширенный перечень документов.

Необходимо раскрыть новшества, связанные с защитой прав участников долевого строительства. Такими новшествами являются введение компенсационных фондов в 2017 году и счетов эскроу в 2019 году в сфере долевого строительства. До введения данных процедур, как показала практика, были крайне распространены нарушения прав застройщиков в части неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

Действие компенсационного Фонда подразумевает отчисление 1.2 процента суммы в Фонд от каждого договора участия в долевом строительстве. Средства Фонда могут быть направлены как на завершение строительства, так и на выплату компенсаций.

Однако особое внимание стоит заострить на счетах эскроу. После 30 июня 2019 года привлекать денежные средства участников долевого строительства стало возможным только лишь через открытие счета эскроу в банках, имеющих на это специальное разрешение, выданное Центральным банком РФ. Возможность применения прежних схем обеспечения предусматривается только для тех случаев, когда договора заключены не позже 01 июля 2019 года и когда проект реализован не меньше, чем на 30%.

Примечательно, что Челябинская область находится в лидерах среди регионов УрФО по «раскрытым» счетам эскроу. Так, в I квартале 2020 года в сфере долевого строительства в Челябинской области открыто 712 эскроу-счетов (с начала года рост составил 86,6%)

В исследовании выделены основные черты счёта эскроу в рамках долевого строительства:

- денежные средства дольщиков не передаются непосредственно застройщику, а перечисляются на отдельный банковский счет;
- в период строительства и до его окончания застройщик не может использовать денежные средства, находящиеся на данном банковском счете;
- денежные средства перечисляются эскроу-агентом (банком) застройщику только после предоставления уполномоченному банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- данные денежные средства застройщик может использовать для погашения задолженности перед кредиторами (в том числе банками), остальная часть будет являться прибылью;
- в случае признания застройщика банкротом деньги, находящиеся на счете эскроу, будут возвращены дольщикам;
- у застройщиков нет необходимости ждать денежных поступлений от дольщиков для продолжения строительства.

Таким образом, введение счетов эскроу в процедуру долевого строительства, является весьма перспективным направлением в сфере жилищного строительства. Актуальность введения такой процедуры объясняется необходимостью защиты дольщиков от потери денежных средств, вложенных в недвижимость. Как показали события последних лет, принятие мер по защите дольщиков представлялось крайне необходимым.

Однако такая процедура имеет и ряд недостатков, а именно: подорожание недвижимости, вызванное повышенными расходами застройщиков, уход многих застройщиков с рынка недвижимости, потеря прибыли последними в связи с инфляцией и проектным финансированием, необходимость дольщиков в более тщательном подборе не только застройщика, но и банка, а также ограниченность суммы страхования.

Многие специалисты указывают на то, что при такой процедуре «в плюсе» остаются только банки. Также нерешённым остаются вопросы, связанные с инфляцией, поскольку деньги дольщика фактически замораживаются на счёте эскроу. Несмотря на недостатки, использование счетов эскроу является крайне актуальным в настоящее время, в связи с чем видится необходимость дальнейшего совершенствования рассматриваемой процедуры.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследование особенностей государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней позволяет прийти к следующему.

1. Исследование исторического аспекта государственной регистрации показало, что система государственной регистрации прав на недвижимое имущество практически отсутствовала в России, существовали лишь её прообразы, а первые её зачатки появились лишь во второй половине прошлого века, получив в дальнейшем значительный толчок к развитию лишь в 1990-е годы.

2. Если говорить о настоящем периоде, то стоит отметить перспективность объединения системы регистрации прав и кадастрового учета, что объясняется необходимостью совершенствования механизма защиты правообладателей. Закон о государственной регистрации недвижимости действует не так давно. В настоящее время накапливается правоприменительная практика, на основе анализа которой в будущем возможно дальнейшее совершенствование системы государственной регистрации недвижимости.

3. При определении особенной регистрации ипотеки следует кратко выделить основные отличия ипотеки в силу договора и ипотеки в силу закона. Так, ипотека в силу закона возникает на основании положений действующего законодательства, в то время как ипотека в силу договора возникает, если составлен отдельный договор. Предметом ипотеки в силу закона является недвижимость, на приобретение которой выдаётся целевой заём, в то время как предметом ипотеки в силу договора выступает любая недвижимость, которая находится у заемщика в собственности. Регистрация ипотеки в силу закона происходит одновременно с регистрацией права собственности и по заявлению одной из сторон сделки. Регистрация ипотеки в силу договора происходит после регистрации договора купли-продажи. Основанием выступает отдельный ипотечный договор, а также реализуется

на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Ипотека в силу закона имеет место тогда, когда возникновение ипотеки обуславливается наступлением прописанных в законе определённых фактов вне зависимости от воли сторон договора. В данном случае речь идёт об обстоятельствах, при которых право собственности приобретается новым собственником.

Ипотека в силу договора возникает на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости), заключаемого с целью обеспечения обязательств по договору займа или кредитному договору. Основное отличие ипотеки в силу договора заключается в регистрации: данный вид ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Также данный вид ипотеки не влечет смену собственника предмета договора.

Для осуществления регистрации ипотеки необходимо соблюдение всех необходимых условий в договоре ипотеки: предмет ипотеки, его оценочная стоимость, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Если сторонами не достигнуто соглашение хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор ипотеки не может считаться заключённым.

При оформлении ипотеки может выдаваться закладная – именная ценная бумага, которая составляется заемщиком и отражает основные условия кредитного договора и договора ипотеки. Закладная может составляться как при установлении договорной ипотеки, так и при возникновении ипотеки в силу закона.

К договорам ипотеки, заключённым после 1 июля 2014 г., применяются общие положения о залоге, содержащиеся в ГК РФ и закрепляющие требования к регистрации ипотеки путем внесения соответствующей записи об ограничении права в Единый государственный реестр недвижимости.

Стоит отметить, что относительно недавно (в 2017 году) Закон «Об ипотеке» был дополнен положениями, касающимися применения электронной закладной. В перспективе видится, что применение

электронных закладных в условиях цифровой трансформации экономики способствует процессу перехода ипотечного кредитования полностью в электронный формат.

Исследование судебной практики показало, что имеют место случаи, когда залогодержатель уклоняется от регистрации договора. В таких случаях регистрация происходит в судебном порядке.

Сложившаяся практика государственной регистрации ипотеки в силу закона происходит в следующем порядке: продавец и покупатель подписывают договор купли-продажи, в котором предусмотрено, что жилье приобретается покупателем за счет кредитных средств. За обязательным включением данной оговорки следит, как правило, банк.

В отличие от ипотеки в силу договора, которая считается возникшей с момента ее государственной регистрации, для государственной регистрации возникновения ипотеки в силу закона необходим факт получения кредита в банке. Этот факт одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя и будет являться основанием возникновения ипотеки в силу закона.

Таким образом, для государственной регистрации ипотеки в силу закона не требуется заключать и представлять в регистрирующий орган договор ипотеки и какие-либо другие документы, которые не являются основанием возникновения ипотеки в силу закона.

4. По договору долевого участия в строительстве застройщик привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для возмещения затрат на такое строительство.

Следует выделить основные положения, касающиеся регистрации договора долевого участия в строительстве:

- договор заключается в письменной форме, подлежит регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации;
- регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика,

участника долевого строительства);

– при регистрации осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в размере 1,2% от цены каждого договора. В случае отсутствия факта уплаты регистрация договора произведена не будет. Важно, что применение счёта эскроу освобождает застройщика от обязанности уплаты взноса в Фонд;

– орган регистрации не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись застройщиком и первым участником долевого строительства;

– в отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН;

– регистрация договора с первым участником долевого строительства отличается от регистрации последующих, поскольку в этом случае требуется расширенный перечень документов.

Необходимо раскрыть новшества, связанные с защитой прав участников долевого строительства. Такими новшествами являются введение компенсационных фондов в 2017 году и счетов эскроу в 2019 году в сфере долевого строительства. До введения данных процедур, как показала практика, были крайне распространены нарушения прав застройщиков в части неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

Действие компенсационного Фонда подразумевает отчисление 1.2 процента суммы в Фонд от каждого договора участия в долевом строительстве. Средства Фонда могут быть направлены как на завершение строительства, так и на выплату компенсаций.

Однако особое внимание стоит заострить на счетах эскроу. После 30 июня 2019 года привлекать денежные средства участников долевого строительства стало возможным только лишь через открытие счёта эскроу в банках, имеющих на это специальное разрешение, выданное Центральным банком РФ. Возможность применения прежних схем обеспечения предусматривается только для тех случаев, когда договора заключены не

позже 01 июля 2019 года и когда проект реализован не меньше, чем на 30%.

Примечательно, что Челябинская область находится в лидерах среди регионов УрФО по «раскрытым» счетам эскроу. Так, в I квартале 2020 года в сфере долевого строительства в Челябинской области открыто 712 эскроу-счетов (с начала года рост составил 86,6%)

Введение счетов эскроу в процедуру долевого строительства, является весьма перспективным направлением в сфере жилищного строительства. Однако такая процедура имеет и ряд недостатков, а именно: подорожание недвижимости, вызванное повышенными расходами застройщиков, уход многих застройщиков с рынка недвижимости, потеря прибыли последними в связи с инфляцией и проектным финансированием, необходимость для дольщиков в более тщательном подборе не только застройщика, но и банка, а также ограниченность суммы страхования.

Многие специалисты указывают на то, что при такой процедуре «в плюсе» остаются только банки. Также нерешённым остаются вопросы, связанные с инфляцией, поскольку деньги дольщика фактически замораживаются на счёте эскроу. Несмотря на недостатки, использование счетов эскроу является крайне актуальным в настоящее время, в связи с чем видится необходимость дальнейшего совершенствования рассматриваемой процедуры.

Таким образом, в настоящий период законодательство, регулирующее вопросы регистрации прав на недвижимое имущество, продолжает эволюционировать, что позитивным образом сказывается на состоянии оптимальности данного процесса и защиты прав его участников.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

РАЗДЕЛ I НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ
ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. №44. Ст. 4147.
5. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» // от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ СЗ РФ. 2015. №29 (Ч. I). Ст. 4344.
6. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.
7. Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07 августа 2001 г. №115-ФЗ // СЗ РФ. 2001. №33. Ст. 3418.
8. Федеральный закон «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ // СЗ РФ. 2003. №52. Ст. 5029.
9. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // СЗ РФ. 2002. №43. Ст. 4190.
10. Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 г. №229-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №41. Ст. 4849.
11. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. №29. Ст. 3400.

12. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ // СЗ РФ. 2005. №1. Ст. 40
13. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01 июля 2018 г. № 175 // СЗ РФ. 2018. №28. Ст. 4139.
14. Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. 218-ФЗ // СЗ РФ. 2017. №31. Ст. 4767.
15. Федеральный закон (утратил силу) от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594.
16. Указ Президента РФ «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» от 25 декабря 2008 г. №1847 // СЗ РФ. 2008. №52(Ч. 1). Ст. 6366.
17. Постановление Правительства РФ «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» от 18 июня 2018 г. №697 // СЗ РФ. 2018. №27. Ст. 4066.

18. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» возмещения гражданам – участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» от 07 октября 2017 г. № 1233 // СЗ РФ. 2017. №42. Ст. 6171.
19. Распоряжение Правительства РФ «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 годы)»» от 28 июня 2013 г. №1101-р // СЗ РФ. 2013. №27. Ст. 3634
20. Приказ Минэкономразвития России «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» от 16 декабря 2015 г. №943. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.05.2020).
21. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области» от 27 октября 2009 г. №304. URL: <https://rosreestr.ru/> (дата обращения: 04.05.2020)

РАЗДЕЛ II ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. М., 2007. 240 с.
2. Бабаев, А.В. Система вещных прав : монография / А.В. Бабаев. М. : Волтерс Клувер, 2006. 314 с.
3. Бадулина, Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития / Е.В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №7(190). С. 10-15.
4. Бадулина, Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы / Е.В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 93-100.
5. Батуева, Э.Ц. Новации в системе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав / Э.Ц. Батуева // Сибирский юридический вестник. 2019. №4(87). С. 51-55.
6. Бикмурзин, Д.М. Государственная регистрация права собственности на землю / Д.М. Бикмурзин // Бюллетень науки и практики. 2016. №7. С. 90-95.
7. Василевская, Л.Ю. Договор счёта эскроу: проблемы правовой квалификации / Л.Ю. Василевская // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2018. № 2. С. 38-42.
8. Горшенина, М.В. Основания возникновения ипотеки: в силу закона или в силу договора / М.В. Горшенина // Молодой ученый. 2012. № 10(45). С. 216-217.
9. Данилов, Д.И. Страхование ответственности застройщика как фактор повышения надежности долевого строительства / Д.И. Данилов // Государственное управление. Электронный вестник. 2018. №1. С. 118-120.

10. Извозчикова, С.А. Правовая природа договора ипотеки / С.А. Извозчикова // Отечественная юриспруденция. 2017. №3. С. 45-46.
11. Казаченко, О.П. Особенности правовых оснований возникновения ипотеки в силу договора и в силу закона / О.П. Казаченко // Вестник ВолГУ. 2016. № 1(30). С. 114-120.
12. Кожокарь, И.П. Государственная регистрация в структуре оснований возникновения права собственности / И.П. Кожокарь // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. №2. С. 155-160.
13. Красавчиков, О.А. Охрана интересов личности и свод законов советского государства / О.А. Красавчиков. Свердловск, 1977. 60 с.
14. Крашенинников, П.В. Становление системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / П.В. Крашенинников // Вестник Росреестра. 2009. № 1. С. 8-11.
15. Крашенинников, П.В. Комментарий Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2012. 450 с.
16. Кожокарь, И.П. Государственная регистрация в структуре оснований возникновения права собственности / И.П. Кожокарь // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. №2. С. 158-162.
17. Лазаренко, Л.Б. Проблемы правового регулирования ипотечных отношений в современных условиях. дис. ... канд. юрид. наук / Л.Б. Лазаренко. М, 2004. 188 с.
18. Магомедов, М.С. Влияние введения эскроу-счетов в строительную деятельность / М.С. Магомедов // Наука без границ. 2019. №10(38). С. 5-11.
19. Максимов, В.А. Охрана и защита субъективных гражданских прав / В.А. Максимов // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2016. №2(70). С. 87-99.

20. Манаенков, К.Л. Правовые проблемы регистрации права собственности на объекты долевого строительства / К.Л. Манаенков // Евразийская адвокатура. 2019. №1. С. 38-44.
21. Мейер, Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. М., 1997. 403 с.
22. Морозова, Ю.А. Использование счетов эскроу в новой модели долевого строительства: настройки банковского процесса / Ю.А. Морозова // Расчеты и операционная работа в коммерческом банке. 2019. №1. С. 115-123.
23. Нарватова, А.Н. Современные тенденции развития ипотечного кредитования в России / А.Н. Нарватова // Контентус. 2019. №1. С. 292-300.
24. Огородников, М.С. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей / М.С. Огородников // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. №5(200). С. 73-80.
25. Подшивалов, Т.П. Соотношение и конкуренция вещных и обязательственных исков / Т.П. Подшивалов // Актуальные проблемы гражданского права. 2015. № 1. С. 90-94.
26. Пятков, Д.В. Момент возникновения права собственности на недвижимость: новеллы законодательства и судебной практики / Д.В. Пятков // Вестник Барнаульского юридического институтата МВД России. 2017. № 1(32). С. 22-35.
27. Романенкова, Н.Д. Страхование ответственности застройщика как мера по защите прав участников долевого строительства / Н.Д. Романенкова // Юриспруденция. 2011. № 3. С. 30-33.
28. Рыбалов, А.О. Легальный сервитут в российском праве / А.О. Рыбалов // Вестн. гражданского права. 2010. № 5. С. 85-91.
29. Сафиуллина, Ю.В. Особенности правовой структуры договора об ипотеке и проблемы государственной регистрации договора об ипотеке / Ю.В. Сафиуллина // Синергия наук. 2018. № 19. С. 1233-1227.

30. Семенова, Е.Г. Юридические факты в механизме возникновения вещных прав на недвижимость / Е.Г. Семёнова // Общество и право. 2019. №4. С. 144-150.
31. Суханов, Е.А. Гражданское право: в 4 т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2007. 543 с.
32. Текутова, Д.С. Ипотека как способ обеспечения обязательств / Д.С. Текутова // Вестник науки и образования. 2019. №2. С. 147-154.
33. Тужилова-Орданская, Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость / Е.М. Тужилова-Орданская // Lex Russica. 2015. №8. С. 37-41.
34. Чакински, А.И. Эскроу-счета как еще один способ сравнительно честного отъема денег / А.И. Чакински // Жилищное право. 2019. №9. С. 55-61.
35. Шишкина, Д.А. Современные тенденции и перспективы развития жилищной ипотеки в России / Д.А. Шишкина // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2019. №5. С. 181-186.

РАЗДЕЛ III ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

1. Постановление Пленума ВАС РФ «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» от 25 января 2013 г. №13 // Вестник ВАС. 2013. №4.

2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» от 25 февраля 2014 г. №165 // Вестник ВАС. 2014. №4.
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 25 января 2011 г. №13905/10. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/58100058/> (дата обращения: 19.05.2020).
4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2019 г. №49-КГ19-9. URL: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 17.05.2020).
5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2016 г. № 5-КГ16-91. URL: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 17.05.2020).
6. Решение № 2-214/2019 от 9 января 2019 г. по делу № 2-214/2019. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/tA4I3C4izbUw/> (дата обращения: 19.05.2020)
7. Постановление ФАС Волго-Вятского округа по делу №А29-3386/2013 от 03 марта 2014 г. URL: <http://sudrf.kodeks.ru/rospravo/document/470395727> (дата обращения: 19.05.2020)
8. Решение № 2-1500/2017 от 28 сентября 2017 г. по делу № 2-1500/2017. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/AEBrQShtMrbO/> (дата обращения: 19.05.2020)
9. Решение № 2А-1414/2019 от 7 мая 2019 г. по делу № 2А-1414/2019. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GwkQjQHesV1h/> (дата обращения: 19.05.2020).
10. Анализ судебной практики рассмотрения дел, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним за первое полугодие 2017 года. URL: <https://rosreestr.ru/> (дата обращения: 20.05.2020).

РАЗДЕЛ 4 ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ

1. Управление Росреестра по Челябинской области.
URL: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-chelyabinskoj-oblasti/> (дата обращения: 04.05.2020).
2. Челябинская область находится в лидерах среди регионов УрФО по «раскрытым» счетам эскроу. URL: <http://www.cbr.ru/press/regevent/> (дата обращения: 14.05.2020).