

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра «Предпринимательское, конкурентное и экологическое право»

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
ФГАОУ ВО «ЮУрГУ» (НИУ) – 40.04.01. 2018. 345. ВКР

Руководитель работы,
канд. юрид. наук, доцент,
доцент кафедры
_____Алена Вячеславовна
Спиридонова
_____ 2020 г.

Автор работы,
студент группы ЮЗ-345
_____Ольга Валерьевна Нагорная
_____ 2020 г.

Нормоконтролер,
канд. юрид. наук, доцент,
_____Анжелика Витальевна
Тихомирова
_____ 2020 г.

Челябинск
2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	
1.1 История возникновения государственной регистрации прав на недвижимое имущество	8
1.2 Понятие и правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	15
2 ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	
2.1 Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	26
2.2 Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	35
2.3 Правовое значение и основания отказа в государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним.....	43
3 ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	
3.1 Особенности государственной регистрации прав на земельные участки и недвижимость, расположенную на них.....	53
3.2 Особенности государственной регистрации права собственности на нежилые помещения.....	63
3.3 Особенности государственной регистрации права собственности на наследуемую недвижимость.....	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	84
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	87

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)¹ вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобрели особую значимость, а сама регистрация – зачастую правообразующее значение. В соответствии с положениями ГК РФ, в зависимости от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации (п.2 ст. 8 ГК РФ), а в ряде случаев – действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – сформированный институт российского гражданского права. Новая процедура государственной регистрации во многом отлична от привычной регистрации в виде учета правоустанавливающих документов на недвижимость. Предусмотренная законом процедура регистрации при отчуждении недвижимости значительно расширяет возможности выбора сторонами способов оплаты и передачи имущества.

Можно выделить несколько причин, по которым возникла необходимость во введении норм права, устанавливающих государственную регистрацию вещных прав на недвижимость.

В первую очередь, из-за сформировавшейся психологии участники гражданского оборота считали, что документы правоустанавливающего характера на недвижимость может выдать лишь орган государства.

Во-вторых, организации, которые приобрели во время приватизации недвижимое имущество на праве частной собственности, хотели получить доказательства этого факта от ее бывшего собственника, являющегося государством.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. № 238-239.

В-третьих, нехватка оборотных средств финансов у предприятий, подвергнувшихся приватизации либо их собственников, вызывала потребность в кредитовании банками. В свою очередь, банковским либо другим кредитным организациям для обеспечения предоставляемых кредитов требовались значительные гарантии. Обычно, они хотели получить в залог недвижимость, соответственно, и сами документы правоустанавливающего характера.

Актуальность выбранной темы исследования также объясняется тем фактом, что принимая во внимание большое значение объектов недвижимого имущества в жизни и деятельности физических лиц и организаций, а также в гражданских правоотношениях, закон установил их специальный юридический режим. Он состоит в том, что право собственности, иные вещные права на недвижимое имущество, их обременение, формирование, переход и прекращение в обязательном порядке должны быть подвержены государственной регистрации.

Объектом исследования данной работы являются общественные отношения, складывающиеся в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Предметом данного исследования являются нормы законодательства, научная и учебные материалы, судебная и правоприменительная практика по вопросам регулирования регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Целью работы является комплексное исследование института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Во исполнение поставленной цели, необходимо решение следующих задач:

- изучить историю возникновения государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- охарактеризовать недвижимость как объект гражданских прав;

- выявить правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- проанализировать понятие и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- провести анализ порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- определить правовое значение и основания отказа в государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним;
- рассмотреть особенности государственной регистрации прав на отдельные виды недвижимого имущества.

Методологическая основа данной работы базируется на комплексе методов научного познания, таких как диалектический, исторический, формально-юридический методы, а также методы сравнительного правоведения, сравнительного анализа, правового моделирования и т.д.

Нормативная база данной работы – актуальное законодательство Российской Федерации.

Эмпирическая основа работы – постановления Пленумов Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ, постановления и информационные письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, обзоры судебно-арбитражной практики, судебные дела из практики отдельных судов Российской Федерации.

Теоретической основой исследования являются работы таких авторов, как И.А. Зенин, Е.А. Пустовалова, А.Л. Лазаревский, Е.В. Тресцова и др., посвященные анализу особенностей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Структура работы определена поставленной целью и представлена содержанием, введением, тремя главами, разделенными на параграфы, заключением, библиографическим списком.

По результатам исследования были подготовлены и опубликованы статьи:

1. Нагорная, О.В. Противоречия правового регулирования, признания и подтверждения прав на недвижимое имущество / О.В. Нагорная // Современные проблемы юриспруденции. Сборник научных трудов магистрантов и аспирантов Южно-Уральского государственного университета. Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2020. Выпуск 3. С. 103-105.

2. Нагорная, О.В. Дистанционная регистрация права собственности на недвижимое имущество / О.В. Нагорная // Современные проблемы юриспруденции. Сборник научных трудов магистрантов и аспирантов Южно-Уральского государственного университета. Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2020. Выпуск 4. С. 67-69.

3. Нагорная, О.В. Регистрация права собственности на наследуемую недвижимость/ О.В. Нагорная // NEW CHALLENGES IN NEW SCIENCE: сборник статей Международной научно-практической конференции. Петрозаводск: МЦНП «Новая наука», 2020. С. 229-235.

По результатам проведенного исследования на защиту выносятся следующие положения:

1) законодательно перечислить все виды недвижимости не представляется возможным в силу их многообразия. Поэтому предлагаем дополнить перечень признаков недвижимого имущества указанием на следующий признак: «самостоятельная вещь, имеющая собственное хозяйственное назначение»;

2) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это правовой акт признания и подтверждения государством возникновения, обременения, перехода либо прекращения прав на недвижимость согласно ГК РФ. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним преследует две основные цели – обеспечение юридических гарантий и защиты собственности граждан, всех субъектов хозяйственной деятельности, публичных образований, и образование объективной

информационной базы для достоверного налогового обложения владельцев недвижимого имущества согласно законодательству;

3) нормы, устанавливающие основания для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказывают самое существенное влияние на определение характера поведения всех субъектов данного вида отношений. Если регистрирующий орган выявляет основания для отказа, то заявители стремятся к тому, чтобы представленные ими документы исключали возможность такого отказа. Отказ в регистрации Росреестром прав на недвижимое имущество относится к акту административного характера, в основе которого лежит нарушение заявителем норм законодательства или неустранение рекомендаций, выдаваемых в виде уведомлений регистрирующего органа;

4) возможность получения услуги по регистрации прав в дистанционном формате – несомненно положительный факт, свидетельствующий о том, что в Российской Федерации осуществляется планомерный переход к фактической реализации концепции электронного правительства, направленной на упрощение получения государственных услуг, на приближение населения к органам власти, на сближение, целью которое является установление прочных и доверительных отношений;

5) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется при покупке, разделе, дарении или наследовании объекта нежилой (коммерческой) недвижимости. Однако в процедуре государственной регистрации, установленной Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», имеют место некоторые спорные моменты.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

1.1 История возникновения государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Российское государство на пороге 21 века вступает в новую стадию собственного исторического развития. Следует отметить, что новый этап строительства гражданского общества вызвал необходимость призвания частных начал во все области государственной деятельности. Возрождение ценностей «чистого» частного права, которое призвано на практике реализовать и обеспечить действительную свободу субъектов гражданского общества на современном этапе развития, однако не отрицает глубоких начал социального характера, основ солидарности.

По этой причине в актах законодательства (к примеру, в ГК РФ) находят собственное достойное место элементы публично-правового характера, к которым следует отнести и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В римском доклассическом праве преобладало начало полной неформальности любых сделок с недвижимым имуществом, переход права собственности на земельные участки подлежал осуществлению при помощи обхода приобретенного земельного участка либо даже наступление одной ноги на данный участок земли. Лишь в постклассическое время начали формировать официальные документы, которые, ко всему прочему, так и не сумели получить публичного характера.

Рецепция римских юридических начал в германское право привела к тому, что старые германские формы публичного характера чуть ли не утратили собственное значение. Лишь широкое развитие поземельного кредита сохранило публичность отношений с недвижимым имуществом в качестве образования совершенно иных форм оборота в качестве института вотчинной, либо поземельной, записки, которая признавалась определенным

прототипом современного правового кадастра – системы информации, которая содержит описание физических особенностей объектов недвижимого имущества, сведений о ее владельцах, конкретных зарегистрированных вещных прав и имеющихся ограничениях (обременениях) данных прав¹.

Первое упоминание о регистрации имущества в России появились в 16 веке при правлении Иоанна Грозного, когда были приняты первые попытки учета поместий и владений. В те времена была сформирована Поместная изба, в непосредственном ведении которой находились, в т. ч. регистрация изменений в области феодального землевладения (светского, поместного и церковного вотчинного).

При Романовых данный орган получил наименование Поместного Приказа, где во время совершения сделок с недвижимым имуществом делались определенные записи. В 1719 году Петр Великий при Юстиц-коллегии образовал «крепостную контору», где теперь совершалась запись крепостей на земли и крестьян. В 1721 году была сформирована Вотчинная коллегия – центральное учреждение правительства, ведавшая делами, которые касались землевладения и межевания вместе с крепостной конторой. Так было заложено начало принципу публичности в правоотношениях вотчинного характера. При Екатерине Второй функции регистрации залоговых прав отошли к губернским органам².

Частные же сделки оставались вне поля зрения основного ссудного органа Российской Империи, что выступило в качестве основания для раздвоения залога на две разновидности – вещное обременение в качестве закладной крепости между частными лицами и обеспечение долга недвижимым имуществом путем предъявления залоговой подписки и соответствующего свидетельства в кредитное учреждение государства.

¹ Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М.: Центр ЮрИнфоР. 2017. С. 44.

² Пустовалова Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 35.

Ситуация была изменена лишь при Александре Втором, когда в 1866 г. была издана норма (Положение о нотариальной части), согласно которому акты на недвижимое имущество (закладная крепость, купчая крепость) должны совершаться у младшего нотариуса и потом представляться на утверждение старшему нотариусу. Старший нотариус заносил данные акты в собственные крепостные реестр, которые признавались «квазипоземельными» книгами¹.

Далее во время правления Александра III работа, связанная с совершенствованием механизма регистрации, осуществлялась в русле ипотечного нормотворчества. Комиссия, которая работала над составлением проекта Гражданского уложения в 1892 году сформировала Устав вотчины, сосредоточивший все запреты в крепостном реестр, что существенно облегчало должностному лицу обзор всех ограничений, которые лежат на имуществе, однако частные лица так и смогли получить доступ к подобной информации.

В советский период истории нашей страны необходимость в подобной регистрации отпала. Земля и иные разновидности недвижимого имущества подлежали национализации. Пропал сам термин «недвижимое имущество», ему на смену пришли «основные фонды». В обороте могла находиться лишь личная собственность. Весь исторический опыт страны оказался не нужным до конца 20 века, пока вновь не возникла надобность в государственной регистрации прав на недвижимость. Обстановка изменилась, когда Президентом РФ в 1993 г. был издан Указ, устанавливающий необходимость формирования единой базы регистрации и оформления прав на недвижимое имущество².

¹ Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7 (190). С. 8.

² Указ Президента РФ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» от 11 декабря 1993 г. № 2130 // Российская газета. 1993. № 41 (утратил силу).

Организация ведения кадастра земли, регистрация прав на недвижимое имущество была возложена этим указом на Комитет РФ по ресурсам земли и устройству земли, а также его территориальные органы на местах. Также было запланировано образование поземельной книги, содержание которой незначительно отличалось от требований, которые предъявлялись при регистрации в соответствии с Вотчинным уставом конца 19 века¹.

17 июня 1997 г. Государственной Думой был принят Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»². В период 1997 г. – 2004 г. полномочия регистрации права возлагались на учреждения юстиции создаваемые в субъектах РФ. В октябре 2004 г. была создана Федеральная регистрационная служба, а с 1 января 2005 г. центральный аппарат и территориальные органы Федеральной регистрационной службы³.

Таким образом, в России с 31 января 1998 г. для осуществления сделок с недвижимым имуществом единственным доказательством существования определенного права (собственности, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, постоянного пользования) либо его ограничения (аренда, сервитут, а также залог, ипотека, арест, доверительного управление) признается государственная регистрация их в Едином государственной реестре прав на недвижимость и сделок с ним (п. 1 ст. 2 Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Это положение также устанавливается в пункте 2 статьи 8 ГК РФ, что права на имущество образуются из актов органов государства и органов местного самоуправления, которые установлены законодательством.

¹ Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития. С. 9.

² Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 1997. № 30. Ст. 3594.

³ Синельникова В.Н. Становление и развитие института регистрации прав на недвижимое имущество в России // Вопросы права и политики. 2014. № 9. С. 54.

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним преследует две основные цели – обеспечение юридических гарантий и защиты собственности граждан, всех субъектов хозяйственной деятельности, публичных образований, и образование объективной информационной базы для достоверного налогообложения владельцев недвижимого имущества согласно законодательству.

В настоящее время важнейшим нормативным актом, регулирующим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является Конституция Российской Федерации¹, которая в ч. 2 ст. 8 установила, что на территории государства частная, государственная, муниципальная и все иные формы собственности признаются законом и защищаются одинаково. Кроме того, в ч. 1 ст. 35 Конституции РФ закреплено, что установленное на территории страны право частной собственности находится под охраной закона. Помимо этого в ч. 2 ст. 35 Конституции РФ установлено, что любой гражданин России имеет право владеть собственностью, а также пользоваться и распоряжаться имуществом как единолично, так и совместно с другими лицами.

Вторым по значимости нормативным актом, регламентирующим данную сферу, является ГК РФ, в ст. 131 которого закреплено, что в отношении недвижимого имущества должны быть в законодательно установленном порядке зарегистрированы специальными органами следующие виды прав:

– право собственности – возможность владеть, пользоваться и распоряжаться некоторым ресурсом или благом;

– право хозяйственного ведения – в наиболее общем смысле представляет собой ограниченное вещное право государственных и муниципальных органов власти по использованию и распоряжению имуществом, им не принадлежащим (ст. 294 ГК РФ);

¹ Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. № 237.

– право оперативного управления – ограниченное вещное право, в рамках которого казенное предприятие имеет право пользоваться и распоряжаться имуществом, ему не принадлежащим, но закрепленным за ним, для достижения целей, поставленных перед этим предприятием;

– право пожизненного наследуемого владения – право владения и распоряжения имуществом, которое является предметом наследования;

– право постоянного пользования – ограниченное вещное (имущественное) право, в рамках которого у лица появляется возможность владеть и пользоваться недвижимостью в течение неопределенного временного периода в рамках установленного целевого назначения;

– ипотека – залог недвижимости, в рамках которого при котором предмет, выступающий в качестве залога, доступен к владению и использованию должником, у которого имеются обязательства по выплате суммы залога;

– сервитут – право ограниченного пользования недвижимым имуществом, не принадлежащим лицу;

и иные права.

Не менее важным нормативным актом, регулирующим данную сферу, был Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г.

Однако стоит отметить, что с 1 января 2017 г. Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» утратил свою силу и перестал действовать¹.

В данном нормативном акте в п. 1 ст. 2 содержалось установленное на законодательном уровне определение государственной регистрации прав. Так, под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимался – юридический акт признания и подтверждения

¹ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» от 01 января 2017 г. № 361-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2016. № 27 (ч. 2). Ст. 4294.

государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Указанным федеральным законом было установлено, что государственная регистрация – это единственно возможное доказательство обладания правом собственности.

Также необходимо обратить внимание на тот факт, что порядок регистрации прав на недвижимое имущество, указанный в Законе № 122-ФЗ, с 1 января 2017 г. перестал действовать. Порядок регистрации прав в настоящее время устанавливается Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ)¹.

Предметом регулирования данного нормативного акта являются отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, вышеуказанным федеральным законом вводится новый реестр – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который объединил в себе все сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственном кадастре недвижимости.

¹ Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Сборник Законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

Согласно Закону № 218-ФЗ проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы.

Помимо указанных актов, нормативной основой регистрации прав на недвижимость также являются Земельный кодекс Российской Федерации¹, Жилищный кодекс Российской Федерации², Градостроительный кодекс Российской Федерации³ и иные нормативные акты как федерального, так и регионального уровня.

В заключение нужно сказать, что, несмотря на принятие ряда нормативных актов в данной сфере, остро стоит задача совершенствования и расширения правовой базы по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, равно как и по вопросам государственного учета, технической инвентаризации объектов недвижимого имущества. Это связано с тем, что система регистрации прав на недвижимость находится на изначальной стадии перемен и переходит в стадию становления формирования, и от того, насколько совершенно законодательство в данной области, будет зависеть успешное развитие отечественной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.2 Понятие и правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Недвижимому имуществу в современном российском обществе уделяется огромная роль. В наши дни вопрос регистрации прав на недвижимость становится все больше и больше интересным для граждан.

¹ Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212.

² Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. № 1.

³ Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ// Российская газета. 2004. № 290.

Любая деятельность человека, так или иначе направленная на взаимодействие с недвижимостью и правовое регулирование этой деятельности, имеет существенное значение для гражданского оборота, экономики и для общества в целом. Долгое время советское законодательство не признавало наличие недвижимости в частной собственности. После распада СССР в 90-х годах XX века данная категория вновь обратила на себя внимание со стороны законодателя и правоприменителя¹.

В современной России понятие «недвижимость» (недвижимое имущество) впервые введено в экономический и правовой оборот Основами гражданского законодательства СССР и республик от 31 мая 1991 г.² в ст. 4 в связи с установлением статуса частной собственности на землю. Затем этот термин был подтвержден в Указе Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. № 1767³.

В настоящее время при определении недвижимости как объекта гражданских прав наблюдается многообразие форм применения категорий, так или иначе подразумевающих объекты недвижимости. В частности, Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ не дает определения недвижимости или недвижимого имущества⁴.

Земельный Кодекс РФ в ст. 6 не содержит общего определения недвижимости или недвижимого имущества, но содержит определение земельного участка, согласно которому земельный участок как объект права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой

¹ Шеметова Н.Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 8. С. 31.

² Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1 // Ведомости ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733 (утратили силу).

³ Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 мая 1993 г. № 1767 // Российская газета. 1993. № 210.

⁴ Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2007. № 31. Ст. 4017.

часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Статья 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определяет, что предмет залога может быть недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе земельные участки, предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности, жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, машино-места...»¹.

В соответствии с законодательством, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Представленный перечень остается открытым, так как законодатель пошел по пути перечисления основных признаков недвижимых вещей и перечисления наиболее важных из них. К недвижимости также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Определяющим признаком, позволяющим отнести объект к недвижимому имуществу, является, таким образом, его прочная связь с землей. Причем не играет роли, имеет ли вещь природное происхождение или создана руками человека, возвышается ли она над поверхностью земли (здания, сооружения), является ли частью, разновидностью самой этой

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

поверхности (земельные участки, водные объекты) либо скрыта в глубине земли (участки недр, туннели и станции метрополитена)¹.

Свойства недвижимости:

- полезность;
- фундаментальность;
- стационарность;
- неповторимость;
- ликвидность².

Под объектом недвижимости понимается:

– предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

- здание (сооружение);
- обособленные водные объекты;
- многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения³.

Таким образом, недвижимость представляет собой юридическую, а не физическую (техническую) категорию.

Особенность правового режима недвижимого имущества состоит в том, что сделки с ним должны заключаться в письменной форме, а вещные права на него, как и ограничения, возникновение, переход и прекращение этих прав, подлежат государственной регистрации.

В литературе выделяют следующие признаки недвижимого имущества:

- это вещь, предмет материального мира, это индивидуально-определённое имущество¹;

¹ Васильев Г.С. Движимые вещи // Объекты гражданского оборота. 2007. № 1. С. 280.

² Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник. М.: ИД Юрайт, 2017. С. 56.

³ Система регистрации прав на недвижимое имущество / под ред. А.Л. Лазаревского. М.: Фонд «Институт экономики города», 2017. С. 21.

– это имущество, многократно используемое в процессе производства и иных целях, то есть долговечно как объект инвестирования, но теряет потребительские свойства по мере износа².

Правильная квалификация отнесения вещи к недвижимости имеет существенное значение. На практике нередко встречаются споры, касающиеся отнесения того или иного объекта к недвижимому имуществу.

Например, по вопросу о том, можно ли признать железобетонный забор недвижимым имуществом, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа указывает, что железобетонный забор и вертикальная планировка на земельном участке являются объектами незавершенного строительства, относятся к категории недвижимого имущества и могли быть отчуждены при условии государственной регистрации прав на них³.

В соответствии с противоположной точки зрения, Арбитражный суд Волго-Вятского округа указал, что проведение в отношении сооружений (внутриплощадочной дороги, сети наружного освещения и железобетонного ограждения) технического и кадастрового учета является следствием, а не причиной распространения на конкретный объект правового режима недвижимого имущества и осуществление в отношении него технического учета автоматически не может служить основанием для признания объекта недвижимостью. Кроме того, сама по себе государственная регистрация объекта не определяет статус объекта как недвижимого, поскольку для этого необходимо наличие определенных признаков, в частности неразрывной связи с земельным участком⁴.

¹ Шеметова Н.Ю. Объективные пределы воздействия права на отношения по обороту недвижимого имущества // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 5. С. 44.

² Шеметова Н.Ю. Критерии отнесения имущества к недвижимому в российском законодательстве // Право и экономика. 2014. № 8. С. 29.

³ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 03 марта 2005 г. № Ф08-124/2005. URL: <https://fas.gov.ru/documents/4625>(дата обращения 05.11.2020).

⁴ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06 июля 2011 г. по делу № А11-14125/2009. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=338868#014263156425482681> (дата обращения 04.11.2020).

Подобные противоречия в судебной практике возникли и при отнесении автостоянки к недвижимому имуществу. По данному вопросу видится возможным руководствоваться практикой Высшего Арбитражного Суда РФ, который пришел к выводу о том, что автомобильная стоянка не отвечает признакам объекта недвижимого имущества, не является объектом капитального строительства, даже несмотря на наличие государственной регистрации права собственности на нее и не может быть признана недвижимым имуществом¹.

С нашей точки зрения, основным критерием признания объекта недвижимой вещью следует считать наличие у него неразрывной связи с земельным участком. Эта позиция последовательно высказывалась Президиумом ВАС РФ (дело № 2061/99², дело № 11052/09³). Однако далее необходимо установить, что представляет собой объект – самостоятельную вещь или же является составной частью другой недвижимой вещи (земельного участка)⁴. Итоговое различие выявлено в п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»⁵. При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере,

¹ Определение ВАС РФ от 21 октября 2013 г. № ВАС-14137/13 по делу № А28-2196/2012. URL:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=359133#037986300750452795> (дата обращения 05.11.2020).

² Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. № 2061/99. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=8789#022413331145337034> (дата обращения 04.11.2020).

³ Постановление Президиума ВАС РФ от 26 января 2010 г. № 1105/99. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12073797/> (дата обращения 03.11.2020).

⁴ Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к определению судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520 // Вестник экономического правосудия. 2015. № 1. С. 5-7.

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 23 июня 2015 г. № 25 // Российская газета. 2015. № 140.

полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

Так, в гражданском деле по иску Морозова В.В. к Администрации МО ГО «Сыктывкар» о признании права собственности на самовольную постройку суд, рассматривая данное дело, установил, что расположенное на спорном земельном участке «иное сооружение » (стоянка грузового автотранспорта) площадью ... возведенное из бетонных плит, приобретенных истцом в соответствии с квитанцией № 276 от 18 мая 2011 г., не зарегистрировано в установленном порядке за истцом, в связи с чем он не вправе требовать предоставления в аренду земельного участка.

Возведенное строение не может быть отнесено к объекту недвижимости, так как при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ)¹.

Таким образом, полагаем, что законодательно перечислить все виды недвижимости не представляется возможным в силу их многообразия. Поэтому предлагаем дополнить перечень признаков недвижимого имущества указанием на следующий признак: «самостоятельная вещь, имеющая собственное хозяйственное назначение».

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним преследует две основные цели – обеспечение юридических гарантий и защиты собственности граждан, всех субъектов хозяйственной деятельности, районов и областей, государства, и образование объективной

¹ Решение Сыктывкарского городского суда № 2-1084/2019 2-1084/2019~М-8790/2018 М-8790/2018 от 28 января 2019 г. по делу № 2-1084/2019. URL: sudact.ru/regular/doc/0p1WrZXKuoo1/ (дата обращения 12.12.2020).

информационной базы для достоверного налогообложения владельцев недвижимого имущества согласно законодательству.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет следующие задачи:

- придавать открытость правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах;

- осуществлять государственный контроль над совершением сделок с недвижимым имуществом и целью защиты права граждан, юридических лиц и публичных образований;

- ввести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на всей территории РФ.

Существенной особенностью государственной регистрации является необходимость заблаговременной регистрации вещного права правообладателя на предмет сделки (например, право собственности), в том числе права, возникшего до введения в действие Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ. Данное требование регулируется п. 2 ст. 6, п. 2 ст. 13, п. 1 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ. Кроме того, в сделке должны быть указаны: право, в силу которого имущество принадлежит правообладателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право. Так, правомочиями на передачу земли в залог обладают собственники и субъекты права хозяйственного ведения. Соответственно, перед регистрацией ипотеки в Едином реестре недвижимости должно быть зарегистрировано право собственности залогодателя либо право хозяйственного ведения залогодателя унитарного государственного или муниципального предприятия.

Регистрация недвижимости предполагает регистрацию объекта недвижимости и регистрацию права на него, то есть объект недвижимости сначала описывается, определяются его технические характеристики, такие

как площадь, этажность, наличие подвалов и технических этажей и других, затем объект недвижимости «привязывается» к земельному участку, всем объектам недвижимости присваивается идентификационный номер – кадастровый номер.

Этот номер уникальный и не может быть повторен по другим объектам. Кадастровый номер присваивается объекту навсегда и может быть изменен только в результате изменения объекта, например, его разделения или объединения нескольких в один. Утраченный объект недвижимости снимается с кадастрового учета.

С 02 января 2017 г. без постановки объекта недвижимости на кадастровый учет становится невозможной регистрация прав на него.

Из вышесказанного следует, что регистрировать право собственности необходимо при покупке, разделе, дарении или наследовании объекта нежилой (коммерческой) недвижимости. Также государственная регистрация права собственности обязательна при перестройке, перепланировке или реконструкции нежилого помещения, здания, сооружения¹.

Возникновение права собственности на вновь создаваемые здания связано с моментом государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ). Данное право принадлежит собственнику участка под домом, если иное не установлено законодательством. У собственника здания и земли под ним существует обязанность одновременно передавать права на оба объекта. Если данное требование будет нарушено, сделка будет являться недействительной.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это правовой акт признания и подтверждения государством образования, обременения, перехода либо прекращения прав на недвижимость согласно ГК РФ.

Государственная регистрация признается единственным доказательством существования определенного зарегистрированного права.

¹ Решетов Ф.Ф. Специфика государственной регистрации прав на нежилые помещения и сделок с ними // Евразийский юридический журнал. 2017. № 5 (36). С. 104.

Зарегистрированное право на недвижимость подлежит оспариванию лишь в суде. Государственная регистрация прав осуществляется по всей территории РФ по определенному в Законе «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ механизму записей о правах на каждый конкретный объект недвижимости в ЕГРН. Датой государственной регистрации прав признается день внесения определенных записей в ЕГРН.

Регистрационные отношения возникают по инициативе заинтересованной стороны, на основе чего у государственных органов по регистрации возникают соответствующие юридические обязанности, на основании подачи (приема) заявления. Другими словами, основанием для государственной регистрации служит заявление стороны или сторон по сделке¹.

Регистрация прав на недвижимое имущество подтверждается выдачей выписки из реестра недвижимого имущества.

Но согласно п. 2 ст. 8 Закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. При этом специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки и представленном в форме электронного документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав. Регистрационная запись погашается на основании заявления законного владельца земельного участка либо иного правообладателя, и/или их совместного заявления, или на основании вступившего в законную силу решения суда (ст. 35 Закона № 218-ФЗ)².

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделок с ним, а также,

¹ Варламов А.А. Государственный кадастр недвижимости. М.: КолосС, 2017. С. 29.

² Тресцова Е.В. Проблемы теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: монография. Иваново: Иван. гос. ун-т, 2018. С. 41.

возникающие на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, такие как:

- сервитут;
- ипотека;
- доверительное управление;
- договор аренда;
- договор найма жилого помещения;

Регистрация сделок преследует две важнейшие цели:

- обеспечение правовых гарантий и защиты собственности граждан, а также всех сторон сделки;
- формирование объективной базы данных для справедливого налогообложения владельцев недвижимости в соответствии с законодательством РФ¹.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это правовой акт признания и подтверждения государством образования, обременения, перехода либо прекращения прав на недвижимость согласно ГК РФ.

Таким образом, регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним преследует две основные цели – обеспечение юридических гарантий и защиты собственности граждан, всех субъектов хозяйственной деятельности, районов и областей, государства, и образование объективной информационной базы для достоверного налогового обложения владельцев недвижимого имущества согласно законодательству.

¹ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2017. С. 77.

2 ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

2.1 Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Как уже было отмечено в предыдущей части исследования, государственная регистрация признается единственным доказательством существования определенного зарегистрированного права.

Вопрос, связанный с принципами государственной регистрации очень важен, так как решение вопроса о принципах данной системы дает возможность сделать институт государственной регистрации непротиворечивым и устойчивым.

Государственной регистрации может быть подвержено право собственности и иные вещные права на недвижимость и сделки, за исключением прав на морские и воздушные суда, космические объекты и суда внутреннего плавания. Наравне с государственной регистрацией прав на недвижимость государственной регистрации подвергаются ограничения (обременения) прав на него, в т. ч. ипотека, сервитут, аренда и доверительное управление.

Обременение прав на недвижимость, которое образуется на основе договора или акта органов власти государства или акта органа местного самоуправления, должны быть зарегистрированы в случаях, определенных законодательством.

Участниками правоотношений, которые образуются при государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним, признаются собственники недвижимости и обладатели других подлежащих регистрации прав на него, в т. ч. граждане РФ, граждане иностранного государства и лица без гражданства, отечественные и зарубежные организации, международные юридические лица, зарубежные государства, РФ, субъекты РФ и образования муниципалитета, с одной стороны, а также

органы, которые проводят государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, – с другой¹.

Государственная регистрация прав обладает открытым характером. Орган, который проводит государственную регистрацию прав, должен предоставлять информацию, которая содержится в Едином государственной реестре прав, обо всех объектах недвижимого имущества любому лицу, которое предъявило удостоверение личности и письменное заявление (организации – документы, которые подтверждают регистрацию этой организации и компетенцию его представителя).

В качестве оснований для государственной регистрации наличия, формирования, перехода, прекращения обременения прав на недвижимость и сделок с ним признаются:

– акты, которые изданы органами власти государства либо органами местного самоуправления в пределах их полномочий и в порядке, определенном законодательством, которое действовало в месте издания подобных актов к моменту их издания;

– договоры и иные сделки по отношению к недвижимости, которые совершены согласно законодательству, существовавшему в месте нахождения объектов недвижимости на момент совершения соответствующей сделки;

– акты о приватизации помещений жилого типа, которые совершены согласно законодательству, существовавшему в месте фактического осуществления приватизации к моменту ее совершения;

– свидетельства о праве на наследство;

– вступившие в юридическую силу акты судов;

– акты о правах на недвижимость, которые выданы компетентными органами власти государства в порядке, определенном законодательством, которое действовало в месте издания подобных актов к моменту их издания;

¹ Красильщиков А.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: основные положения и существующие проблемы // Вопросы российского и международного права. 2018. Т. 8. № 9А. С. 58.

– другие акты передачи прав на недвижимость и сделок с ним заявителю от прежнего обладателя прав согласно законодательству, которое действовало по месту передачи в момент ее совершения;

– иные документы, которые согласно законодательству РФ подтверждают наличие, формирование, обременение, переход и прекращение прав¹.

Организация регулирования оборота недвижимости прямо зависит от того, какие именно принципы были заложены в соответствующий механизм регулирования.

Вместе с тем зачастую не все принципы установлены на нормативном уровне, однако это вовсе не исключает значимости принципов как базовых идей руководящего характера, которые лежат в основании данного правового института. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество определяют объективные потребности организации оборота недвижимого имущества.

Как правило, принято выделять формально-правовые и материально-правовые принципы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним. В то время как принципы материально-правового характера лежат в основании механизма государственной регистрации образования, изменения, ограничения и прекращения прав на недвижимое имущество, формально-правовые принципы устанавливают систему органов, которые проводят государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

Комплекс принципов формально-правового характера, устанавливающих нормы организации оборота недвижимого имущества, предоставляют основания для того, чтобы сделать вывод о существовании «формального права». Формальное право не характерно определенным

¹ Бабкин, С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М.: Центр ЮрИнфоР, 2017. С. 59-60.

другим институтам публичного либо частного права и опосредует отношения, связанные с организацией оборота недвижимого имущества.

Будучи предназначенным для установления процедуры деятельности органов, которые осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, формальное право исполняет функцию вторичного порядка: оно считается определенным придатком материального права на недвижимое имущество¹.

Систему принципов материально-правового характера государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним формируют следующие принципы:

1) принцип публичной достоверности предполагает, что лица, в добросовестной форме полагающиеся на информацию, которая содержится в государственном реестре прав на недвижимость (к примеру, вотчинная или поземельная книга), признаются обладателями прав на недвижимое имущество даже в том случае, если государственная регистрация базируется на юридически порочных фактах;

2) принцип исправления устранения несоответствия состоит в том, что лица, которые имеют вещные права на недвижимость, обладают юридически обеспеченной возможностью требования исправления технических ошибок, допущенных в государственном реестре прав на недвижимость. Данный принцип призван обеспечивать защиту прав собственника, который утратил недвижимость;

3) на основании принципа изъятия из-под действия давности права, которые зарегистрированы на недвижимость, не подпадают под действие норм о приобретательской и исковой давности. Это обуславливается тем фактором, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество влечет за собой состояние полной юридической определенности прав, и

¹ Воронцов Г.А. Гражданское право. Краткий курс: учебное пособие. Ростов н/Д.: Феникс, 2018. С. 57.

информация о подобном юридическом состоянии недвижимости доступна всем заинтересованным лицам;

4) принцип возражения подразумевает, что лицо, которое оспаривает зарегистрированное право на недвижимое имущество, имеет право требовать внести соответствующую запись о наличии спора в государственный реестр прав. Цель данного действия обладает обеспечительным характером, так как до разрешения спора, в сущности, запись о возражении блокирует возможность отчуждения недвижимого имущества;

5) принцип отметки или предварительной регистрации предполагает, что кредитор и должник на основе взаимной договоренности должны внести в государственный реестр прав сведения об обязательстве, которым обременяется объект недвижимого имущества. Реализация этого принципа выступает в качестве ограничения должника в возможности на распоряжение объектом недвижимого имущества до того периода времени, пока недвижимость исполняет функцию обеспечения в отношении другого обязательства;

б) принцип старшинства прав образует подобный способ разрешения споров о конкурирующих правах на недвижимое имущество, основывающееся на приоритете права, образовавшегося ранее¹.

К принципам формально-правового характера государственной регистрации прав на недвижимое имущество следует отнести следующие:

1) принцип публичности (принцип внесения прав) – открытость информации о правах на недвижимое имущество, которые внесены в государственный реестр прав, в отношении всех заинтересованных лиц;

2) принцип частной инициативы предполагает суть проявления диспозитивного характера в области оборота недвижимого имущества. Лишь правообладатель вправе начать процесс государственной регистрации собственных прав на недвижимое имущество. Вместе с тем осуществление

¹ Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2016. С. 112.

государственной регистрации прав на недвижимое имущество не признается обязанностью обладателя прав перед государством;

3) принцип специалитета предполагает, что регистрация прав подлежит осуществлению в качестве записи по каждому из объектов недвижимого имущества;

4) принцип законности подразумевает, что на орган, которые проводит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, возлагается обязанность, связанная с проверкой законности юридических оснований, согласно которым осуществляется регистрация прав на недвижимость;

5) принцип ответственности органов публичной власти за регистрацию прав на недвижимое имущество в ненадлежащем порядке подразумевает, что государство, выступая в качестве организатора оборота недвижимости, принимает на себя ответственность за ошибки, которые были допущены во время осуществления процесса государственной регистрации¹.

Еще одним спорным моментом является цифровизация процесса государственной регистрации права собственности. Многие известные специалисты, а также крупные агентства недвижимости призывают к более активному использованию достижений века компьютерных и цифровых технологий, в особенности – использованию электронной цифровой подписи для подтверждения сделок с недвижимостью.

Электронная регистрация сделок с недвижимостью – государственная услуга, предоставляемая Росреестром лицам, желающим произвести государственную регистрацию прав на недвижимость с минимальными затратами времени и сил.

В настоящий момент заявители, независимо от их правового статуса (т.е. физлица, юрлица, госорганы и т. д.) имеют возможность представить документы в Росреестр в электронном виде. Для этого физическим лицам необходимо дать предварительное согласие на передачу документов на

¹ Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex russica (Русский закон). 2015. Т. 105. № 8. С. 38

регистрацию в электронном виде. При отсутствии такого согласия, документы, поданные электронно, будут возвращены. Однако указанное правило не распространяется на случаи, когда документы на регистрацию направляет нотариус либо документы подаются с помощью сервисов кредитных организаций.

Данная технология имеет существенные преимущества, а именно:

- отсутствует необходимость личного посещения территориальных подразделений Росреестра или многофункциональных центров (МФЦ);
- сроки получения государственной услуги по регистрации сделок с недвижимостью существенно ниже – 1 рабочий день после приема документов через Интернет вместо 7-9 рабочих дней при стандартной технологии государственной регистрации;
- размер государственной пошлины ниже (понижающий коэффициент 0,7), что определено для всех государственных услуг, получаемых в электронном виде на основании для физических лиц¹.

Помимо необходимости получения согласия физического лица на предоставление услуг в электронном виде, и к документам, подаваемым электронно, предъявляются определенные требования. Основное и наиболее важное требование состоит в том, заявление должно быть подписано усиленной квалификационной подписью правообладателя.

При очевидных преимуществах данного способа государственной регистрации, а также учитывая тот факт, что при государственной регистрации прав на недвижимое имущество т.н. «зеленки» более не выдаются, можно предположить, что данная технология должна получить широкое распространение у населения и пользоваться популярностью.

Однако, как показывает практика, это далеко не так – многие россияне по-прежнему предпочитают лично посещать МФЦ, поскольку боятся оформлять через Интернет столь серьезные документы.

¹ Алексеева Н. Новые правила: с 1 февраля можно дешевле оформить право собственности. URL: <https://www.sravni.ru/text/2019/2/1/novye-pravila-s-1-fevralja-mozhno-deshevle-oformit-pravo-sobstvennosti/> (дата обращения 17.12.2020).

Помимо этого, лишь у небольшой доли экономически активного населения, которое регулярно пользуется сетью Интернет, имеется оформленная электронная цифровая подпись (ЭЦП). Использовать электронную подпись можно только со специальным программным обеспечением. Поэтому процесс доступен лишь «продвинутым пользователям», а обычному гражданину потребуется много времени, чтобы разобраться в системе. Учитывая, что на сегодняшний день в каждом районе крупных городов работают многофункциональные центры, принимающие документы, покупать электронную подпись для однократного использования – нецелесообразно¹.

С одной стороны, использование ЭЦП – весьма удобно, ведь благодаря ЭЦП больше нет необходимости присутствовать при государственной регистрации сделки, поскольку оформив ЭЦП, представляющую собой набор символов, в зашифрованном виде содержащих информацию о человеке, человек может удаленно прикладывать ее к электронному документу, чтобы подтвердить его авторство, обеспечить конфиденциальность, юридическую значимость и целостность.

Однако, как показал недавний случай переоформления квартиры в собственность другого лица, которое было осуществлено с помощью ЭЦП без ведома собственника ЭЦП, это не всегда законно и справедливо².

Таким образом, имеет место яркое противоречие – да, использовать ЭЦП – это удобно, но небезопасно. Поэтому в действующее законодательство, регламентирующее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены соответствующие изменения.

¹ Электронная регистрация сделок с недвижимостью: особенности процедуры. URL: <https://superrielt.ru/articles/10931/> (дата обращения 11.12.2020).

² Яковенко А. Квартиру в центре Москвы украли с помощью электронной подписи. Как это? URL: https://www.aneews.com/p/110591140-kvartiru-v-centre-moskvy-ukrali-s-pomoshhyu-ehlektronnoj-podpisi-kak-eh-to/?fbclid=IwAR3YHXgqbDX7-0jb6N1yhOxYcEt9BTrwhr2vqwsboRIXyc_KEdxCh_nlDCg (дата обращения 17.05.2020)

В существующих условиях перевода процесса получения государственных услуг в сеть Интернет, а также учитывая тот факт, что уже несколько лет отсутствуют свидетельства государственного образца, отпечатанные на специальном бланке, на которых проставляется гербовая печать, активизируются различные мошенники, которые, вводя в заблуждение относительно процесса электронной регистрации и его особенностей, оформляют для физических лиц ЭЦП, с помощью которых в дальнейшем, без ведома владельцев подписей, совершают иные сделки с недвижимостью.

Во избежание увеличения случаев мошенничества, однако, принимая во внимание желание населения сократить время государственной регистрации и избавить себя от стояния в очередях, все более активное развитие получает услуга электронной регистрации сделок с недвижимостью нотариусом.

Подводя итог проведенного анализа, сделаем вывод, что не смотря на принятие ряда нормативных актов в данной сфере, остро стоит задача совершенствования и расширения правовой базы по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, равно как и по вопросам государственного учета, технической инвентаризации объектов недвижимого имущества. За 20-ти летний период действия регистрации права, практика сложилась, но тем не менее требует внесения изменений в законодательные акты и от того, насколько совершенно законодательство в данной области, будет зависеть успешное развитие отечественной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2 Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;
- правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- внесение записей в ЕГРН при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- выдача документов, удостоверяющих проведение государственной регистрации прав.

Государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП¹.

Закон делит сроки государственной регистрации в зависимости от подачи заявления в МФЦ, орган регистрации, обращения к нотариусу и подачи заявления в электронном виде.

Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение трех рабочих дней, следующих за днем приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

¹ Казанцев В.И. Гражданское право. Общая часть. Особенная часть. С комментариями и примерами из практики. М.: Книжный мир, 2017. С. 410.

Государственная регистрация прав на земельный участок и ограничений (обременений) этих прав проводится в сроки, предусмотренные для государственной регистрации прав на расположенные на этом земельном участке здания, строения или сооружения и ограничений (обременений) этих прав.

Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов, представленных в форме электронных документов, электронных образов документов и поданного нотариусом в электронной форме заявления о государственной регистрации прав проводится не позднее чем в течение одного рабочего дня, следующего за днем приема документов, необходимых для государственной регистрации прав, и указанного заявления.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. При этом специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки и представленном в форме электронного документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора¹.

Сфера государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является одной из тех, в которой участвует, пусть и на нерегулярной основе, большая доля населения России, поскольку каждый из

¹ Шейнин Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? // Журнал российского права. 2016. № 10. С. 23.

россиян, по статистике, хотя бы один раз в своей жизни оформляет права на недвижимое имущество, осуществляет сделки с недвижимостью, нуждающиеся в государственной регистрации. Таким образом, участниками данной сферы является большое количество как физических, так и юридических лиц.

Однако учитывая тот факт, что данная сфера находится в процессе постоянного совершенствования – нормативные акты изменяются, процесс государственной регистрации также, можно сказать, что правоприменительная практика по вопросу государственной регистрации достаточно обширна, поскольку, как показывает статистика, не менее 10% всех судебных дел, рассматривающихся в судах Российской Федерации, касаются именно процесса регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Существующее несовершенство сферы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, недостатки и пробелы законодательства являются причиной того, что российскими судами рассматривается все больше дел, связанных с оспариванием государственной регистрации.

Как уже было отмечено, к числу принципов регистрации прав на недвижимость, закрепленных в ст. 8.1 ГК РФ относятся: проверка законности основания, достоверность, публичность данных реестра.

Основанием для возникновения права является заключение того или иного вида договора, осуществление сделки, при предъявлении которой органом государственной власти вносится соответствующая запись в ЕГРН. Однако в том случае, если данный акт или сделка будут признаны ничтожными, Росреестр откажет в регистрации права собственности и внесении сведений в ЕГРН.

Однако, как показывает практика, в настоящее время часть сделок – оспоримые. Хотя при этом, закон допускает регистрацию оспоримых сделок. Поэтому при отсутствии факта признания судом сделки, связанной с правом собственности на недвижимое имущество недействительной, ответственный

орган внесет необходимые данные в ЕГРН. Как только сделка будет признана недействительной, запись о праве собственности утратится из ЕГРН. На сегодняшний день имеет место следующая проблема – поскольку регистрируется лишь право собственности, при наличии оснований для признания осуществленной сделки недействительной, абсолютная достоверность сведений, внесенных в ЕГРН, не может быть гарантирована.

Исходя из складывающейся практики, можно заключить, что приобретатель недвижимости рискует в том случае, если он будет полагаться только на данные реестра прав. Можно сказать, что складывающаяся судебная практика перекладывает ответственность за невозможность обеспечения достоверности данных реестра прав на недвижимое имущество на участников гражданского оборота. Что ни в коей мере нельзя признать верным.

Для решения данной проблемы необходимо изменить законодательство. Так, например, можно обеспечить достоверность записей, имеющих в ЕГРН, путем введения требования проведения полной правовой экспертизы документов, которые передаются в качестве основания права собственности. Если идти по этому пути, то необходимо возвращение к практике обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом.

Однако можно пойти по второму пути, и предусмотреть компенсации для тех, кто пострадал вследствие недостоверности данных, внесенных в ЕГРН. Введение компенсации уже предусмотрено законодательством, однако только с 1 января 2020 года и в ограниченном размере. Представляется возможным в будущем увеличить размер компенсации до полного возмещения убытков либо предусмотреть какой-то другой механизм, например государственное страхование ответственности органов регистрации¹.

¹ Демкина А.В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. 2016. № 1. С. 13.

Таким образом, проведенный анализ показал, что в настоящее время имеют место некоторые противоречия признания и подтверждения прав на недвижимое имущество, устранение их возможно лишь при условии внесения соответствующих изменений в действующее законодательство.

В рамках исследования также хотелось бы провести анализ специфики дистанционной регистрации права собственности, которая получает в настоящее время все большее распространение.

Очевидной тенденцией к цифровизации всех сфер общественной жизни в целом, и сферы предоставления государственных услуг в частности. Особую важность переход предоставления государственных услуг в онлайн имеет в связи с пандемией коронавируса, которая захватила мир в 2020 г. Поэтому технологии дистанционного предоставления услуг все плотнее входят в жизнь Российской Федерации, об одной из услуг, предоставляемых в дистанционном формате, а именно – регистрация права собственности на недвижимое имущество.

В информационном обществе взаимодействие с гражданами, оказание государственных услуг, прежде всего, ориентировано и строится на принципах виртуального дистанционного контакта с использованием электронных документов и электронных форм взаимодействия. Тем самым реализуется инструментарий так называемого «электронного правительства». При этом основным средством и инструментарием исполнения органами государственной власти своих функций и реализации предоставления (оказания) государственных услуг является электронный документооборот¹.

Электронное правительство – способ предоставления информации и оказания уже сформировавшегося набора государственных услуг гражданам, бизнесу, другим ветвям государственной власти и государственным чиновникам, при котором личное взаимодействие между государством и

¹ Семилетов С.И. Законодательная основа предоставления государственных услуг и порядка взаимодействия с органами государственной власти в электронной форме. URL: http://www.aselibrary.ru/digital_resources/journal/irr/2009/number_6/number_61305/number_613051306 (дата обращения 08.09.2020).

заявителем минимизировано и максимально возможно используются информационные технологии.

Электронное правительство не является дополнением или аналогом традиционного правительства, а лишь определяет новый способ взаимодействия на основе активного использования информационно-коммуникационных технологий (ИКТ) в целях повышения эффективности предоставления государственных услуг¹.

С развитием электронного правительства активизировалась и работа по переводу предоставления государственных услуг в дистанционный формат, т.е. онлайн вариант, без необходимости личного присутствия.

Электронное обслуживание – это комплекс услуг удаленного доступа к разному виду операций. Электронное обслуживание представляет собой оказание услуг посредством применения электронных каналов доставки. Электронный канал доставки услуг – это найденное технологическое решение, созданное на базе современных средств связи, подобно, такому как Интернет, мобильная, стационарная связь, разные сетевые соединения и т.д.².

Впервые о дистанционной регистрации права собственности на недвижимое имущество заговорили в 2017 г., когда вступили в силу изменения в действующее законодательство, которые предусматривали дистанционный режим оформления права собственности. Начиная с 2017 г. собственники могли зарегистрировать своё имущественное право, которое находится в другом регионе, находясь по своему фактическому местонахождению.

В условиях коронавирусной инфекции и ограничений, обусловленных ею на территории Российской Федерации, многие государственные услуги, ранее не столь активно предоставляемые в онлайн формате, без фактического присутствия, получили все большее распространение.

¹ Казарян А.Г. Проблемы развития информационного общества в РФ // Российская наука: актуальные исследования и разработки. 2019. С. 396.

² Подставка Е.С. Электронные государственные услуги: проблемы реализации и перспективы решений // Электронный вестник Ростовского социально-экономического института. 2016. № 2. С. 464.

Бесконтактные и дистанционные способы обращения в Росреестр, связанные со сферой недвижимости, позволят существенно сократить время получения госуслуг, обезопасить сделку и сэкономить денежные средства.

Регистрация права собственности на квартиру или на жилой дом, постановка земельного участка на кадастровый учет – эти и другие операции в сфере недвижимости доступны в дистанционном режиме, достаточно перейти в раздел электронных услуг на сайте Росреестра и выбрать нужное действие¹.

Очевидное преимущество электронного способа проведения операций с регистрацией права собственности на недвижимость является существенная экономия времени и денег, а также сокращение числа посещений офисов предоставления госуслуг, которые являются, как правило, местами массового скопления людей и, значит, представляют существенную угрозу заражения коронавирусом.

Однако нельзя сказать о том, что получение возможности регистрации права собственности на недвижимое имущество в онлайн формате – это достаточно легкая процедура, ведь для получения данного вида услуги в дистанционном формате необходимо, чтобы в Едином госреестре недвижимости (ЕГРН) имелась запись о том, что конкретному лицу допускается регистрация права собственности с помощью усиленной квалифицированной электронной подписи. Таким образом, для регистрации права собственности без личного присутствия необходимо заранее представить в орган регистрации прав бумажное заявление, в котором будет указано о том, что лицо допускает возможность регистрации перехода прав с использованием электронной подписи. Собственник должен сам написать и сам же либо через законного представителя предоставить такое заявление через МФЦ или отправить по почте.

¹ Госуслуги Росреестра – дистанционно. URL: // <https://rosreestr.ru/site/press/news/gosuslugi-rosreestra-distantionno/> (дата обращения 08.09.2020).

В течение пяти рабочих дней после подачи такого заявления в ЕГРН вносится запись о возможности регистрации перехода права собственности на основании документов, подписанных электронной подписью и представленных в электронном виде дистанционно. По усмотрению владельца такое разрешение может распространяться как на один объект, так и на всю принадлежащую ему недвижимость. Прекратить действие записи в ЕГРН можно в заявительном порядке по желанию собственника или по решению суда.

Если такая запись в ЕГРН отсутствует, то документы, представленные дистанционно участниками сделки, будут возвращены органом регистрации прав без рассмотрения. И сделка не состоится¹.

Однако из данного правила имеются и исключения. Например, если заявление о переходе права собственности направлено методом электронного межведомственного взаимодействия нотариусом или же вовсе государственным органом, которые взаимодействуют с органом регистрации прав в электронном виде, то в этом случае нет необходимости в том, чтобы в ЕГРН имелась запись о возможности дистанционной регистрации права собственности.

Помимо этого, нет необходимости в подобной записи и в том случае, если лица, между которыми осуществляется сделка с недвижимостью, предполагающая переход права собственности, обратились через кредитную организацию, которая также взаимодействует с органом регистрации прав в онлайн формате. Также заранее составленное разрешение на дистанционную регистрацию права собственности на недвижимость не понадобится в том случае, если у владельца недвижимости есть сертификат электронной

¹ Игнатова О.В. Кадастровой палате назвали самый удобный способ онлайн-покупки жилья. URL: <https://rg.ru/2020/04/24/v-kadaastrovoj-palate-nazvali-samyj-udobnyj-sposob-onlajn-pokupki-zhilia.html> (дата обращения 08.09.2020).

подписи, который был изготовлен удостоверяющим центром Федеральной кадастровой палаты¹.

Результатом получения услуги по регистрации права собственности в онлайн формате являются электронная копия выписки из ЕГРН, подписанная усиленной цифровой подписью государственного регистратора, которая присылается на электронную почту. Достоверность полученных документов можно в самостоятельном порядке проверить на официальном сайте Росреестра. Данные документы, поскольку они удостоверены электронной цифровой подписью, обладают полной юридической силой, а потому должны приниматься во всех государственных учреждениях и организациях. Документы не нужно заверять синей печатью, нотариусу также их не нужно удостоверять².

В настоящее время, не смотря на тенденцию к увеличению числа услуг, предоставляемых в онлайн формате, в дистанционном виде можно зарегистрировать не все виды сделок с недвижимостью.

Не представляется возможным регистрация права собственности на цепочку сделок, поскольку по каждой сделке документы на регистрацию предоставляются отдельно. Помимо этого, в том случае, если недвижимость была приобретена продавцом до 1998 г., и процедура регистрации права собственности была произведена без участия Росреестра, по старым правилам, то регистрация такой сделки в онлайн формате будет невозможна.

Проблемой дистанционного получения услуги по регистрации права собственности является тот факт, что электронные каналы доставки услуг все еще иногда работают с перебоями, случаются поломки сети и программ, которые могут привести к задержке предоставления услуг. Также получатели данных услуг в дистанционном формате жалуются на то, что из-за сбоев системы не все документы прикладываются, следствием чего являются

¹ Карантин не мешает купить квартиру и зарегистрировать сделку. URL: <https://blog.domclick.ru/post/karantin-ne-pomешaet-kupit-kvartiru-i-zaregистриrovat-sdelku> (дата обращения 08.09.2020).

² Электронная регистрация права собственности. URL: <https://j.etagi.com/ps/elektronnaya-registraciya-prava-sobstvennosti/> (дата обращения 08.09.2020).

ситуации, когда регистрирующим органом отказывается в регистрации, поэтому приходится обращаться за услугой лично¹.

Таким образом, возможность получения услуги по регистрации права собственности в дистанционном формате – несомненно положительный факт, свидетельствующий о том, что в Российской Федерации осуществляется планомерный переход к фактической реализации концепции электронного правительства, направленной на упрощение получения государственных услуг, на приближение населения к органам власти, на сближение, целью которое является установление прочных и доверительных отношений. А существующие проблемы дистанционной регистрации права собственности на недвижимость, стоит надеяться, будут в скором времени устранены.

2.3 Правовое значение и основания отказа в государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним

Прием документов на государственную регистрацию является самым началом процесса регистрации возникновения или прекращения прав на объект недвижимости. Результата у такого приема документов может быть всего два:

- государственная регистрация;
- отказ в государственной регистрации.

При выдаче сообщения об отказе в совершении регистрационных действий, регистрирующий орган мотивирует отказ ссылками на нормы законодательства. Получив такой отказ, заявители могут устранить замечания и подать документы вновь или обжаловать отказ в суде.

Промежуточной стадией в решении вопроса об отказе или регистрации может быть сообщение о приостановке регистрационных действий до

¹ Игнатова О.В. Кадастровой палате назвали самый удобный способ онлайн-покупки жилья. URL: <https://rg.ru/2020/04/24/v-kadaastrovoj-palate-nazvali-samyj-udobnyj-sposob-onlajn-rokupki-zhilia.html> (дата обращения 08.09.2020).

исправления конкретных замечаний регистрирующего органа. Однако, по результатам этих замечаний при их исправлении будет регистрация, при неустранении замечаний – отказ в совершении регистрационных действий¹.

В п. 1 ст. 26 Федерального Закона № 218-ФЗ «О регистрации прав на недвижимость и сделок с ним», определен список оснований для отказа в совершении регистрационных действий. В регистрации может быть отказано, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

¹ Незнамова А.А. Основания приостановления и отказа в регистрации права собственности на недвижимое имущество // Частное и публичное право. Межвузовский сборник научных трудов научных сотрудников, преподавателей и молодых ученых. По итогам круглого стола посвященного, дню юриста. Саратов: Саратовский источник, 2019. С. 79.

– правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества;

– не представлены документы, необходимые в соответствии с Законом для государственной регистрации прав;

– имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

– осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с федеральным законом.

В статье 26 Федерального Закона № 218-ФЗ «О регистрации прав на недвижимость и сделок с ним» особо отмечено, что наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов. Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суде или арбитражном суде.

До внесения в ЕГРП записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. Государственный регистратор обязан в письменной форме

уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации права.

При отказе в государственной регистрации права уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается. При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав¹.

В соответствии с нормами действующего гражданского законодательства, правоустанавливающим документом, подтверждающим возникновение права собственности на имущество в порядке наследования, является свидетельство о праве на наследственное имущество, которое является основанием для государственной регистрации прав, приобретенных в порядке наследования².

Гражданин обратился в Управление с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок, на основании вступившего в законную силу решения суда об установлении факта принятия наследства. В ходе проведения правовой экспертизы государственным регистратором было установлено, что в представленном решении суда установлен факт принятия наследства, вопрос о признании права собственности за Гражданином на спорный земельный участок в решении суда не разрешен. Между тем, в целях принятия необходимых мер по получению необходимых сведений государственным регистратором в Заводский районный суд г. Кемерово был направлен соответствующий запрос о том, выносилось ли решение о признании права собственности за данным Гражданином на земельный участок.

¹ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2017. С. 84.

² Гришаев С.П. Гражданское право. М.: Норма, Инфра-М, 2018. С. 451.

Гражданину было предложено обратиться к нотариусу за получением свидетельства о праве на наследство на указанный земельный участок и представить его на государственную регистрацию, либо иной документ, устанавливающий или определяющий право собственности Гражданина на спорный земельный участок, отвечающий требованиям ст. 18 Закона № 218-ФЗ «О регистрации прав на недвижимость и сделок с ним». В связи с тем, что причины, препятствующие государственной регистрации, не были устранены, государственным регистратором было принято решение об отказе.

Полагая, что данное решение об отказе в государственной регистрации является незаконным, Гражданин обратился в Центральный районный суд г. Кемерово с соответствующим заявлением. Решением Центрального районного суда г. Кемерово требования заявителя оставлены без удовлетворения, обжалуемый отказ признан законным и обоснованным.

При этом суд согласился с доводами Управления о том, что согласно Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц, однако в представленном решении суда вопрос о признании права собственности за Гражданином не решен.

Судебной коллегией по административным делам Кемеровского областного суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения¹.

В качестве еще одного примера рассмотрим отказа в регистрации прав на недвижимое имущество рассмотрим следующий случай из практики. Атаева Т.А. обратилась в суд с административным иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области об оспаривании решения и возложении обязанности.

В обоснование исковых требований административный истец указала, что 09 января 2020 г. ответчиком было сообщено об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимого имущества в связи с не предоставлением необходимых документов.

По мнению истца, данный отказ регистрационного органа противоречит обстоятельствам, установленным решением Красноглинского районного суда г. Самары от 22 марта 2019 г. об удовлетворении административных требований Атаевой Т.А. о признании незаконным распоряжения департамента управления имуществом г.о. Самара 3732 от 12 октября 2018 г. об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 360 кв.м; возложении обязанности на департамент управления имуществом г.о. Самара подготовить распоряжение о предварительном согласовании предоставления указанного земельного участка.

Судом установлено, что истец испрашивает и образует земельный участок, площадью превышающей расположенного на нем строения, часть которого принадлежит Атаевой Т.А. в виде магазина, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

¹ Анализ судебной практики рассмотрения дел, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/analiz-sudebnoy-praktiki-rassmotreniya-del-svyazannykh-s-gosudarstvennoy-registratsiey-prav> (дата обращения 20 ноября 2020).

В нарушение положений ст. 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административным истцом не представлены доказательства о наружных размерах здания, под которым образовывается земельный участок, о причинах превышения его площади относительно имеющейся в собственности Атаевой Т.А., также истцом не представлены доказательства о наличии правообладателя иной части нежилого здания, в составе которого имеет в собственности помещение, документы о согласовании условного разрешенного вида использования земельного участка, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Правилами застройки и землепользования в г. Самаре.

Ссылка представителя административного истца на отсутствие иных правообладателей данного здания и о существовании его в размерах помещения, находящегося в собственности Атаевой Т.А., судом признается голословной как ничем не подтвержденная.

Исходя из установления площади нежилого здания с кадастровым номером №, 1 кв.м, в составе которого находится помещение истца, площадью 105, 3 кв.м, формирование земельного участка в площади 360 кв.м приведет к нарушению прав и законных интересов собственников иных помещений, расположенных в здании, а также на прилегающей территории за пределами границ объекта. Образование земельного участка в отсутствие разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка приведет к нарушению градостроительных норм и правил.

Судом не признается обоснованной позиция административного истца о незаконности действий регистрационного органа со ссылкой на судебный акт, поскольку решением Красноглинского районного суда г. Самары от 22 марта 2019 года разрешался иной предмет спора, с иным административным ответчиком, следовательно, преюдициального значения по данному делу не имеет.

Из изложенного следует, что административный ответчик, принимая решение об отказе в государственном кадастровом учете объекта

недвижимого имущества, действовал в соответствии с законом, в рамках предоставленных полномочий и прав, не нарушая законные интересы административного истца.

При таких обстоятельствах, правовых и фактических оснований для признания оспариваемого решения незаконным и возложения на административного ответчика обязанности осуществить государственную регистрацию права не имеется¹.

Наиболее часто в судебном порядке рассматриваются дела о признании незаконными приостановлений (отказов) осуществления государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, принятых в связи с ч. 7 ст. 41 Закона № 218-ФЗ.

Не менее часто в правоприменительной практике встречаются судебные иски с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество.

Сегодня ранее возникшее право, признаваемое реально существующим в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», в случае обращения правообладателя за его государственной регистрацией не всегда возможно подтвердить в соответствии с требованиями названного закона².

Таким образом, результатом деятельности любого регистрирующего органа всегда в конечном счете является одно из двух решений – либо провести государственную регистрацию, либо отказать в ней. В связи с этим не будет преувеличением утверждение, что вся аналитическая деятельность регистрирующего органа после обращения заинтересованных лиц состоит в решении вопроса о том, имеются ли в данном случае основания для отказа в регистрации или нет. Поэтому можно сказать, что нормы, устанавливающие основания для отказа, оказывают самое существенное влияние на

¹ Решение Красноглинского районного суда г. Самары № 2А-1104/2020 2А-1104/2020~М-823/2020 М-823/2020 от 26 мая 2020 г. по делу № 2А-1104/2020. URL: sudact.ru/regular/doc/FYmUKXBWnVQz (дата обращения 07.12.2020).

² Лигай В.О. Гражданско-правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Новый юридический журнал. 2015. № 3. С. 60-61.

определение характера поведения всех субъектов отношений по регистрации. Если регистрирующий орган выявляет основания для отказа, то заявители стремятся к тому, чтобы представленные ими документы исключали возможность такого отказа. Отказ в регистрации Росреестром прав собственности на недвижимость имущество относится к акту административного характера, в основе которого лежит нарушение заявителем норм законодательства или неустранение предписаний регистрирующего органа.

3 ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1 Особенности государственной регистрации прав на земельные участки и недвижимость, расположенную на них

Особый интерес представляет процесс государственной регистрации прав на такой вид недвижимого имущества, как земельный участок. Поскольку земельному участку присущи вещно-правовые признаки, он относится к категории недвижимого имущества, можно констатировать, что это полноценный (правда, достаточно специфичный) объект гражданских прав со всеми признаками, присущими вещи и имуществу¹.

Согласно законодательству земельная сделка подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация земельной сделки осуществляется по местонахождению имущества, являвшегося предметом сделки.

Государственная регистрация прав на земельные участки преследует две основные цели – обеспечение юридических гарантий и защиты собственности всех граждан, всех субъектов хозяйственной деятельности, публичных образований, и создание объективной базы данных для достоверного налогового обложения земельных участков согласно законодательству.

Государственная регистрация прав на земельные участки – это правовой акт признания и подтверждения со стороны государства формирования, обременения, перехода либо прекращения прав на земельные участки согласно Гражданскому кодексу РФ.

¹ Зырянов А.И. Правовой режим земельного участка граждан: монография. Рязань: Концепция, 2016. С. 12.

С 1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30 июля 2006 № 93-ФЗ¹, получивший название «дачная амнистия».

Дачной амнистией называют упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки и отдельные виды зданий и сооружений, в том числе дачные и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки. При таком порядке не требуются разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию².

Упрощенный порядок оформления прав граждан применяется при государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный ему до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации³ (т.е. до 30 октября 2001 г.) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (даже, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права)⁴.

Кроме этого, государственная регистрация права собственности гражданина на вышеуказанный земельный участок в случае, если к такому

¹ Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30 июля 2006 г. № 93-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

² Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав. М.: Статут, 2016. С. 35.

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁴ Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебник. М.: Кнорус, 2016. С. 75.

гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется в соответствии с положениями ст. 49 Закона № 218-ФЗ. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на этот земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на этот земельный участок могут быть представлены следующие документы:

- свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

- один из документов, предусмотренных частью 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина (любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения) на этот земельный участок.

Рассмотрим особенности регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке.

В упрощенном порядке также оформляется право собственности гражданина на создаваемый или созданный объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом) на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Основаниями для государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав на такой объект недвижимости, являются:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен жилой дом (при отсутствии зарегистрированного права собственности в Едином государственном реестре недвижимости);

- технический план здания (предоставляется в виде электронного документа на электронном носителе, подписанного усиленной квалифицированной подписью подготовившего его кадастрового инженера);
- уведомление органа местного самоуправления на соответствие построенного жилого дома (если такой объект является объектом незавершенного строительства). Указанный документ запрашивается Росреестром в органе местного самоуправления, если заявитель не представит его самостоятельно.

Кадастровый учет и регистрация права собственности гражданина на объекты недвижимого имущества (в т.ч. объекты незавершенного строительства), для строительства которых в соответствии с законом не требуется разрешение на строительство (например, гараж, баня, сарай, другие хозяйственные постройки), осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. В этом случае сведения в техническом плане такого объекта недвижимости указываются на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости; указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью¹.

Если в ЕГРН право заявителя на земельный участок, на котором расположен создаваемый или созданный объект, не зарегистрировано, то постановка на кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой земельный участок осуществляются одновременно с постановкой на кадастровый учет и государственной регистрацией прав на расположенный на нем объект недвижимого имущества.

Срок действия «дачной амнистии» в отношении объектов индивидуального жилищного строительства продлен до 2023 года.

¹ Власенко В.Н. Правовой режим как фактор в процессе освоения земельных участков // Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран. Материалы V Международной научно-практической конференции: сборник статей. 2016. С. 187.

Для земельных участков, предоставленных под личное подсобное, дачное хозяйство, огородничество, садоводство, индивидуального жилищное строительство, а также на дачные дома и прочие постройки, для которых не требуется получения разрешения на строительство, сроки «дачной амнистии» не установлены.

Однако, несмотря на очевидную важность государственного учета земельных участков, данная сфера, как уже было отмечено, далека от совершенства, причиной чему является тот факт, что земельное право Российской Федерации, как и гражданское право, все еще находятся на стадии формирования.

Сегодня создан кадастр недвижимости, реформирование которого проводилось неоднократно с целью решения многочисленных проблем, возникающих у граждан и юридических лиц при осуществлении кадастрового учета земли. В частности, в 2002 г. была введена федеральная целевая программа, действующая до 2007 г., по созданию системы государственного кадастра и учета недвижимых объектов, и ее подпрограмма по формированию общего кадастра недвижимости. Но, и проводимые программы и десятки миллиардов рублей, потраченных государством на их внедрение, не смогли решить многочисленных вопросов с проблемами кадастра и повысить его качество¹.

С созданием в России правовой базы, обеспечивающей появление собственников недвижимого имущества, органы государственной власти и местного самоуправления столкнулись с задачами, связанными с регулированием имущественных и правовых отношений между собственниками этого имущества. К числу этих задач относятся:

- обеспечение государственной гарантии прав на недвижимое имущество;
- рациональное налогообложение недвижимого имущества;

¹ Ткаченко В.Н. Особенности правового режима земельных участков и правовое регулирование их использования // Интеллектуальный и научный потенциал XXI века: сборник статей Международной научно-практической конференции. 2017. С. 215.

- развитие рынка недвижимости;
- эффективное управление и распоряжение недвижимым имуществом, находящимся в государственной и муниципальной собственности¹.

Таким образом, государственный кадастр недвижимости – кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства – это общественный продукт и по своему значению совместно с институтом регистрации прав на недвижимое имущество – главный инструмент регулирования земельных отношений².

Законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена как возможность одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, так и отдельного осуществления указанных процедур.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно по следующим основаниям:

- при создании объекта недвижимого имущества. Исключением являются ситуации, при которых государственный кадастровый учет проводится на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представляется органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, призванной осуществлять государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, которое связано с разработкой, изготовлением либо утилизацией ядерного оружия, а так же ядерных энергетических установок военного назначения;
- прекращение существования объекта недвижимости, права на которые были зарегистрированы в ЕГРН;

¹ Землякова Г.Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель. М.: Инфра-М, РИОР, 2015. С. 44.

² Варламов А.А. Государственный кадастр недвижимости. М.: КолосС, 2017. С. 28-29.

Без одновременного государственного кадастрового учета государственная регистрация проводится с условием присутствия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества. Право на данный объект должно регистрироваться по следующим основаниям:

– возникновение права на созданный объект как следствие получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, предоставленное государственным/муниципальным органом, уполномоченной организацией, которая призвана осуществлять государственное управление использованием атомной энергии и при осуществлении деятельности по разработке, изготовлению или утилизации ядерного оружия, а так же ядерных энергетических установок военного назначения;

– перехода права на объект недвижимости;

– возникновения на образованный земельный участок права в том случае, когда принято решение об его изъятии для государственных/муниципальных нужд; образованием земельных участков из земель государственная собственность на которые не разграничена; образованием земельных участков путем перераспределения из земельного участка, который находится в государственной/муниципальной собственности и земельного участка, который находится в частной собственности на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

– прекращения прав на объект недвижимости. Исключением будет прекращение прав в случае, когда объект недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН, прекратит существование;

- подтверждения прав на объект недвижимости, которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 № 122-ФЗ;
- подтверждения прав на объект недвижимости, которые возникли в силу федерального закона;
- ограничения прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, в том числе прекращения такого ограничения и обременения¹.

Без одновременной государственной регистрации государственный кадастровый учет проводится только при таких условиях, если он осуществляется:

- на основании создания объекта недвижимости в связи с разрешением на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, предоставленного государственным/муниципальным органом, либо уполномоченной организацией, которая осуществляет государственное управление использованием атомной энергии и при осуществлении деятельности по разработке, изготовлению или утилизации ядерного оружия, а так же ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, который предусмотрен статьей 19 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- на основании прекращения существования объекта недвижимости, если права на него не зарегистрированы в ЕГРН;
- по основаниям изменения основополагающих характеристик объекта недвижимости;
- в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка или расположенного на нем объекта недвижимости для государственных/муниципальных нужд;

¹ Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2016. С. 102-103.

– при выполнении комплексных кадастровых работ по отношению к образуемым земельным участкам, которые заняты улицами, скверами, проездами, набережными, площадями, какими-то водными объектами, а так же иными объектами, которые находятся в общем пользовании, тогда, когда их образование предусмотрено проектом межевания территории, который утвержден в установленном законом порядке;

– относительно земельных участков, которые образуются из земель или земельных участков, если на них государственная собственность не разграничена. В этих случаях органом регистрации прав одновременно с государственным кадастровым учетом будет проведено внесение сведений в ЕГРН о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведений об органе, уполномоченном в соответствии с Федеральным законом от «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» 25 октября 2001 № 137-ФЗ¹ на распоряжение таким земельным участком. Ранее ни Единый государственный реестр прав, ни государственный кадастр недвижимости не содержал сведений об уполномоченном органе по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

– относительно земельного участка, который образован путем перераспределения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а так же земельного участка, который находится в частной собственности, по решению об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия государственного/муниципального органа на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

¹ Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212.

– относительно части земельного участка, который находится в государственной/муниципальной собственности, образованной с целью установления сервитута применительно к ней¹.

Таким образом, государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях. Однако первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Требование об отражении изменений вещно-правового положения в Едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово «государственная» означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими в настоящее время являются Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ее структурные подразделения. С моментом государственной регистрации связывается возникновение, переход и прекращение прав на земельные участки как на недвижимое имущество. Таким образом, государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое значение.

3.2 Особенности государственной регистрации права собственности на нежилые помещения

С 1 января 2017 г. в России произошли значительные изменения порядка регистрации прав на недвижимое имущество, в т.ч. нежилые помещения, благодаря вступлению в силу Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в соответствии с которым кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее теперь объединены в единую систему учета и регистрации.

¹ Баштовой Д.А. Кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки // Эпомен. 2018. № 16. С. 10.

Действовавший ранее Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» утратил силу.

Новая процедура регистрации права собственности на нежилое помещение имеет ряд особенностей по сравнению с действующим прежде порядком. Так, в соответствии со ст. 29 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права собственности на нежилое помещение включают в себя те же этапы, что и ранее.

Однако новшеством закона является то, что при личном обращении (кроме случаев выездного приема) место подачи заявления и документов не зависит от места нахождения объекта недвижимости.

Иными словами, можно обратиться (направить документы почтой) в любое подразделение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) или подать документы лично через любой многофункциональный центр (МФЦ).

До вступления в силу закона заявление о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, в том числе на нежилое помещение, по общему правилу можно было подать только по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа.

Следует обратить внимание на то, что при государственной регистрации права собственности на нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем (ст. 40 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Кроме того, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права собственности на нежилое помещение в МКД одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения неразрывно связанных с ним права общей долевой

собственности на общее имущество (ст. 42 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Также следует отметить, что государственный кадастровый учет недвижимости, в том числе нежилого помещения, и государственная регистрация прав на него с 1 января 2017 года осуществляется исключительно Росреестром и его территориальными органами. Причем без права передать эти полномочия подведомственным учреждениям.

До этого момента государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним осуществлял Росреестр, а кадастровый учет – подведомственная ему Кадастровая палата по субъектам РФ¹.

Длительность обработки поданных документов по сравнению с ранее действовавшим законодательством теперь сокращена: при государственной регистрации прав – до семи дней, при внесении изменений в кадастр недвижимости – до пяти дней, при единовременной государственной регистрации и постановке на кадастровый учет – до десяти дней. Ранее существовал единый срок – до 10 дней.

Порядок и сроки передачи органом регистрации прав таких документов в МФЦ определяются соглашением о взаимодействии, заключенным ими в установленном Правительством РФ порядке. При этом сроки передачи Росреестром документов в МФЦ не должны превышать два рабочих дня.

Порядок и способы уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав устанавливаются Минэкономразвития России.

Обращает на себя внимание тот факт, что, согласно закона № 218-ФЗ, Росреестр самостоятельно запрашивает учредительные документы юридического лица, обратившегося за государственной регистрацией прав на нежилое помещение. Организация вправе подать такие документы по

¹ Василевская Л.Ю. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: проблемы и противоречия нормативного регулирования // Евразийский юридический журнал. 2018. № 27. С. 168.

собственной инициативе. По прежнему законодательству юридическое лицо было обязано представлять учредительные документы организации (их копии) при проведении государственной регистрации прав. Их предоставление не требовалось лишь в случае, если они подавались ранее и изменения в них не вносились.

Также следует отметить, что теперь право собственности на недвижимое имущество, в том числе на нежилое помещение, удостоверяется не свидетельством о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, а выпиской из реестра. Кроме того, новым также является и наименование самого реестра, в который вносятся сведения (ранее действовал ЕГРП – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на данный момент – ЕГРН)¹.

ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и включает в том числе реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), а также реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость).

Формы выписок из ЕГРН, состав содержащихся в них сведений и порядок их заполнения, а также требования к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в форме электронных документов, на данный момент установлены ст. 62 Закона № 218-ФЗ, а также Приказом Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 года № 975².

Таким образом, согласно ст. 40 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентированы особенности кадастрового

¹ Решетов Ф.Ф. Специфика государственной регистрации прав на нежилые помещения и сделок с ними. С. 106.

² Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде» от 25 декабря 2015 г. № 975 (Зарегистрировано в Минюсте России 19 февраля 2016 г. № 41170). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194478/ (дата обращения 30.11.2020).

учета и регистрации права собственности на вновь созданные здания и сооружения:

– указанные процедуры проводятся одновременно в отношении здания и участка под ним, если права на землю ранее не были зафиксированы в ЕГРН;

– при регистрации прав на здание одновременно осуществляется кадастровый учет всех помещений в нем.

Постановка на кадастровый учет и государственная регистрация зданий и сооружений осуществляется на основании разрешения на ввод в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на участок земли под указанными объектами. Если для возведения здания не требовалось получение разрешения на строительство, его кадастровый учет и регистрация будут проводиться на основании технического плана и правоустанавливающих документов на землю¹.

Многие физические и юридические лица владеют на праве собственности объектами недвижимости, приобретенными до 1998 года, в том числе и по планам приватизации, среди которых имущество заводов, сельскохозяйственных кооперативов, рыбколхозов и других предприятий. В период оформления прав на такое имущества в РФ отсутствовал единый орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Кроме того не все сделки с недвижимостью подлежали регистрации, поэтому в таких ситуациях используется понятие «ранее возникшее право».

Сегодня ранее возникшее право, признаваемое реально существующим в соответствии с Законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в случае обращения правообладателя за его государственной регистрацией не всегда возможно подтвердить в соответствии с требованиями названного закона².

¹ Юртева К.В. Государственная регистрация права собственности на нежилое помещение: проблемы и особенности // Право и общество. 2017. № 1 (23). С. 254.

² Лигай В.О. Гражданско-правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Новый юридический журнал. 2015. № 3. С. 62.

Судебная практика последних лет свидетельствует об увеличении споров, связанных с отказами органов местного самоуправления в предоставлении подтверждающих актов, которые в большинстве случаев необходимы, т.к. документация о передаче объектов в собственность оформлялась ненадлежащим образом, договоры и сделки не регистрировались, данные об объектах не вносились в Единый государственный реестр прав (ЕГРП), техническая документация не обновлялась, если вообще технический и кадастровый учет проводился и т.п.

При этом права на объекты уже после приватизации могли быть переданы другим лицам не один раз без надлежащего оформления сделок. Пытаясь зарегистрировать ранее возникшее право, потенциальные правообладатели порой предоставляют в регистрирующий орган все накопившиеся за годы, зачастую противоречивые документы в отношении такого объекта, чем существенно осложняют ситуацию – отказ в регистрации права, может быть обжалован лишь в судебном порядке¹.

В качестве примера можно привести исковое заявление Рябовой Г.А. к администрации Сосновского муниципального района Челябинской области о признании права собственности на нежилое помещение. Рябова Г.А. обратилась в суд к администрации Сосновского муниципального района Челябинской области о признании права собственности в порядке приобретательной давности на нежилое помещение (гараж) с кадастровым № XXX площадью 19,2 кв.м. В обоснование требований было указано, что на основании решения Исполнительного комитета Сосновского районного Совета народных депутатов Челябинской области от 20 октября 1983 г. при птицефабрике «Сосновская» был образован «Сосновский гаражный кооператив № XXX». Земельный участок для строительства гаражей был выделен птицефабрике «Сосновская» на основании распоряжения Совета Министров РСФСР от 22 февраля 1979 г., решения Сосновского районного

¹ Рольгина О.Р. Сделки с недвижимым имуществом нежилого назначения и их государственная регистрация // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 1 (52). С. 5.

Совета народных депутатов Челябинской области от 20 октября 1983 года. Как работнику птицефабрики истцу был выделен земельный участок под строительство автогаража. Истцом построен гараж, вступительный взнос уплачен в полном объеме, 25 марта 1994 г. истцу была выдана членская книжка. Указанным гаражом истец пользовался с 1983 г. по момент подачи искового заявления. На основании постановления главы администрации Сосновского района Челябинской области от 27 мая 1997 года Гаражный кооператив был зарегистрирован как гаражно-производственный кооператив «В*», который был ликвидирован решением Арбитражного суда Челябинской области от 04 марта 2002 г.

30 марта 2011 г. истцом оформлен технический паспорт на гаражный бокс. 06 апреля 2011 г. выдан кадастровый паспорт на нежилое помещение площадью 38,2 кв. 10 декабря 2011 года гаражный бокс поставлен государственный кадастровый учет, помещению присвоен кадастровый номер. 19 декабря 2014 года постановлением администрации Сосновского района Челябинской области утверждена схема расположения земельного участка площадью 23 кв.м, для размещения гаража. Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 17 апреля 2015 года с кадастровым номером.

10 июня 2015 года истцом было подано заявление в администрацию Роцинского сельского поселения Сосновского района Челябинской области о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов. Администрацией Роцинского сельского поселения отказано в предоставлении указанного земельного участка.

29 марта 2016 года Управлением Росреестра по Челябинской области отказано в государственной регистрации права, поскольку не представлены правоустанавливающие документы. В связи с тем, что ГПК «В*» ликвидировано, предоставить правоустанавливающие документы на гараж истец не имеет возможности.

По смыслу абзаца второго п. 1 ст. 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности. Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

Оценив в совокупности представленные письменные доказательства, в том числе записи в журнале членов гаражного кооператива, пояснения истца, учитывая, что Рябова Г.А. пользуется гаражом № открыто, непрерывно и добросовестно более 15 лет, на данный гараж каких-либо притязаний со стороны других лиц не предъявлялось, суд приходит к выводу, что имеются основания для удовлетворения исковых требований. Суд принял решение исковые требования Рябовой Г.А. удовлетворить и признать за Рябовой Г.А. право собственности на нежилое помещение площадью 19,2 кв.м, назначение нежилое¹.

Таким образом, именно на основании судебного решения Рябова Г.А. сможет осуществить регистрацию права собственности на нежилое помещение.

Государственная регистрация ранее возникшего права сегодня необходима еще и потому, что отсутствие в ЕГРН сведений о правообладателе объекта недвижимости является основанием для приостановления совершения любых регистрационных действий по объекту (на основании ст.26, 69 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Специалисты (например, И.А. Гребенкина, А.В. Демкина, Е.В. Бадулиной и др.) говорят о том, что процедура государственной регистрации прав на нежилые помещения, закрепленная Законом № 218-ФЗ

¹ Решение Сосновского районного суда Челябинской области № 2-1088/2018 2-1088/2018~М-822/2018 М-822/2018 от 10 июля 2018 г. по делу № 2-1088/2018. URL: sudact.ru/regular/doc/t22T6ocZk2Vx/ (дата обращения 20.11.2020).

«О государственной регистрации недвижимости» неидеальна, поскольку отдельные положения указанного федерального закона нуждаются в корректировке и дальнейшем развитии.

Так, остаются нерешенными проблемы обеспечения достоверности данных реестра и защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

Кроме того, в настоящее время не в полной мере решен вопрос о порядке выплаты однократной компенсации за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН, и об ответственности за это. Не ясно, кому Российская Федерация в лице органа регистрации прав будет предъявлять регрессные требования в размере возмещенных Российской Федерацией сумм указанной компенсации (ст. 68 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Помимо этого, отдельные положения нового Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» противоречат нормам действующего законодательства, в частности в сфере градостроительства (в частности, противоречие положений ст. ст. 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ и ч. 4 ст. 40 закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), и др.¹.

В частности, согласно ч. 4 ст. 40 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», «при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест».

Другими словами, в том случае, если многоквартирный дом не поставлен на учет, то постановка на учет жилого помещения либо секции

¹ Демкина А.В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. 2016. № 1. С. 31.

жилого дома, расположенных в таком МКД, невозможна и может быть осуществлена только при условии одновременной постановки на учет всего МКД.

Следовательно, с 1 января 2017 г. нельзя зарегистрировать объекты капитального строительства, которые в соответствии с выданными разрешениями на их строительство сдаются поэтапно¹.

Для разрешения сложившейся проблемы необходимо изложить ч. 4 ст. 40 Закона № 218-ФЗ в следующей редакции:

«Государственный кадастровый учет расположенных в многоквартирном доме жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком МКД, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест допускается до осуществления государственного кадастрового учета всего МКД при условии поэтапного строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующей секции многоквартирного жилого дома».

Можно ожидать, что предлагаемое изменение в закон, регламентирующий процедуру государственной регистрации прав на нежилые помещения, будет способствовать снижению числа правовых коллизий и поможет судам в правоприменительной практике.

3.3 Особенности государственной регистрации права собственности на наследуемую недвижимость

В настоящее время вопросы, связанные с наследованием, являются как никогда актуальными, поскольку переход к рыночной экономике открыл возможности для свободного владения и распоряжения практически любыми видами имущества. Конституционное право наследования относится к категории прав человека. Им на территории Российской Федерации обладают

¹ Гребенкина И.А. Проблема регистрации прав на жилые помещения в многоквартирном доме по новому закону № 218-ФЗ: суть и пути решения. URL: <http://отраслиправа.рф/article/25865> (дата обращения 17.05.2020).

как граждане РФ, так и иностранные граждане, и лица без гражданства. Очевидным является тот факт, что к числу наиболее часто наследуемых объектов является недвижимое имущество.

Возникнув в Древнем Риме, понятие «недвижимость» в настоящее время стало общепринятым. В России понятие «недвижимость» ввел Петр I, установив в Указе от 23 марта 1714 г. ограничения в обороте недвижимости. На разных этапах развития отечественного законодательства в состав недвижимости входили различные составляющие, и перечень объектов, относящихся к недвижимому имуществу, претерпевал изменения¹.

Легальное определение недвижимого имущества содержится в ст. 130 ГК РФ. При этом законодатель уравнивает понятия «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость», рассматривая их как синонимы. Перечень недвижимого имущества в законе остается открытым, так как употреблена формулировка «законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». В качестве примера можно назвать предприятия (ст. 132 ГК РФ) и другие объекты недвижимого имущества. Таким образом, законодатель не позволяет дать уверенный ответ на вопрос о том, является ли тот или иной объект недвижимой вещью.

Недвижимость представляет собой юридическую, а не физическую (техническую) категорию. Основными признаками недвижимого имущества являются:

- прочная связь с землей;
- невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению².

В литературе выделяют следующие признаки недвижимого имущества:

- вещь, предмет материального мира¹;

¹ Фролова Е.Ю. Понятие недвижимости. История вопроса // *Universum: экономика и юриспруденция*. 2016. № 3 (24). С. 22.

² Саурин А.А. *Право собственности в Российской Федерации: учебник*. М.: Статут, 2018. С. 185.

- это индивидуально-определённое имущество²;
- имущество, многократно используемое в процессе производства и иных целях, то есть долговечно как объект инвестирования, но теряет потребительские свойства по мере износа³.

В настоящее время недвижимое имущество является одним из наиболее важных предметов оборота, одним из крупнейших объектов, на которую распространяется право собственности. Поэтому вопросы относительно того, что будет с недвижимостью, которая является собственностью умершего лица, являлись актуальными практически всегда. В этой связи можно говорить о том, что институт наследования является одним из старейших правовых институтов, которые сопровождают любое социально-экономическое образование, поскольку каждый человек рано или поздно становится наследником, получает наследство или передается ему по закону и завещатель в лишение его имущества в случае его смерти. Поэтому наследственное право было, остается и будет иметь значение в любом государстве.

Согласно ст. 1110 ГК РФ, вся собственность усопшего при наследовании переходит его преемникам по универсальному правопреемству, независимо от его объема и отношений с наследодателем⁴.

В соответствии с нормами действующего законодательства, на все виды недвижимости в Российской Федерации должно быть оформлено право собственности, что осуществляется с помощью регистрации права собственности в соответствующих органах. И, разумеется, наследуемая недвижимость не является исключением.

¹ Шеметова Н.Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 8. С. 30-31.

² Шеметова Н.Ю. Объективные пределы воздействия права на отношения по обороту недвижимого имущества // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 5. С. 41-51.

³ Шеметова Н.Ю. Критерии отнесения имущества к недвижимому в российском законодательстве // Право и экономика. 2014. № 8. С. 27-28.

⁴ Петров М.И. Семейное право. М.: Приор-издат, 2018. С. 24.

В случае если гражданин Российской Федерации получил в наследство какой-либо объект недвижимого имущества, на него возлагается ответственность по соблюдению порядка регистрации права собственности на данное имущество, иначе он не будет являться полноправным владельцем. Регистрация права собственности наследуемого имущества осуществляется в следующем порядке:

- лицо, которое по закону или по завещанию стало наследником недвижимого имущества, должен в установленные законодательством сроки получить у уполномоченного нотариуса свидетельство о праве на наследство, которое является основанием удостоверения правомочий собственника.

- необходимо подготовить следующие документы: паспорт наследника, кадастровый паспорт квартиры, справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг, указанный список может быть дополнен по мере необходимости;

- наследнику необходимо обратиться в органы, уполномоченные на осуществление функций по регистрации права собственности, чаще всего это МФЦ или Росреестр;

- в момент обращения в уполномоченные органы будет необходимо заполнить соответствующее заявление, а также оплатить государственную пошлину.

Далее осуществляется внесение сотрудником Росреестра необходимых сведений в ЕГРН, о чем наследник уведомляется путем направления ему выписки из ЕГРН, которая является главным документом, подтверждающим правомочия нового владельца¹.

Отказ в государственной регистрации прав наследников на недвижимое имущество, которое получено в результате раздела наследства, не может быть произведен в связи с несоответствием раздела наследства, осуществленного наследниками в заключенном ими соглашении, и

¹ Алексеев В.А. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости // Российская юстиция. 2019. № 2. С. 62-63.

причитающимся наследникам долям, указанным в свидетельстве о праве на наследство.

При кажущейся простоте процедуры регистрации права собственности на наследуемое имущество, нередки сложные ситуации. Как показывает практика, сложности начинают возникать уже при обращении к нотариусу за оформлением свидетельства о праве на наследство. Наиболее часто встречающиеся проблемы представлены ниже:

1) имеют место дефекты в правоустанавливающих документах. Например, если указан некорректный адрес, допущена ошибка в имени владельца и т.д. Для решения данной проблемы необходимо обращаться в суд.

Так, Щербинина О.А. обратилась в суд с иском, указывая, что умер её отец. После его смерти открылось наследство, в состав которого должен входить, в том числе, земельный участок, который принадлежал ее отцу на основании решения Малого Совета Третьяковского сельского Совета народных депутатов Борисоглебского района Воронежской области за № 13 от 03 ноября 1992 года и свидетельства на право собственности на землю. Как указывает истец, в решении малого Совета Третьяковского сельского Совета народных депутатов Борисоглебского района Воронежской области за № 13 от 03 ноября 1992 года отсутствует указание адреса места нахождения земельного участка и размера его площади, а также не указаны полностью имя и отчество правообладателя. Получить свидетельство о праве на наследство и зарегистрировать право собственности на наследуемое имущество не представилось возможным из-за имеющихся недостатков в правоустанавливающих документах на земельный участок.

Из материалов дела следует, что в решении Малого Совета Третьяковского сельского Совета народных депутатов Борисоглебского района Воронежской области № 13 от 03 ноября 1992 года и свидетельстве на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей не были указаны площадь земельного участка и адрес места его

нахождения, а также отсутствует полное указание имени и отчества правообладателя, а в свидетельстве на право собственности на землю не полностью указан адрес места расположения земельного участка, а именно, не указан его номер. Ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, не соответствующие закону или органа местного самоуправления, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина, могут быть признаны судом недействительными (ст. 13 ГК РФ).

Указанные обстоятельства дают суду основания признать решение Малого Совета Третьяковского сельского Совета народных депутатов Борисоглебского района Воронежской области № 132 от 03 ноября 1992 года недействительным в части, и считать, что отцу истца был передан бесплатно в собственность земельный участок площадью 1 800 кв.м.

Кроме того, суд полагает возможным на основании вышеизложенного признать свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей недействительным в части указания адреса места расположения земельного участка.

Согласно сообщению нотариуса нотариального округа Борисоглебского городского округа Воронежской области Олениной О.В. к имуществу отца истца, заведено наследственное дело № 206/2004. Наследником по закону является дочь Щербинина Ольга Александровна. Таким образом, исковые требования подлежат удовлетворению¹;

2) правоустанавливающие документы на недвижимое имущество было потеряны. В случае утраты документа, устанавливающего право собственности наследодателя на жилой дом, подтвердить зарегистрированное после 1998 г. право собственности умершего гражданина может выписка из ЕГРП, она, наравне со свидетельством о государственной регистрации права, признается действительным правоудостоверяющим

¹ Решение Борисоглебского городского суда Воронежской области № 2-1025/2018 2-1025/2018~М-1029/2018 М-1029/2018 от 27 сентября 2018 г. по делу № 2-1025/2018. URL: sudact.ru/regular/doc/6APgYfnWKb5v/ (дата обращения 03.12.2020).

документом. Если право собственности на жилой дом было зарегистрировано органом БТИ до 1998 года, то справка о принадлежности объекта недвижимого имущества восполнит утраченный правоустанавливающий документ.

Если в архиве органа БТИ, в ЕГРП отсутствуют сведения о регистрации права собственности наследодателя на жилой дом, соответствующие архивные документы не удалось получить, то наследник не лишен права обратиться за судебной защитой, к примеру, с иском об установлении факта владения наследодателем жилым домом на праве собственности. Вид права – собственность – обязательно должен быть указан в решении суда, иначе нотариус не сможет выдать свидетельство о праве на наследство¹.

Так, Р.А.Ф. обратился с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации Шалинского городского округа о включении в состав наследства недвижимого имущества, признании права собственности на недвижимое имущество. После смерти матери Р.А.Ф. он является наследником первой очереди, после ее смерти открылось наследство в виде жилого дома и земельного участка

Истец обратился к нотариусу с заявлением о принятии наследства после смерти матери, ему выдано свидетельство о праве на наследство в виде жилого дома. Другое наследственное имущество не было включено в указанное свидетельство по причине отсутствия правоустанавливающих документов на него на имя наследодателя Р.Е.П. На основании указанного свидетельства истцом государственная регистрация права собственности на жилой дом не была произведена своевременно. В последующем установлено наличие свидетельства о праве собственности Р.Е.П. на земельный участок. В 2014 году все правоустанавливающие документы на дом и земельный участок были утеряны.

¹ Герасименко Н. Оформить наследство совсем непросто. URL: https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/oformit-nasledstvo-sovsem-neprosto/?sphrase_id=2666337 (дата обращения 30.09.2020).

Рассмотрев доводы истца и представленные документы, суд принял решение об удовлетворении иска. Суд обратил внимание на тот факт, что право на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Момент возникновения права определяется решением суда. При этом государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда¹;

3) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о стоимости жилого дома. В соответствии с требованиями действующего законодательства, необходимо, осуществить уплату государственной пошлины, без чего нотариусом не будет выдано свидетельство о праве на наследство. Поэтому в том случае, информация о кадастровой стоимости объекта недвижимости отсутствует, необходимо привлечение оценщика, который выдаст документ с указанием стоимости недвижимости;

4) существенной проблемой является регистрация права собственности на недвижимость, на которую наследодателем не было оформлено право собственности, например, если объектом наследования является самовозведенный дом, или же если наследодатель умер раньше, чем смог осуществить регистрацию. В этом случае необходимо обращение в суд, иных вариантов нет.

Так, в Белогорский районный суд Республики Крым обратился истец с иском о признании за ним права собственности на 4/27 доли жилого дома лит. А, общей площадью 74, 9 кв.м., в порядке наследования по закону после смерти его отца. Свои требования мотивирует тем, что после смерти отца осталось наследственное имущество: 4/9 долей жилого дома. Истец принял наследство по закону после смерти отца путем подачи нотариусу заявления о принятии наследства. Однако регистрация права собственности на наследственное имущество за наследодателем отсутствует, в связи с чем

¹ Решение Шалинского районного суда Свердловской области № 2-39/2019 2-39/2019(2-527/2018;)-М-486/2018 2-527/2018 М-486/2018 от 10 января 2019 г. по делу № 2-39/2019. URL: [//sudact.ru/regular/doc/lrROmwuNOblO/](http://sudact.ru/regular/doc/lrROmwuNOblO/) (дата обращения 30.11.2020).

истец обратился в суд с иском о признании за ним права собственности на 4/27 доли спорного жилого дома.

Как установлено судом, отец истца умер до вхождения Республики Крым в состав Российской Федерации. Свидетельством о праве собственности на жилье, выданным государственным органом Украины, подтверждается, что дом действительно принадлежит на праве частной совместной собственности в равных долях. В соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Крым «Об утверждении перечня документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации» от 11 августа 2014 г. № 264¹, документом, подтверждающим наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества, и необходимых для государственной регистрации являются документы изданные (выданные) в установленном порядке на территории Республики Крым до момента вступления в состав Российской Федерации, в том числе – решения о приватизации жилого помещения (п.20 Приложения к Постановлению).

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что спорное домовладение, входит в состав наследства, открывшегося после смерти отца истца. На этом основании суд удовлетворил исковое заявление².

Еще одним примером будет являться следующее дело. Миронов А.Н. обратился в суд с иском к Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области о признании права собственности, указав, что мать истца умерла. После ее смерти осталось наследство в виде земельного участка и расположенного на нем жилого дома. Являясь наследником первой очереди по закону, после смерти матери, в

¹ Постановление Совета Министров Республики Крым «Об утверждении перечня документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации» от 11 августа 2014 г. № 264. URL: <http://base.garant.ru/23702127/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/> (дата обращения 02.12.2020).

² Решение Белогорского районного суда Республики Крым № 2-504/2020 2-504/2020~М-253/2020 М-253/2020 от 28 мая 2020 г. по делу № 2-504/2020. URL: [//sudact.ru/regular/doc/pt6xQCATOqgR/](http://sudact.ru/regular/doc/pt6xQCATOqgR/) (дата обращения 02.12.2020).

установленный законом шестимесячный срок, истец обратился с заявлением о принятии наследственного имущества к нотариусу, однако Свидетельство о праве на наследство по закону ему выдано не было, поскольку наследодателем не было оформлено право собственности на спорное наследственное имущество в установленном законом порядке. Оформить право собственности на наследственное имущество во вне судебном порядке, истец не имеет возможности. Просит суд признать за ним право собственности на земельный участок и жилой дом в порядке наследования.

Из материалов дела видно, что согласно Договора о бесплатной передачи в собственность граждан занимаемых квартир (жилых домов) в государственном и муниципальном жилищном фонде, Администрация Стабенского сельского поселения Смоленского района Смоленской области передала наследодателю в личную собственность жилой дом. Кроме того, в постоянном бессрочном пользовании матери истца находился земельный участок площадью, назначение земельного участка: ЛПХ, земли поселений. Согласно выписке из ЕГРН и кадастрового дела объекта недвижимости, земельный участок с данным кадастровым номером сформирован Администрацией МО под жилым домом, площадь земельного участка составляет 1 589 кв.м, собственник земельного участка не указан.

Учитывая изложенное, отсутствие притязаний со стороны ответчика на спорное имущество, суд приходит к выводу о том, что исковые требования о признании права собственности на земельный участок и жилой дом в порядке наследования подлежат удовлетворению¹;

5) имеет место несоответствие характеристик объекта недвижимости между фактическими и теми, что указаны в государственном кадастре

¹ Решение Смоленского районного суда № 2-423/2020 2-423/2020~М-74/2020 М-74/2020 от 18 февраля 2020 г. по делу № 2-423/2020. URL: [//sudact.ru/regular/doc/ZRfI5VjohiT/](https://sudact.ru/regular/doc/ZRfI5VjohiT/) (дата обращения 04.12.2020).

недвижимости. К примеру, если к жилому дому была сделана пристройка, или в квартире была осуществлена незаконная перепланировка и т.д.¹

В качестве примера рассмотрим следующее дело. Бондаренко Л.И., Спирина К.А., Пак А.Н., Горбачев Б.Н. обратились в суд с иском к Администрации Романовского сельского поселения Волгодонского района о признании права собственности в порядке наследования, указав, что 15 августа 2015 года умерла их мать. После ее смерти осталось наследство в виде жилого дома и земельного участка. Указанный жилой дом принадлежал умершей Горбачевой М.И. на основании Договора на передачу дома в собственность граждан, зарегистрированного в Волгодонском районном БТИ 01 июля 1996 г. в реестровой книге под №1/2258. Земельный участок, общей площадью 779 кв.м., принадлежит наследодателю по праву собственности на основании Свидетельства о праве собственности на землю. Умершая Горбачева ФИО оставила завещание, по которому все свое имущество она завещала истцам. 25 января 2016 истцы обратились к нотариусу Волгодонского района с заявлением о вступлении в наследство по завещанию после смерти Горбачевой М.И., в связи с чем было заведено наследственное дело №13/2016. Но свидетельства о праве па наследство нотариусом истцам выданы не были, поскольку имеются разночтения в площади жилого дома: Данное увеличение площади дома произошло в связи с тем, что в 2008 году к жилому дому были сделаны пристройки. На данные пристройки были оформлены необходимые документы. В 2012 году после возведения пристроек наследодатель ввела в эксплуатацию жилой дом с пристройками, получив разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 12-38 от 19 марта 2012. Однако право собственности на новую площадь дома умершая за собой не зарегистрировала. Поэтому нотариус не выдал истцам свидетельства о праве на наследство после смерти Горбачевой М.И. Истцы со ссылкой на пункт 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая

¹ Алексеев, В.А. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости. С. 64.

2012 г. № 9 просят суд признать за ними право собственности на указанное недвижимое имущество.

Суд приходит к выводу, что единственным для истцов способом признать и зарегистрировать в установленном порядке за собой право собственности на спорный жилой дом и земельный участок (в порядке наследования) в тех размерах в которых они существует на день принятия решения является признание судом за Бондаренко Л.И., Спириной К.А., Пак А.Н., Горбачевым Б.Н. права собственности на данный объект, данный способ защиты права предусмотрен ст. 12 ГК РФ¹.

Анализ позволяет сделать вывод, что в настоящее время нередки обращения в суд из-за сложностей, возникающих при регистрации права собственности на наследуемое имущество. Подводя итог проведенного анализа, можно сделать вывод, что для обеспечения беспрепятственной регистрации права собственности на наследуемое имущество, наследодателю необходимо тщательно подходить к вопросам, связанным с находящейся в его собственности недвижимостью, в этом случае процесс оформления права собственности на наследуемое имущество не будет представлять труда.

¹ Решение Волгодонского районного суда Ростовской области № 2-2777/2018 2-2777/2018~М-2278/2018 М-2278/2018 от 18 сентября 2018 г. по делу № 2-2777/2018. URL: //sudact.ru/regular/doc/SoIn89Z2PuL8/ (дата обращения 04.12.2020).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года дала резкий толчок в развитии государственной регистрации права на имущество и сделок с ним. В дальнейшем появились и другие нормативные акты и институты, регулирующие деятельность в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним преследует две основные цели – обеспечение юридических гарантий и защиты собственности всех граждан, всех субъектов хозяйственной деятельности, публичных образований, и создание объективной базы данных для достоверного налогового обложения недвижимого имущества согласно законодательству.

Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней – это правовой акт признания и подтверждения со стороны государства формирования, обременения, перехода либо прекращения прав на недвижимость согласно Гражданскому кодексу РФ.

Государственная регистрация признается единственным доказательством того, что право в действительности зарегистрировано. Зарегистрированное право на недвижимость подлежит оспариванию лишь в суде.

Российским законодательством предусмотрено, что только государственная регистрация права на недвижимость и сделок по переходу этого права является подтверждением перехода недвижимости к другому собственнику и закрепления за ним права на это имущество. Законодатель подчеркивает, что оспорить право, подтвержденное институтом государственной регистрации, возможно только в судебном порядке, данный способ вступления в правоотношения характерен для гражданского права. В то же время, в отличие от гражданских правоотношений, инициатива в формировании регистрационных отношений носит односторонний характер – основанием для возникновения регистрационных отношений служит

заявление правообладателя. Учреждение юстиции по регистрации прав не может инициировать процесс регистрации, а также принудить участников гражданского оборота к оформлению их прав на недвижимость. Таким образом, регистрирующие органы вступают в регистрационные отношения не по своей воле, а в силу волеизъявления правообладателя. Что касается прекращения регистрационных отношений, то они также возможны только по инициативе правообладателя. Законодательством закреплено за правообладателем право отказаться от регистрации прав на недвижимость на любом этапе регистрационного процесса до принятия решения регистрирующим органом.

В заключение нужно сказать, что, несмотря на принятие ряда нормативных актов в данной сфере, остается одной из задач совершенствования и расширения правовой базы по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, равно как и по вопросам государственного учета, технической инвентаризации объектов недвижимого имущества. Это связано с тем, что система регистрации прав на недвижимость находится на изначальной стадии перемен и переходит в стадию становления формирования, и от того, насколько совершенно законодательство в данной области, будет зависеть успешное развитие отечественной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В результате проведенного исследования были внесены следующие предложения по совершенствованию института регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним:

1. Для решения проблемы невозможности обеспечения достоверности данных реестра прав на недвижимое имущество на участников гражданского оборота предлагается осуществить обеспечение достоверности записей, имеющих в ЕГРН, путем проведения полной правовой экспертизы документов, которые передаются в качестве основания права собственности.

2. Проведенный анализ также показал, что регистрировать право собственности необходимо при покупке, разделе, дарении или наследовании объекта нежилой (коммерческой) недвижимости. Однако в процедуре государственной регистрации, установленной Законом № 218-ФЗ, имеют место некоторые спорные моменты. Так, нельзя зарегистрировать объекты капитального строительства, которые в соответствии с выданными разрешениями на их строительство сдаются поэтапно. Для разрешения сложившейся проблемы было предложено изложить ч. 4 ст. 40 Закона № 218-ФЗ в следующей редакции:

«Государственный кадастровый учет расположенных в многоквартирном доме жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком МКД, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест допускается до осуществления государственного кадастрового учета всего МКД при условии поэтапного строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующей секции многоквартирного жилого дома».

Предлагаемые изменения будут способствовать повышению эффективности института регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, важность которого для Российской Федерации определяется тем фактом, что любая деятельность человека или организации, так или иначе направленная на взаимодействие с недвижимостью и правовое регулирование этой деятельности, имеют существенное значение для гражданского оборота, экономики и для общества в целом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

РАЗДЕЛ I. НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. № 237.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Российская газета. 2004. № 290.
3. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. № 1.
4. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. № 238-239.
6. Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1 // Ведомости ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733 (утратили силу).
7. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» от 03 июля 2016 г. № 361-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 27 (ч. 2). Ст. 4294.
8. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.
9. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 31. Ст. 4017.
10. Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого

имущества» от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

11. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212.

12. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

13. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 30. Ст. 3594.

14. Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. № 1767 // Российская газета. 1993. № 210.

15. Указ Президента РФ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» от 11 декабря 1993 г. № 2130 // Российская газета. 1993. № 41 (утратил силу).

16. Постановление Совета Министров Республики Крым «Об утверждении перечня документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации» от 11 августа 2014 г. № 264 [Электронный ресурс]. URL: <http://base.garant.ru/23702127/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/> (дата обращения 02.12.2020).

17. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде» от 25 декабря 2015 г. № 975 (Зарегистрировано в Минюсте России 19 февраля

2016 г. № 41170) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194478/ (дата обращения 30.11.2020).

РАЗДЕЛ II. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. М.: Волтерс Клувер, 2017. 183 с.

2. Алексеев, В.А. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости / В.А. Алексеев // Российская юстиция. 2019. № 2. С. 62-66.

3. Алексеева, Н. Новые правила: с 1 февраля можно дешевле оформить право собственности / Н. Алексеева [Электронный ресурс]. URL: <https://www.sravni.ru/text/2019/2/1/novye-pravila-s-1-fevralja-mozhno-deshevle-oformit-pravo-sobstvennosti/> (дата обращения 17.12.2020).

4. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. СПб.: Питер, 2017. 416 с.

5. Бабкин, С.А. Основные начала организации оборота недвижимости / С.А. Бабкин. М.: Центр ЮрИнфоР. 2017. 462 с.

6. 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. 6-17.

7. Баштовой, Д.А. Кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки / Д.А. Баштовой // Эпомен. 2018. № 16. С. 9-12.

8. Бевзенко, Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к определению судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 г. / Р.С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия. 2015. № 1. С. 5-7.

9. Варламов, А.А. Государственный кадастр недвижимости / А.А. Варламов. М.: КолосС, 2017. 172 с.

10. Василевская, Л.Ю. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: проблемы и противоречия нормативного регулирования / Л.Ю. Василевская // Евразийский юридический журнал. 2018. № 27. С. 168-171.

11. Васильев, Г.С. Движимые вещи / Г.С. Васильев // Объекты гражданского оборота. 2007. № 1. С. 278-325.

12. Власенко, В.Н. Правовой режим как фактор в процессе освоения земельных участков / В.Н. Власенко, С.Р. Кесиди // Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран Материалы V Международной научно-практической конференции: сборник статей. 2016. С. 185-189.

13. Воронцов, Г.А. Гражданское право. Краткий курс: пособие / Г.А. Воронцов. Ростов н/Д.: Феникс, 2018. 292 с.

14. Герасименко, Н. Оформить наследство совсем непросто / Н. Герасименко [Электронный ресурс]. URL: https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/oformit-nasledstvo-sovsem-neprosto/?sphrase_id=2666337 (дата обращения 30.09.2020).

15. Германов, А.В. Земельный участок в системе вещных прав / А.В. Германов. М.: Статут, 2016. 144 с.

16. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемыкин. М.: ИД Юрайт, 2017. 416 с.

17. Госуслуги Росреестра – дистанционно [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/gosuslugi-rosreestra-distantsionno/> (дата обращения 08.09.2020).

18. Гребенкина, И.А. Проблема регистрации прав на жилые помещения в многоквартирном доме по новому Закону № 218-ФЗ: суть и пути решения / И.А. Гребенкина [Электронный ресурс]. URL: <http://отраслиправа.рф/article/25865> (дата обращения 17.05.2020).

19. Гришаев, С.П. Гражданское право / С.П. Гришаев, Т.В. Богачева, Ю.П. Свит. М.: Норма, Инфра-М, 2018. 608 с.

20. Демкина, А.В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества / А.В. Демкина // Нотариус. 2016. № 1. С. 31-36.

21. Землякова, Г.Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель / Г.Л. Землякова. М.: Инфра-М, РИОР, 2015. 376 с.

22. Зенин, И.А. Гражданское право: учебник / И.А. Зенин. М.: Проспект, 2017. 344 с.

23. Зырянов, А.И. Правовой режим земельного участка граждан: монография / А.И. Зырянов. Рязань: Концепция, 2016. 72 с.

24. Игнатова, О.В. Кадастровой палате назвали самый удобный способ онлайн-покупки жилья / О.В. Игнатова [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2020/04/24/v-kadastrovoj-palate-nazvali-samyj-udobnyj-sposob-onlajn-rokupki-zhilia.html> (дата обращения 08.09.2020).

25. Казанцев, В.И. Гражданское право. Общая часть. Особенная часть. С комментариями и примерами из практики / В.И. Казанцев. М.: Книжный мир, 2017. 673 с.

26. Казарян, А.Г. Проблемы развития информационного общества в РФ / А.Г. Казарян // Российская наука: актуальные исследования и разработки. 2019. С. 393-397.

27. Карантин не помешает купить квартиру и зарегистрировать сделку [Электронный ресурс]. URL: <https://blog.domclick.ru/post/karantin-ne-pomeshayet-kupit-kvartiru-i-zaregistrirovat-sdelku> (дата обращения 08.09.2020).

28. Красильщиков, А.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: основные положения и существующие проблемы / А.В. Красильщиков, Ю.В. Павловская // Вопросы российского и международного права. 2018. Т. 8. № 9А. С. 56-61.

29. Лигай, В.О. Гражданско-правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество / В.О. Лигай // Новый юридический журнал. 2015. № 3. С. 60-69.

30. Липски, С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебник / С.А. Липски, И.И. Гордиенко, К.В. Симонова. М.: Кнорус, 2016. 432 с.

31. Незнамова, А.А. Основания приостановления и отказа в регистрации права собственности на недвижимое имущество / А.А. Незнамова, Н.А. Мухтарова // Частное и публичное право. Саратов: Саратовский источник, 2019. С. 78-81.

32. Петров, М.И. Семейное право / М.И. Петров. М.: Приор-издат, 2018. 176 с.

33. Подставкаина, Е.С. Электронные государственные услуги: проблемы реализации и перспективы решений / Е.С. Подставкаина, Е.С. Сударкина // Электронный вестник Ростовского социально-экономического института. 2016. № 2. С. 463-468.

34. Пустовалова, Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства: дис. ... канд. юрид. наук / Е.А. Пустовалова. М., 2012. 185 с.

35. Решетов, Ф.Ф. Специфика государственной регистрации прав на нежилые помещения и сделок с ними / Ф.Ф. Решетов // Евразийский юридический журнал. 2017. № 5 (36). С. 104-108.

36. Рольгина, О.Р. Сделки с недвижимым имуществом нежилого назначения и их государственная регистрация / О.Р. Рольгина // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 1 (52). С. 5-9.

37. С 1 января 2017 года государственная регистрация недвижимости будет осуществляться по новым правилам [Электронный ресурс]. URL: <http://legascom.ru/notes/1066-novpravil-gosregnedviz-2017> (дата обращения 01.12.2020).

38. Саурин А.А. Право собственности в Российской Федерации: учебник / А.А. Сурин. М.: Статут, 2018. 351 с.

39. Семилетов, С.И. Законодательная основа предоставления государственных услуг и порядка взаимодействия с органами государственной власти в электронной форме / С.И. Семилетов [Электронный ресурс]. URL: http://www.aselibrary.ru/digital_resources/journal/irr/2009/number_6/number_61305/number_613051306 (дата обращения 08.09.2020).

40. Синельникова, В.Н. Становление и развитие института регистрации прав на недвижимое имущество в России / В.Н. Синельникова // Вопросы права и политики. 2014. № 9. С. 51-83.

41. Система регистрации прав на недвижимое имущество / под ред. А.Л. Лазаревского. М.: Фонд «Институт экономики города», 2017. 74 с.

42. Ткаченко, В.Н. Особенности правового режима земельных участков и правовое регулирование их использования / В.Н. Ткаченко // Интеллектуальный и научный потенциал XXI века: сборник статей Международной научно-практической конференции. 2017. С. 215.

43. Тресцова, Е.В. Проблемы теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: монография / Е.В. Тресцова, М.С. Огородников. Иваново: Иван. гос. ун-т, 2018. 202 с.

44. Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость / Е.М. Тужилова-Орданская // Lex russica (Русский закон). 2015. Т. 105. № 8. С. 36-46.

45. Фролова Е.Ю. Понятие недвижимости. История вопроса / Е.Ю. Фролова // Universum: экономика и юриспруденция. 2016. № 3 (24). С. 20-35.

46. Шейнин, Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? / Л.Б. Шейнин // Журнал российского права. 2016. № 10. С. 23-25.

47. Шеметова, Н.Ю. Критерии отнесения имущества к недвижимому в российском законодательстве / Н.Ю. Шеметова // Право и экономика. 2014. № 8. С. 27-31.

48. Шеметова, Н.Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве / Н.Ю. Шеметова // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 8. С. 30-37.

49. Шеметова, Н.Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве / Н.Ю. Шеметова // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 8. С. 30-37.

50. Шеметова, Н.Ю. Объективные пределы воздействия права на отношения по обороту недвижимого имущества / Н.Ю. Шеметова // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 5. С. 41-51.

51. Электронная регистрация права собственности [Электронный ресурс]. URL: <https://j.etagi.com/ps/elektronnaya-registraciya-prava-sobstvennosti/> (дата обращения 08.09.2020).

52. Электронная регистрация сделок с недвижимостью: особенности процедуры [Электронный ресурс]. – URL: <https://superrielt.ru/articles/10931/> (дата обращения 11.12.2020).

53. Юртеева, К.В. Государственная регистрация права собственности на нежилое помещение: проблемы и особенности / Ю.К. Юртеева // Право и общество. 2017. № 1 (23). С. 252-260.

54. Яковенко, А. Квартиру в центре Москвы украли с помощью электронной подписи. Как это? / А. Яковенко [Электронный ресурс]. URL: https://www.aNews.com/p/110591140-kvartiru-v-centre-moskvy-ukrali-s-pomoshhyu-ehlektronnoj-podpisi-kak-eh-to/?fbclid=IwAR3YHXgqbDX7-0jb6N1yhOxYcEt9BTrwHr2vqwsboRIXyc_KEdxCh_nlDCg (дата обращения 17.05.2020).

РАЗДЕЛ III. ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 23 июля 2015 г. № 25 // Российская газета. 2015. № 140.

2. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 января 2010 г. № 1105/99 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12073797/> (дата обращения 03.11.2020).

3. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. № 2061/99 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=8789#022413331145337034> (дата обращения 04.11.2020).

4. Определение ВАС РФ от 21 октября 2013 г. № ВАС-14137/13 по делу № А28-2196/2012 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=359133#037986300750452795> (дата обращения 05.11.2020).

5. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 03 марта 2005 г. № Ф08-124/2005. URL: <https://fas.gov.ru/documents/4625> (дата обращения 05.11.2020).

6. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06 июля 2011 по делу № А11-14125/2009 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=338868#014263156425482681> (дата обращения 04.11.2020).

7. Анализ судебной практики рассмотрения дел, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/analiz->

sudebnoy-praktiki-rassmotreniya-del-svyazannykh-s-gosudarstvennoy-registratsiyey-prav (дата обращения 20.11.2020).

8. Решение Белогорского районного суда Республики Крым № 2-504/2020 2-504/2020~М-253/2020 М-253/2020 от 28 мая 2020 г. по делу № 2-504/2020. URL: [//sudact.ru/regular/doc/pt6xQCATOqgR/](https://sudact.ru/regular/doc/pt6xQCATOqgR/) (дата обращения 02.12.2020).

9. Решение Красноглинского районного суда г. Самары № 2А-1104/2020 2А-1104/2020~М-823/2020 М-823/2020 от 26 мая 2020 г. по делу № 2А-1104/2020. URL: sudact.ru/regular/doc/FYmUKXBWnVQz (дата обращения 07.12.2020).

10. Решение Смоленского районного суда № 2-423/2020 2-423/2020~М-74/2020 М-74/2020 от 18 февраля 2020 г. по делу № 2-423/2020. URL: [//sudact.ru/regular/doc/ZRfI5VjohiT/](https://sudact.ru/regular/doc/ZRfI5VjohiT/) (дата обращения 04.12.2020).

11. Решение Сыктывкарского городского суда № 2-1084/2019 2-1084/2019~М-8790/2018 М-8790/2018 от 28 января 2019 г. по делу № 2-1084/2019. URL: sudact.ru/regular/doc/Op1WrZXKuoo1/ (дата обращения 12.12.2020).

12. Решение Шалинского районного суда Свердловской области № 2-39/2019 2-39/2019(2-527/2018;)~М-486/2018 2-527/2018 М-486/2018 от 10 января 2019 г. по делу № 2-39/2019. URL: [//sudact.ru/regular/doc/lrROmwuNOblO/](https://sudact.ru/regular/doc/lrROmwuNOblO/) (дата обращения 30.11.2020).

13. Решение Борисоглебского городского суда Воронежской области № 2-1025/2018 2-1025/2018~М-1029/2018 М-1029/2018 от 27 сентября 2018 г. по делу № 2-1025/2018. URL: [//sudact.ru/regular/doc/6APgYfnWKb5v/](https://sudact.ru/regular/doc/6APgYfnWKb5v/) (дата обращения 03.12.2020).

14. Решение Волгодонского районного суда Ростовской области № 2-2777/2018 2-2777/2018~М-2278/2018 М-2278/2018 от 18 сентября 2018 г. по делу № 2-2777/2018. URL: [//sudact.ru/regular/doc/SoIn89Z2PuL8/](https://sudact.ru/regular/doc/SoIn89Z2PuL8/) (дата обращения 04.12.2020).

15. Решение Сосновского районного суда Челябинской области № 2-1088/2018 2-1088/2018~М-822/2018 М-822/2018 от 10 июля 2018 г. по делу № 2-1088/2018. URL: [//sudact.ru/regular/doc/t22T6ocZk2Vx/](https://sudact.ru/regular/doc/t22T6ocZk2Vx/) (дата обращения 21.11.2020).