

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт Права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав»

Студент

М.А. Малинка

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

кандидат юридических наук, А.В. Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020 г.

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Понятие и состав недвижимости по законодательству РФ.....	9
1.1 История возникновения и развития института недвижимого имущества.....	9
1.2 Понятие и признаки недвижимого имущества	15
1.3 Характеристика недвижимого имущества	25
Глава 2 Регистрация прав на недвижимое имущество как правовое явление.....	33
2.1 Цели и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....	33
2.2 Порядок регистрации прав на недвижимое имущество.....	38
2.3 Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....	48
Глава 3 Выявление отдельных проблем и выплат компенсаций за утрату права собственности на недвижимое имущество.....	53
3.1 Отдельные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и пути их решения	53
3.2 Выплаты Российской Федерацией компенсаций за утрату права собственности на недвижимое имущество.....	62
Заключение	68
Список используемой литературы и используемых источников.....	72

Введение

Актуальность темы исследования. Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из главных задач в области экономической политики.

Главную роль в организации такого оборота играет правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом.

В последнее время в России социально-экономические и правовые реформы, повышение значимости сделок с недвижимостью в итоге заложили основу для существенного изменения системы государственной регистрации сделок с недвижимостью.

В условиях развития рыночных отношений и торгового оборота такой объект гражданских прав приобретает особое значение. И, следовательно, возрастает потребность в стабильном и эффективном законодательном регулировании отношений, складывающихся по поводу недвижимого имущества. От этого зависит усовершенствование производства и благосостояние граждан.

Законодательство о недвижимости постоянно изменяется, принимаются новые нормативно-правовые акты, а неактуальные утрачивают свою силу.

Вместе с тем процесс формирования эффективного правового регулирования еще не закончился. В Концепции развития гражданского законодательства РФ, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 окт. 2009 г. (далее – Концепция развития гражданского законодательства РФ), содержатся несколько еще не реализованных предложений об изменении законодательства о недвижимости, в частности, предлагается исключить из перечня объектов недвижимости суда внутреннего плавания, морские суда, воздушные суда, так как они являются вещами движимыми, которые

подлежат обязательной государственной регистрации; исключить норму о том, что перечень объектов недвижимости может быть дополнен случаями, прямо указанными в законе; закрепить модель единого объекта недвижимости, в соответствии с которой обладателем земельного участка, а также недвижимого имущества, расположенного на таком участке, выступает одно и то же лицо.

Недвижимому имуществу и его отдельным видам посвящены многие научные исследования, содержащие спорные вопросы, которые вызывают дискуссии в доктрине гражданского права и проблемы в судебной и правоприменительной практике.

Данная тема изучалась большим количеством ученых-правоведов, в их числе Е.В. Астапова, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, С.П. Гришаев, С.А. Липски, Д.И. Мейер, М.В. Петрухина, К.П. Победоносцева, Е.В. Суханов, Ю.К. Толстой, Н.Ю. Шеметовой, Г.Ф. Шершеневич, А.В. Щеголева и многие другие.

В частности, в доктрине наличествуют дискуссии по поводу понятия и признаков недвижимого имущества, классификаций недвижимого имущества, а также понятий и признаков отдельных видов недвижимого имущества. В судебной практике не всегда конкретно и однозначно разрешается вопрос о признании за тем или иным объектом статуса недвижимого имущества.

Неурегулированные спорные вопросы, недостатки правового регулирования и ошибочные судебные решения оказывают негативное влияние на экономическое и социальное развитие государства. Все это обуславливает актуальность темы исследования.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Предмет работы составляют нормы права, регулирующие государственную регистрацию права на недвижимое имущество.

Целью диссертационной работы является анализ основных аспектов гражданско-правового регулирования регистрации прав на недвижимое имущество, а также выявление отдельных проблем данного правового явления.

Для достижения поставленной цели в работе ставятся следующие задачи:

- изучение истории возникновения и развития института недвижимого имущества;
- определение понятия и признаков недвижимого имущества;
- характеристика недвижимого имущества;
- анализ целей и принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- изучение порядка регистрации прав на недвижимое имущество;
- характеристика ответственности при государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- выявление отдельных проблем государственной регистрации прав на недвижимое имущество и пути их решения;
- анализ выплат Российской Федерацией компенсаций за утрату права собственности на недвижимое имущество.

Методология и методы исследования. Для достижения цели диссертационного исследования использовались общенаучные методы познания: индукция, дедукция, метод формализации, методы моделирования и сравнения, системного анализа, формально-юридический метод исследования.

Теоретическую основу работы составляют труды российских ученых, таких как И.В. Аксюк, В.А. Алексеева, Р.С. Бевзенко, Е.С. Болтанова, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Е.В. Довлатова, Н.С. Евтушенко, М.П. Имекова, А.В. Канчукоева, И.Д. Кузьмина, А.Н. Лужина, А.Я. Рыженкова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, Е.М. Тужилова-Орданская, Б.Л. Хаскельберг и др.

В процессе исследования, автор обращался также к работам правоведов зарубежных стран Dekker H.A., Karp J., Mthembu-Salter L.F., Klayman E.I., Gibson F.F., Ratt M., Raff M.J., Shick B.C., Plotkin I.H., Zevenbergen J.

Нормативная основа исследования. Конституция РФ, действующее и ранее действующее российское законодательство и законодательство иностранных государств.

Эмпирическую базу исследования составляют акты арбитражных судов Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации и судов нижестоящих судебных инстанций.

Научная новизна диссертационной работы состоит в выделении и обосновании ряда теоретических положений, имеющих значение для развития теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России.

Положения, выносимые на защиту:

- В настоящее время понятие и отдельные виды объектов недвижимости закреплены в ст. 130 ГК РФ, кроме того, виды объектов недвижимости называются в других статьях ГК РФ и иных законах. Между тем, законодательный перечень объектов недвижимости не представляется возможным признать стабильным из-за периодического внесения в закон изменений в прошлом и предполагаемого внесения изменений в будущем.

- Изменения законодательства, касающиеся регистрации права собственности, направлены на защиту прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества и связаны с возможностью получить защиту в виде компенсации в случае приобретения имущества, которое в силу определенных обстоятельств не могло быть отчуждено, и приобретатель не мог знать о наличии таких обстоятельств, и которое впоследствии было изъято в соответствии с нормами гражданского права.

- С 01 января 2020 г. вступила в силу «Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения». В работе выявлены важные нюансы, связанные с порядком получения такой компенсации:

1. Необходимо быть уверенным в признании себя добросовестным приобретателем.

2. Необходимо возместить госпошлину. В соответствии с п. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

3. Приобретателю придется бороться не только за свое право быть признанным добросовестным приобретателем, но и за возврат уплаченных за приобретенное имущество средств. А это автоматически не произойдет. Придется стать истцом с соответствующими требованиями.

4. Приобретателю также придется добиться определения справедливой суммы к возмещению от продавца. Речь не идет о делах по сделкам, в которых намеренно занижалась стоимость проданного объекта недвижимости (в данном случае покупатель чаще всего может надеяться только на эту сумму, случаи доказанности получения более высокой суммы - единичны).

5. Необходимо получить у судебного пристава-исполнителя соответствующие документы, подтверждающие неисполнение требований исполнительного листа.

6. Необходимо предъявить иск добросовестного приобретателя Российской Федерации о выплате компенсации, предусмотренной гл. 10.1 Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ

7. Поскольку не все обладают познаниями в области юриспруденции, для представления интересов в суде все-таки придется нанять опытного юриста, что только увеличит траты на восстановление прав и интересов потерпевшего приобретателя недвижимости.

8. Вполне возможны проблемы с определением надлежащего ответчика.

Теоретическая значимость данного исследования заключается в том, что сформулированные в работе выводы могут послужить основой для

дальнейших научных изысканий в области правового регулирования оборота недвижимого имущества.

Практическая значимость работы заключается в возможности применения ее выводов в деятельности практикующих юристов, развития правового сознания и повышения правовой культуры будущих юристов.

Апробация исследования представлена в публикации научной статьи на тему «Сущность, понятие и цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество» в журнале «Интернаука» 30.03.2020 г.

Структура диссертационной работы обусловлена предметом, целью и задачами исследования и состоит из введения, трех глав и заключения.

Глава 1 Понятие и состав недвижимости по законодательству РФ

1.1 История возникновения и развития института недвижимого имущества

Предпосылкой подробного исследования понятия «недвижимое имущество» является анализ процесса становления и исторического развития института недвижимого имущества в теории и практике.

Понятие «вещь» возникло в римском праве, в классический период (сер. III в. до н.э. – кон. III в. н.э.). Вещами называли материальные предметы внешнего мира, юридические отношения и права [50, с. 130].

Выделяли два вида вещей: движимые и недвижимые. Под недвижимыми вещами (*res immobiles*) понимали те, изменение положения в пространстве которых, без нарушения их сущности невозможно, то есть все то, что вместе можно было назвать – земная поверхность (*superficies*) – это не только сама земля, но и все то, что тесно связано с ней (строения (*inaedificatio*)), а также то, что на земле посеяно (*inseminatio*) и посажено (*implantatio*) [52, с. 108].

Из данного приведенного выше определения следует, что уже тогда в основе понятия «недвижимость» лежал ее главный признак – «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению».

Во времена рабовладельческого Рима к недвижимому имуществу относилась земля, недра и все, что было сделано на земле трудом человека (например, насаждения, постройки). Вещи, фундаментально скрепленные с поверхностью земли или иным образом связанные с ней, признавались составными частями земли и подчинялись норме «*superficies solo cedit*» («сделанное над поверхностью следует за поверхностью») [53, с. 40].

Можно отметить, что в римском праве деление вещей на движимые и недвижимые было основано только на физических признаках объектов,

учитывалась возможность или невозможность к перемещению, а также наличие или отсутствие связи с землей.

Римское право оказало значительное влияние на дальнейшее формирование юридических конструкций и становление законодательства различных государств. В особенности рецепция римского права присуща странам, относящимся к романо-германской правовой семье [49, с. 17].

Так, во Франции в 1804 году был принят Французский гражданский кодекс – «Кодекс Наполеона» 2, в соответствии со ст. 517 которого выделяется три вида недвижимости:

- по природе: земельные участки, леса, урожай на корню, плоды на деревьях и т.д. (ст.518, ст. 520);

- по назначению: предметы, предназначенные для обслуживания и эксплуатации земельного участка, которые для этого разместил на участке его собственник, например, земледельческие орудия, удобрения (ст. 524);

- вследствие предмета, принадлежность которого она составляет: сервитут (ст. 517) [52, с. 10].

Германское гражданское уложение, принятое в 1896 году и введенное в действие 1 янв. 1900 года, также базировалось на римском праве, но с одним отличием: вещами признавались только материальные предметы – земельные участки и движимые вещи, то есть те, которые не являлись земельными участками и прочно связанными с почвой принадлежностями земельных участков (параграф 90).

Законодательство стран, относящихся к англо-саксонской правовой семье, имеет свои особенности в отношении рассматриваемой классификации вещей, в частности там отсутствует деление вещей на движимые и недвижимые в традиционном смысле.

Так, согласно параграфам 657, 658 Гражданского кодекса штата Калифорния США 1872 года имущество делится на личное и реальное. К последнему относится земля, что прикреплено к ней, принадлежность земли, что следует за ней, а также то, что признано недвижимостью в силу норм

законодательства, исключение составляет то, что отделяется в целях продажи (урожай, плоды) [51, с. 34].

В XVIII веке, в российском законодательстве, также как и в законодательстве стран романо-германской правовой семьи, появились термины «недвижимое имущество» и «недвижимость» вслед за возникновением поземельного оборота и были необходимы для его регулирования. Впервые такие термины были закреплены в Указе Петра I от 23 марта (1 апр.) 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» («Указ о едином наследии») [29, с. 101].

Следует отметить, что в тексте вышеназванного Указа определение недвижимости и недвижимого имущества не дается, признаки не раскрываются, только перечисляются отдельные виды: земли, фабрики, заводы, дома, строения, пустые дворовые места, железные дороги, в том числе все это с принадлежностями.

Признаки недвижимого имущества назывались только в юридической литературе, например, это индивидуальная определенность, неподвижность, прочная связь с землей, неспособность к перемещению без уменьшения ценности.

Позже, в гл. 1 разд. 1 кн. 1 проекта Гражданского уложения Российской Империи 1810 года был прямо назван критерий деления вещей на движимые и недвижимые – «различие по свойству их». А также закреплено правило, согласно которому насаждения и строения? находящиеся на земельном участке принадлежат владельцу такого участка. Но, как известно, Гражданское Уложение так и не было принято.

В 1835 году вступил в действие Свод законов Российской Империи, согласно которому все вещи делились на движимые и недвижимые (земли, угодья, строения, дома и т.д.). Данная классификация была основана на критерии способности объекта к перемещению. Выделялись следующие вещи:

– вещи, которые можно свободно переместить;

- вещи, которые абсолютно невозможно переместить (например, поле);
- вещи, которые после перемещения утратят свою сущность (например, здание превратится в совокупность строительных материалов).

Все теоретические и практические основы понятия «недвижимое имущество» утрачиваются после Октябрьской революции 1917 года с приходом советской власти. Деление вещей на движимые и недвижимые исчезло, было отвергнуто, как буржуазное и больше не имело практического значения. А причиной тому стало то, что земля, недра, леса и воды полностью перешли в собственность государства. Нормативно это было закреплено в Декрете от 27 окт. 1917 года «О земле».

Гражданского Кодекса РСФСР. Согласно примечанию к ст. 21 такая классификация вещей упразднена, в связи с отменой частной собственности на землю.

Понятие «недвижимое имущество» было возвращено в законодательство только в 1990 году с принятием Закона от 24 дек. 1990 г. № 443–1 «О собственности в РСФСР». Одновременно закрепились частная собственность на земельные участки и запрет устанавливать ее ограничения государством.

Утрата первостепенного значения государственной собственности повлекла значительное возрастание количества объектов гражданского оборота.

Данным образом, в 90–х годах XX века деление вещей на движимые и недвижимые было восстановлено, в его основе лежали все те же принципы: неразрывность объекта с земельным участком, на котором он расположен, и невозможность перемещения объекта без причинения ущерба его назначению, а основным признаком недвижимости оставалась индивидуальная определенность [30, с. 147].

После распада СССР было принято множество нормативно–правовых актов, регулирующих оборот недвижимости (в том числе Закон от 29 мая 1992 г. № 2872–1 «О залоге», Закон от 3 июля 1991 г. № 1531–1 «О

приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ», Указ Президента РФ от 27 окт. 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в РФ»), однако, как отмечается в доктрине, это не привело к формированию единой, внутренне непротиворечивой системы законодательства.

В 1994 году была принята часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), где недвижимому имуществу как объекту гражданских прав посвящена отдельная статья 130 [15].

Кроме того, из основ в ГК РФ была перенесена норма, в соответствии с которой к недвижимости могут быть отнесены объекты, названные таковыми в законе.

Таким образом, понятие и отдельные виды недвижимого имущества были закреплены в ст. 130 ГК РФ, в других статьях ГК РФ,

С момента введения в действия ГК РФ по настоящее время в ст. 130 были внесены следующие изменения:

- обособленные водные объекты выведены из перечня объектов недвижимого имущества;
- добавлены в ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства;
- многолетние насаждения и леса больше не признаются объектами недвижимости;
- космические объекты исключены из перечня объектов недвижимости;
- в перечень объектов недвижимого имущества был включен, так называемый единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ);
- жилые и нежилые помещения и предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если их границы описаны в установленном порядке о государственном кадастровом учете, в настоящее время также признаются недвижимым имуществом [15].

Также, оборот отдельных видов недвижимого имущества регулируется специальными законами: Жилищным кодексом Российской Федерации

(далее ЖК РФ) – в отношении жилых помещений, Лесным кодексом Российской Федерации (далее ЛК РФ) - в отношении лесов и многолетних насаждений.

Гражданско-правовой оборот недвижимого имущества не может существовать без установленных законом процедур, которые направлены на защиту права собственности на недвижимое имущество [7, с. 268].

Регистрации прав на недвижимость является обеспечением права собственности и иных прав на недвижимость. Только с момента государственной регистрации возникает или прекращается право на недвижимое имущество.

До недавнего времени нельзя было вести речь о совершенстве правового регулирования в рассматриваемой сфере, так как многочисленные действующие нормы характеризовались разрозненностью и противоречивостью. Оптимизация правового регулирования оборота недвижимости стала одной из первоочередных задач [5, с. 130].

Логическим завершением реформирования сферы оборота недвижимого имущества стало принятие Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) О государственной регистрации недвижимости (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) [41].

Федеральный закон № 218-ФЗ представляет собой не инновационный документ, а лишь «слитый» в один из двух законов № 122-14 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с 01 января 2017 года - № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

При этом переход к ведению единого государственного реестра недвижимости с единовременным осуществлением учетной и регистрационной процедур не является завершенным, требуется принятие нормативных правовых актов в развитие норм федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [9, с. 66].

На данный момент считается актуальным внедрение экстерриториального принципа регистрации прав, так как он не влечет за собой риск возникновения коррупционной составляющей.

К настоящему времени уже наработана правоприменительная практика в рассматриваемой сфере, которая выявила ряд проблем и затруднений в реализации обновленных норм, регламентирующих оборот недвижимого имущества. Анализируемая проблематика имеет высокую степень разработанности в науке, но в тоже время, не лишена дискуссионных вопросов [10, с. 110].

Подводя итог анализа истории возникновения и развития института недвижимого имущества, следует еще раз отметить, что понятие «недвижимое имущество» имеет многовековую историю, берущую начало еще в римском праве. Деление имущества на движимое и недвижимое признается и используется как в зарубежном, так и в российском законодательстве.

В настоящее время понятие и отдельные виды объектов недвижимости закреплены в ст. 130 ГК РФ, кроме того, виды объектов недвижимости называются в других статьях ГК РФ и иных законов [15].

Между тем, законодательный перечень объектов недвижимости не представляется возможным признать стабильным из-за периодического внесения в закон изменений в прошлом и предполагаемого внесения изменений в будущем.

1.2 Понятие и признаки недвижимого имущества

В соответствии со статьей 128 ГК РФ, к объектам гражданских прав в числе прочего, относятся вещи, деление которых традиционно осуществляется на движимые и недвижимые.

Появление термина «недвижимое имущество» обусловлено необходимостью регулирования правового положения земельных участков и

строений и имеет значение для ограничения оборота недвижимого имущества и его наследования. Изучение понятия «недвижимое имущество» требует совершенствующееся и развивающееся законодательство [13, с. 40].

В первую очередь, обратим внимание на определение «недвижимое имущество», которое дает нам словарь Ожегова С.И. «недвижимое в отношении имущества, состоящего из земельного участка, строения».

Словарь, давая общее представление, не раскрывает глубину понятия, это приводит к необходимости обращения к положениям закона и научным разработкам.

Действующее законодательство содержит следующее определение понятия «недвижимое имущество и недвижимость».

В соответствии с ч.1 ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [15].

Кроме того, согласно вышеуказанной статье закону к объектам недвижимости относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, то есть объекты, которые, по сути, являются движимыми.

Приравнивание такого движимого имущества к недвижимому, обусловлено его значимостью и дороговизной, а, следовательно, необходимостью соблюдения порядка регистрации, предусмотренного для недвижимого имущества.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-место), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Ряд ученых предпочли дать своё определение недвижимому имуществу.

Шеметова Н.Ю. дала свое определение «Недвижимое имущество – это земля (включенный в гражданский оборот поверхностно-почвенный слой, а также, в ограниченном объеме, недра и континентальный шельф) и обладающие физическими характеристиками (телесные) индивидуально-определенные имущественные объекты, прочно связанные с землей» [46, с. 315].

Новиков К.А. считает, что «под недвижимым имуществом следует понимать такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком» [29, с. 10]

Гигель С.Г. приходит к выводу, что «под недвижимостью в гражданском праве России, на наш взгляд, следует понимать сложный материальный объект (вещь), в достаточной степени прочно связанный с землей, который не может быть переносим с одного места на другое вовсе, либо без значительного повреждения его формы и утраты назначения» [13, с. 36].

ГК РФ также недвижимостью признает:

- предприятия, являющиеся имущественными комплексами (статья 132);
- единый недвижимый комплекс (статья 133.1) [15].

Таким образом, законодатель определил недвижимое имущество исключительно как вещь, основным признаком которой является прочная связь с землей и как следствие этой прочной связи, невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также с 1 января 2017 года федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.07.2016 № 315-ФЗ введено понятие, машино-место, которое предназначено для размещения

транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [44].

Отнести недвижимость к вещи позволяет наличие у недвижимости признаков присущих вещам. По мнению Астаповой Е.В. «недвижимость обладает такими полезными свойствами, как возможность в ней проживать, использовать её для извлечения дохода в процессе осуществления предпринимательской деятельности, удовлетворять эстетические потребности и т.п.» [7, с. 10].

Шеметова Н.Ю. считает, что для права, как материи социальной, значительно важнее способность недвижимости как материального объекта принадлежать, входить в состав имущества лица. Поэтому представляется, что правовой статус объектов недвижимости должен конструироваться как с учетом традиционной классификации вещей, так и специфики принадлежности данных объектов и их включения в гражданский оборот [46, с. 315].

Куклин Д.С. предлагал объединить две теории: теорию, по которой в качестве признака недвижимой вещи является прочная связь с землей, одним из приверженцев которой был К.П. Победоносцев, писавший: «Недвижимые по природе суть те, которые состоят в органической или механической связи с землей, так что, теряя эту связь, теряют и свое первоначальное назначение» [23, с. 50].

А также теорию в соответствии с которой объекты, расположенные на чужом земельном участке, не являются недвижимым имуществом, в связи с чем необходимо руководствоваться критерием «наличия юридической связи прав владельца строения с землей, на которой оно воздвигнуто».

Куклин Д.С. считал, что «стоит задуматься об объединении этих двух концепций в эволюционное единство, т.к. к разным по своей природе и назначению объектам недвижимого имущества (например, зданиям, сооружениям, земельным участкам и космическим объектам, воздушным и

морским судам) в некоторых случаях больше применима одна концепция, а в некоторых другая [23, с. 20].

Несмотря на то, что данные концепции противоположны в своей сути, они призваны скорее дополнить друг друга как отражение объективной реальности.

Латыев А.Н., проанализировав Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пришел к выводу, что он не содержит определения термина недвижимость «Оценщики относят недвижимость к реальным инвестиционным инструментам и рассматривают ее как физический объект, однако, не менее важной стороной оценки недвижимости является изучение связанных с ней имущественных прав [25, с. 51].

В связи с этим, при оценке недвижимости проводится различие между терминами «недвижимость» и «недвижимое имущество». Под недвижимостью, как правило, понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) или руками человека (здания, строения, сооружения), то есть принимают во внимание физическую суть объекта собственности.

Недвижимое имущество – это совокупность объекта и имущественных прав на него (интересы, польза и права, связанные с владением, использованием, распоряжением недвижимостью) [47, с.70].

Таким образом, признак, по которому перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно является спорным, так как, на сегодняшний день развитие техники позволяет переместить здание, сооружение, не причинив вреда его конструктивным элементам. А также определение «несоразмерный ущерб» позволяет отнести объект к недвижимому имуществу исключительно интуитивно.

Правильнее с юридической точки зрения было бы выделить его технические параметры: прочная связь с землей, самостоятельное функциональное значение (не является принадлежностью здания,

сооружения), необходимость государственной регистрации прав и ограничений прав [2, с. 270].

Определение является ли объект, объектом недвижимости, относится к компетенции федерального органа исполнительной власти и его территориальным органам, уполномоченным Правительством Российской Федерации (далее – орган регистрации прав).

Орган регистрации прав такой вывод делает из документов, предоставленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав с учетом положений нормативных правовых актов, составляющих правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В случае если объект, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, орган регистрации прав принимает решение о приостановлении в соответствии с ч.19 ст.26 № 218-ФЗ [41].

Данная норма действует с 01.01.2017 года, однако она существовала и ранее в Федеральном законе «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, действовавшим в период с 1 марта 2008 года по 31 декабря 2016 года [43].

Имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости. Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета органа кадастрового учета могло быть обжаловано в судебном порядке.

И в таком случае, судам приходится определять правомерность отказа, а именно, является ли объект объектом недвижимости. В отношении земельных участков, как правило, никаких сомнений не возникало, в определении его как объекта недвижимости, то в отношении объектов капитального строительства постоянно разгораются споры в отношении «ограждений», «проездов», «тепловых сетей», «канализаций дождевых стоков» и т.д.

По мнению Попова С.А., «действующее российское законодательство не дает исчерпывающего перечня объектов, относящихся к недвижимости. Предусмотренные Гражданским кодексом критерии, крайне скудны и не учитывают большинство технических критериев. Имеющийся пробел в законодательстве восполняется судебными актами, прежде всего Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.10.1999 № 2061/99 в качестве признака недвижимого имущества указана принадлежность строения к капитальным» [34, с. 683].

Судебная практика подтверждает, что вышеуказанные объекты не относятся к объектам недвижимости, государственный кадастровый учет и регистрация прав на которые должна осуществляться. Например, рассматривая ограждения и заборы мы видим, что Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008), принятый и введенный в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст ограды (заборы) и ограждения железобетонные отнесены к сооружениям.

Несмотря на то, что ограждения зачастую имеют прочную связь с землей, в последнее время, принято считать, что ограждения не обладают признаками недвижимого имущества, так как выполняют только декоративные и или защитные функции и поэтому не могут выступать в качестве самостоятельных объектов гражданских прав [3, с. 30].

К примеру, в соответствии с позицией Высшего Арбитражного Суда изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. № 1160/13, объекты, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и выполняющие лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, не могут быть признаны недвижимостью независимо от их физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этих сооружений с таким земельным участком.

Таким образом, в связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не

подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь с землей.

В соответствии с вышеуказанным подходом, заборы и иные ограждения не относятся к объектам недвижимости и выполняют, как правило, функцию по разграничению земельных участков.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 17.01.2012 г. №4777/08, объекты, которые хотя и прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью.

Суд пришел к такому выводу, рассмотрев, прежде всего, определение мелиоративной системы, в соответствии с которым – это комплексы, взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств (каналы, коллекторы, трубопроводы, водохранилища, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы, другие сооружения и устройства на мелиорированных землях), обеспечивающих создание оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв на мелиорированных землях.

Однако в соответствии с заключением экспертизы, проведенной в рамках вышеуказанного дела, установлено, что спорные сооружения представляют собой систему открытых проводящих каналов (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытой осушительной сети, состоящей из асбестоцементных труб различного диаметра, уложенных на определенной глубине и созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения [38, с. 683].

Необходимо сделать вывод о том, что спорные объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены. Несмотря на то, что сооружения прочно связаны с землей, и их перемещение без несоразмерного ущерба назначению

невозможно, но являются неотъемлемой частью земельного участка и применительно к статье 135 ГК РФ должны следовать судьбе этого земельного участка [15].

Также судебная практика подтверждает, что «сети тепловые, канализационные и т.д.» объект, являющийся, инженерно-техническим обеспечением здания не являются самостоятельными объектами недвижимости.

Из Постановления арбитражного суда кассационной инстанции от 07.04.2016 г. по делу № А28-4886/2015 следует, что канализационная сеть является сетью инженерно-технического обеспечения многоквартирного жилого дома и не является самостоятельным объектом недвижимости, а является составным элементом необходимым для обслуживания многоквартирного дома (общее имущество многоквартирного дома).

Вопрос о принадлежности имущества к категории недвижимого имущества может быть разрешен судом с учетом его технических параметров, исходя из наличия или отсутствия у него самостоятельного функционального назначения, позволяющего рассматривать его в качестве объекта гражданского права [7, с. 270].

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.12.2008 г. № 9626/08 определена правовая позиция по применению положений статьи 130 ГК РФ, в соответствии с которой, вопрос о принадлежности того или иного сооружения к категории недвижимости решается в каждом конкретном случае, исходя из объективных технических характеристик, влияющих на возможность перемещения таких сооружений без несоразмерного ущерба их назначению.

Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться судом с учетом всех документов, имеющихся в материалах дела.

Основными признаками недвижимости в силу действующего законодательства являются [10, с.110]:

- во-первых, прочная связь с землей;

– во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

При этом только одна часть признаков, характеризующих объект, как недвижимость. На основании пункта 6 части 2 статьи 2 Федерального закона № 384-ФЗ, под зданием, понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Из содержания приведенной в данной норме понятия следует, что сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения являются принадлежностью к зданию, представляют собой вспомогательные объекты и сами по себе в отрыве от здания функционального значения не имеют.

Несмотря на то, что понятие недвижимости на первый взгляд кажется простым и разработанным наукой гражданского права, наличие судебной практики подтверждает необходимость корректировки определение понятия «недвижимое имущество» [9, с. 68].

В гражданско-правовом обороте может участвовать только то недвижимое имущество, которое поставлено на кадастровый учет и в отношении, которого зарегистрированы права.

Необходимо ст. 130 ГК РФ изложить следующим образом: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, а также прочно связанные с землей объекты капитального строительства, при условии, что объект капитального строительства является самостоятельным объектом, т.е. не используется для эксплуатации иных объектов».

1.3 Характеристика недвижимого имущества

В настоящее время участвовать в гражданском обороте может то недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации прав. До момента регистрации прав необходимо, чтобы объект недвижимости содержался в кадастре недвижимости.

В соответствии с ч.7 ст. 1 №218-ФЗ «объектами кадастрового учета являются: земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид». Каждый из вышеперечисленных объектов должен обладать необходимым для учета, а, следовательно, для идентификации, набором характеристик [15].

Клюшниченко В.Н. и Киселева А.О. разработали предложения по дифференцированию характеристик объектов учета, обеспечивающих релевантность информации в соответствии с целью кадастра и вида недвижимого имущества [22, с. 140].

По их справедливому мнению, определив для объекта недвижимости основные и дополнительные характеристики, возможно обеспечить полноту описания объектов недвижимости. Набор основных характеристик позволит назначить каждому виду объектов фиксированное значение характеристик с учетом поставленной цели.

Набор дополнительных сведений может быть использован для решения дополнительных задач, например, для определения кадастровой стоимости, выставления объекта на продажу.

Определение понятия земельного участка содержится в ч. 3 ст. 6 ЗК РФ, согласно которому земельный участок, как объект права собственности и иных предусмотренных земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые

установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки [19].

К основным характеристикам земельного участка относятся: площадь, кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения, описание местоположения, ранее присвоенный государственный учетный номер, кадастровые номера, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок, номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости [11, с. 153].

К дополнительным сведениям земельного участка (сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах) относятся: сведения о кадастровой стоимости, сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, категория земель, к которой отнесен земельный участок, вид или виды разрешенного использования земельного участка, сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон предусматривающие ограничения в использовании земельного участка, сведения о результатах проведения государственного земельного надзора и т.д. [19].

Особое внимание следует уделить категории земель, к которой отнесен земельный участок, несмотря на то, что эта характеристика отнесена к дополнительным сведениям, но именно эта характеристика является важнейшей правовой характеристикой участка, от которой зависит его оборотоспособность.

Категория земель является основополагающей для разграничения государственной собственности на землю, к примеру, ст. 8 ЛК РФ установлено, что лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Земельный участок с неустановленной

категорией земель – это объект с неустановленным правовым режимом, который не может участвовать в обороте.

Фабричных М.Ю., Агеева М.В. также выделяют, в первую очередь, категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка, но уже в качестве характеристик, позволяющих осуществить оценку земельного участка [40, с. 41].

Отдельно необходимо остановиться на таком объекте недвижимости, как искусственный земельный участок. Принято считать, что земельный участок является природным объектом, а объект капитального строительства рукотворным, однако существует уникальный объект недвижимости, являющийся на первичной стадии его создания сооружением и с момента ввода в эксплуатацию сооружения - земельным участком [12, с. 13].

Статья 3 федерального закона № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» «Искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком [33, с. 149].

В соответствии с ч. 6 ст. 12 со дня выдачи разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию он признается также земельным участком, использование и оборот которого, осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством и земельным законодательством» [30, с. 67].

Определение здания, сооружения и помещения содержится в Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений «Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в

себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов [13, с. 40].

Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями».

К основным сведениям здания, сооружения, помещения, машино-мест относятся: вид объекта недвижимости здание, сооружение, помещение, кадастровый номер и дата его присвоения, описание местоположения, ранее присвоенный государственный учетный номер, кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение, площадь, если объектом недвижимости является здание, помещение или машино-место и количество этажей, год ввода в эксплуатацию и т.д. [39, с. 200].

Для сооружения указывается протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки. Это не значит, что у сооружения должны быть все перечисленные характеристики. В зависимости от типа сооружения у него может быть одна или несколько из перечисленных характеристик.

В части 29 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) дано определение «машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не

ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [11, с. 67].

Следует отметить, что такой объект недвижимости является новым объектом, имеющим признаки неразрывной связи с землей, так как является составной частью здания, а с другой стороны, исключительно в силу прямого указания закона, так как не обладает признаками самостоятельного объекта.

В соответствии с № 218-ФЗ границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)» [41].

Выделение машино-места в качестве объекта недвижимости позволяет включить его в гражданский оборот, что является необходимым в реалиях нашего времени. Как правило, машино-места предусмотрены в подвальных помещениях многоквартирных домов, в которых помимо машино-мест размещено оборудование, являющееся общим имуществом собственников помещений такого многоквартирного дома.

В соответствии с ч. 4.1. ст. 25 № 221-ФЗ в редакции, действующей до 1 января 2017 года, орган осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме) [43].

Однако помещение можно было поставить на учет только если оно отвечало признакам изолированности и обособленности от других помещений в здании (ч.7 ст.27 № 221-ФЗ). Таким образом, помещение, в границах которого располагались машино-места, ставилось на учет как имущество общего пользования, хотя и не является таковым, так как машино-места должны являться собственностью определенных лиц [43].

Выделение машино-места в отдельный вид объекта недвижимости позволит исключить его из имущества общего пользования и распорядиться им отдельно от помещения, находящегося в собственности.

Объект незавершенного строительства в соответствии с определением - это объект, строительство которого не завершено. Учитывая предыдущие определения здания и сооружения, можно сделать вывод, что объект незавершенного строительства – это недостроенное здание или сооружение. Отличительной от других объектов характеристикой является степень его готовности в процентах.

Единый недвижимый комплекс ГК РФ в статье 133.1 определил как «... совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь» [41].

Предприятие, как имущественный комплекс, понятие не новое в российском законодательстве, однако заключительное его определение дано в статье 132 ГК РФ «в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором» [15].

Отличительной характеристикой является назначение предприятия, как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии)

коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия).

Отличие двух последних объектов недвижимости раскрывает Федеральный закон №218-ФЗ, согласно которому единый недвижимый комплекс - это объект недвижимости, состоящий из зданий и сооружений, и эксплуатация которых предусмотрена как единый недвижимый комплекс. В состав такого комплекса не входит земельный участок, на котором расположен единый недвижимый комплекс [41].

Предприятие, как имущественный комплекс, создается только после того как осуществлена государственная регистрация прав на все объекты недвижимости, входящие в его состав как на самостоятельные объекты.

По мнению Романовой Г.В. смысл правового режима «единого объекта» состоит не в том, что принадлежность следует за главной вещью, а в том, что не может быть разорвана юридическая связь земельного участка и расположенного на нем здания и они должны переходить от одного лица к другому вместе и одновременно [39, с. 56].

Подводя итог параграфу, можно сказать, что в настоящее время существует 8 видов объектов недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие, как имущественный комплекс), подлежащих государственной регистрации прав и соответственно участвующих в обороте. Однако перечень объектов, указанный в ст. 1 № 218-ФЗ не является исчерпывающим, так как есть ссылка на «иной вид».

А также если рассматривать, последние изменения в законодательстве в части добавления к объектам недвижимости машино-место, следует ожидать появления новых подобных видов объектов недвижимости, необходимость включения в гражданский оборот которых, будет продиктована большим значением в жизни граждан и юридических лиц.

Под характеристиками объектов недвижимости следует понимать характеристики вышеперечисленных объектов, определение которых направлены на идентификацию объекта [20, с. 27].

Следует согласиться со справедливым мнением, Дерюшевой О.И., которая завершая общую характеристику объектов недвижимости, пришла к выводу, что земельный участок, дом, квартира, любое иное недвижимое имущество ни в гражданском обороте, ни в любом ином виде общественных отношений не могут быть заменены иными по сущности объектами.

Только недвижимое имущество в состоянии удовлетворить жизненные потребности, как отдельной личности, так и целой семьи в жилище, территории и т.д.

Пространственная ограниченность недвижимости, практически ее невозполняемость, значимость как среды обитания предполагают неизбежное столкновение в регулировании отношений по поводу недвижимости различных интересов.

Глава 2 Регистрация прав на недвижимое имущество как правовое явление

2.1 Цели и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Сделки с недвижимым имуществом занимают одну из ключевых ролей в жизни каждого гражданина, а также во всех областях хозяйственной деятельности юридических лиц.

Каждый гражданин РФ, как правило, сталкивается с необходимостью продать или купить недвижимое имущество – квартиру, земельный участок, помещение – либо каким-либо образом распорядиться уже находящейся в собственности недвижимостью, например, сдать ее в аренду или заложить под предоставление кредита [21].

Помимо волеизъявления собственника на распоряжение недвижимым имуществом необходимо оформить сделку в письменном виде либо же электронном виде, заключив соответствующий договор, содержащий все существенные условия, а затем пройти процедуру государственной регистрации прав на недвижимое имущество [17, с. 75].

Обязательная государственная регистрация прав собственности и иных прав на недвижимое имущество, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение определяются введением первой части Гражданского кодекса РФ с 1 января 1995 г. Государственная регистрация права собственности предусмотрена фактически всеми правовыми системами мира [29, с. 79].

Каждый российский гражданин наделен возможностью обладания объектом недвижимости на праве собственности, что предусмотрено Конституцией РФ. Оно должно быть зарегистрировано в ЕГРН, являющимся сводом достоверных сведений об учтенном недвижимом имуществе.

Под формулировкой «государственная регистрация» подразумевается юридический акт, признающий и подтверждающий возникновение права и его прекращение определенного лица на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав - это процедура, которая проводится уполномоченным органом в целях признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.

Государственная регистрация - это защита прав лиц, возникающих из договорных отношений, являющихся недвижимым имуществом, в том числе в качестве формального условия обеспечения государственной юридической силы соответствующих документов государства, она не затрагивает само содержание рассматриваемого Гражданского кодекса, которое не призвано ограничивать свободу договора, законную волю государства [24, с. 130].

Основные принципы и их содержание государственной регистрации прав на недвижимое имущество заключаются в следующих моментах:

1. Принцип обязательности. Возникающее право требует регистрации.
2. Принцип законности. Государственная регистрация прав собственности на недвижимое имущество должна отвечать законодательным нормам.
3. Принцип достоверности. Сведения о государственной регистрации прав на имущество, содержащиеся в ЕГРПН изменяются только судом.
4. Принцип приоритетности. Юридический факт подачи заявления не должен противоречить ранее зафиксированным правам. Нельзя два раза зарегистрировать одну квартиру или участок земли.
5. Принцип единства. Существует единственный орган, обладающий правом осуществлять внесение информации в Росреестр.
6. Принцип гласности. Информация общедоступна и предоставляется по письменному заявлению гражданина или на сайте Росреестр.

Основные правила, лежащие в основе всех видов деятельности, связанных с регистрацией недвижимости, закреплены в статье 131 Гражданского кодекса.

Потребности участников гражданского оборота определяют цели и задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Недвижимость представляет одну из наибольших ценностей не только для физических и юридических лиц, но и для государства, и поэтому четкое законодательное регулирование и государственный контроль осуществляемых сделок с ней, является важным шагом для защиты прав и интересов правообладателей.

Главными целями введения обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- 1) защита прав и законных интересов собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости;
- 2) создание эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости;
- 3) обеспечение гласного и достоверного подтверждения прав на недвижимое имущество;
- 4) обеспечение законного, надежного, открытого гражданского оборота;
- 5) обеспечение безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения и пресечения преступлений и правонарушений в данной сфере [17, с. 75].

На данный момент регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) [41].

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (218-ФЗ) регулирует отношения в связи с осуществлением на территории России государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством РФ государственной регистрации, государственного кадастрового учёта недвижимого имущества.

Также закон регулирует вопросы по ведению Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обозначено, что единый государственный реестр недвижимости – это свод достоверных систематизированных сведений об учтённом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных данным ФЗ сведений.

В данном законе так же установлено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определённого лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений. Он содержит информацию о каждом объекте недвижимости и основаниях возникновения на него права, правообладателе.

В его состав входит:

- кадастр недвижимости;
- список права собственности на недвижимое имущество;
- перепись границ зон территорий, имеющих важное экономическое и оборонное значение;
- ведомость документов, служащих основанием для внесения в ЕГН информации, предусмотренной Федеральным законом № 218-ФЗ;

- кадастровые карты;
- книги учета формулируемых документов [41].

Новый закон допускает оформление документов для осуществления процедур на бумажном носителе и в электронном варианте.

Росреестр совместно с Федеральной кадастровой палатой сопоставили и дополнили сведения о кадастре недвижимости и реестра права собственности и устранили выявленные ошибки и противоречия, которые содержались в записях. Они предоставили возможность заинтересованным лицам получить точные и полные сведения об объекте недвижимости.

Одним из основных направлений деятельности по развитию учетно-регистрационной системы стало предоставление Росреестром услуг в режиме онлайн. Каждый пользователь может обратиться в него дистанционно, благодаря запущенным на его сайте сервисам обслуживания.

К ним относятся:

- личный кабинет правообладателя;
- личный кабинет кадастрового инженера;
- проверка исполнения запроса;
- проверка электронного документа;
- справочная информация из ЕГРН в режиме онлайн;
- выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- подача заявление на государственную регистрацию прав;
- публичная кадастровая карта [41].

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) ввел в действие новый вид услуги – доставка готовых документов курьером на указанное заявителем место. Она осуществляется на платной основе. Чтобы получить такого рода услугу в заявлении необходимо указать – «курьерская доставка».

Исходя из представленной информации, необходимо сделать следующий вывод.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

На данный момент регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020).

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Федеральным законом от № 218-ФЗ сведений.

2.2 Порядок регистрации прав на недвижимое имущество

Регистрация права собственности обязательна: она является доказательством принадлежности имущества тому или иному человеку. Зарегистрированное право собственности может быть оспорено в судебном порядке.

Процедуру регистрации осуществляет Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии). До 2016 года в РФ по итогам регистрации выдавалось свидетельство о государственной регистрации, сейчас это выписка из ЕГРН. Эти документы подтверждают имущественное право.

Кадастровый учет – внесение сведений о недвижимом имуществе в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Сведения вносятся

на основе существования этого имущества с определенными характеристиками или прекращения его существования.

Основания и особенности возникновения прав на недвижимое имущество регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) [41].

Проведение сделок с недвижимостью имеет ряд особенностей, у которых есть объективные причины [48, с. 50]:

- высокая цена сделки и порой долгая подготовка к ней;
- государственная регистрация перехода и права собственности;
- соблюдение законности отчуждения;
- высокая социальная значимость.

Особенности сделки заключаются в следующих моментах:

1. Высокая цена сделки нередко требует подготовки денежных средств - оформление ипотечного кредита, продажи недвижимости, размещение заявки в банк на получение наличных, перевода денег из другого города и др.

За это время объект может быть продан другому покупателю или продавец повысит стоимость или изменит другие условия сделки, поэтому необходимо подписание предварительного договора купли-продажи и передача задатка.

2. Для государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю необходима подготовка пакета документов и снятие проживающих с регистрационного учета.

3. Бывают и особые обстоятельства - выведение объекта из залога или снятие ареста.

5. Некоторые сделки требуют обязательного нотариального удостоверения договора купли-продажи, а именно:

– отчуждение долей в праве на недвижимость, находящейся в общей долевой собственности не всеми участниками долевой собственности по

одной сделке (ст. 42 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» - далее «Закон»);

- отчуждение недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним собственникам (ст. 54 закона);

- отчуждение недвижимости принадлежащей недееспособным гражданам (ст. 54 закона);

- покупка супругами недвижимости в долевую собственность (а не в общую совместную, как того требует Семейный кодекс РФ, ст. 34-38).

Проведение сделок с недвижимостью, используя уже проверенный алгоритм, исключает ошибки:

- получение информации об отсутствии арестов и обременений;
- получение документов подтверждающих, что права и законные интересы членов семьи не нарушены;

- обязательства родителей по выделению долей детям соблюдены;
- наличие граждан, имеющие право проживания в квартире;
- 1.01.2020 года вступили в силу поправки в ст. 8.1, п.6 ГК РФ. После их введения покупатель признается добросовестным приобретателем недвижимости, если он полагался на данные реестра недвижимости и убедился в отсутствии ограничений прав продавца на продажу.

Запрет на проведение сделок с недвижимостью на определенный объект может быть наложен судебным приставом-исполнителем, органами опеки и попечительства, даже сам собственник может наложить запрет на регистрационные действия без его личного участия.

Регистрации подлежат сделки с недвижимостью:

- по ипотеке (ст. 339 Гражданского кодекса);
- ренты (ст. 584 Гражданского кодекса);
- пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 Гражданского кодекса);

- аренды недвижимого имущества (п. 2 ст. 609 и п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса);

– аренды предприятия и передаче недвижимости в доверительное управление (п. 2 ст. 658 и п. 2 ст. 1017 Гражданского кодекса).

Государственная регистрация не требуется при договорах:

- найма жилого помещения – коммерческого или социального;
- безвозмездного пользования недвижимостью (исключение – пользование земельными участками сроком более 1 года);
- аренды зданий и сооружений сроком менее 1 года.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883:

1. В форме документов на бумажном носителе:

– посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через МФЦ;

– посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

2. В форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом:

– с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или

официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством почтового отправления направляются в подразделение органа регистрации прав согласно перечню подразделений органа регистрации прав, который опубликован на официальном сайте.

В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления:

- подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя;

- сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена;

- доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;

- к заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

К заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие документы:

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);

- документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

- иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона № 218-ФЗ и требованиям принятых в соответствии с Законом № 218-ФЗ нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ или иными федеральными законами.

Заявитель вправе представить по собственной инициативе для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, которые в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» представляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

При представлении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица - также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

В случае, если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется [27, с. 50].

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (статья 17 Закона № 218-ФЗ).

Представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется. Заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

При этом орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем (статья 25 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

– акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов

на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ;

- схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

– наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРН.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Алгоритм порядка регистрации права собственности следующий. Это оплата госпошлины до подачи документов. Далее подача заявления и всех сопутствующих документов: лично в Росреестр или кадастровую палату через Многофункциональный центр (МФЦ) своего региона. Документы можно подать в МФЦ даже в другом городе, необязательно по месту нахождения квартиры следующими способами:

- почтовым отправлением по адресу Росреестра или МФЦ;
- на сайте Росреестра в электронном виде;
- заказав выездное обслуживание.

Сотрудник выдает расписку в получении документов на государственную регистрацию, в которой указывается срок регистрации, номер регистрационного дела. По данному номеру можно узнать информацию о ходе прохождения регистрации. Он может быть увеличен, если документы подавались через МФЦ (включается доставка документов в регистрирующий орган и обратно в МФЦ на выдачу).

В назначенный срок или, когда пришло оповещение о готовности, необходимо забрать оформленные документы.

У регистратора есть законное право приостановить регистрацию, основания для этого прописаны в статье 26 ФЗ-218.

Самые распространенные причины для приостановки регистрации права:

- лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

- право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

- представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

- сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке;

- сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной;

Можно приостановить и вовсе прекратить регистрацию по заявлению участников сделки.

Граждане могут подать жалобу на действия Росреестра (пункты 314-324 Регламента). Отказ в регистрации может быть обжалован в суде.

В текущем году законодателем предусмотрены радикальные перемены в сфере правового регулирования недвижимости. На будущее прогноз делать пока рано, но на рассмотрении в государственной думе находится ряд законопроектов.

2.3 Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Ответственность — это явление, которое объективно существует как обязательное проявление упорядоченности общественных отношений; оно отражает объективную необходимость согласования поведения субъектов социального общения [10, с. 110].

Юридическая ответственность носит обычно принудительно-государственный характер. Она непременно связана с лишениями, а значит, сопровождается нанесением виновному определенного ущерба, грозит ограничением каких-то свобод и интересов. Действия государства в области принуждения осуществляются строго по закону [10, с. 112].

Сделки по государственной регистрации прав на недвижимое имущество так же должны производиться в соответствии с действующим законодательством.

Проблемы при сделках с недвижимым имуществом нередко связаны с ошибками в ЕГРН. Ошибки в ЕГРН бывают техническими и реестровыми.

Технические ошибки - это, как правило, грамматические, опечатки, описки, арифметические ошибки. Эти ошибки могут быть допущены сотрудниками Росреестра или инженерами при кадастровом учете.

В случае обнаружения технической или реестровой ошибки, необходимо:

- обратиться в МФЦ или в Росреестр с заявлением об ошибке;
- дождаться, пока в Росреестре исправят ошибку. Это занимает 3 рабочих дня;
- забрать верный документ в МФЦ или Росреестре. По регламенту на всю процедуру уходит неделя. Чем раньше обнаружена ошибка, тем быстрее ее исправят. Поэтому каждую букву и цифру в документах собственник должен проверить при получении.

Реестровые ошибки появляются при кадастровом учете и могут содержаться в кадастровых и правоустанавливающих документах, подаваемых в Росреестр.

В результате реестровой ошибки происходят следующие искажения реальных данных о недвижимости и ее собственниках:

- неверная площадь дома или участка;
- в документах нет информации обо всех собственниках;
- нет данных о владельце или информация ошибочна.

Исправление реестровой ошибки возможно по той же схеме, что и для технической ошибки. Но часто для восстановления справедливости гражданам приходится обращаться в суд. Реестровая ошибка может привести к прекращению, возникновению права собственности на недвижимость, и, если истец выиграет дело в суде, Росреестр исправит данные в ЕГРН в его пользу в течение 5-7 дней.

Законодатель предусмотрел административную ответственность регистратора за ненадлежащее исполнение норм об осуществлении учета объектов недвижимости. Управление Росреестра обязано обосновать причину отказа в предоставлении заявителю государственной услуги.

Административная ответственность Росреестра за ошибки в регистрации – это гарантия соблюдения прав собственников.

Меры воздействия применяются к государственному регистратору в следующих случаях:

- если государственным регистратором не приняты документы для производства регистрации права собственности на объект недвижимого имущества;
- если государственным регистратором допущены технические ошибки в записях, заносимых в ЕГРН;
- если заявителю не предоставлена выписка из ЕГРН;
- если незаконно приостановлены регистрационные действия в отношении объекта недвижимости;
- если государственный регистратор уклоняется от исполнения функциональных обязанностей.

В соответствии с нововведениями государственный регистратор обязан возместить территориальному органу Росреестра убытки, причиненные незаконными действиями. Если они были причинены умышленно, то подлежит возмещению упущенная выгода.

Должностные лица умышленно либо по неосторожности исказившие сведения о праве собственности и утратившие их, будут привлечены к мере ответственности. Основанием служит материальный ущерб, причиненный в ходе выполнения регистрационных действий.

При обращении в суд истец вправе потребовать от Росреестра возмещения убытков, понесенных им вследствие ошибки в ЕГРН:

- размер уплаченной госпошлины;
- стоимость утраченного в результате ошибки недвижимого имущества;
- упущенную выгоду (неполученные доходы).

Компенсация производится за счет государственных средств любым лицам – гражданам РФ, иностранцам и лицам без гражданства, а также юридическим лицам.

С 1 января 2020 года вступили в силу законодательные изменения, направленные на защиту покупателей недвижимости, пострадавших от действий мошенников. Поправки уточняют понятие «добросовестный приобретатель недвижимого имущества» и одновременно совершенствуют механизм компенсации убытков, возникших в результате сделки, признанной незаконной. В каких случаях лишившийся приобретенного жилья добросовестный покупатель может рассчитывать на полную компенсацию причиненного ущерба [20, с. 25].

Наметились следующие тенденции в тяжбах граждан против Росреестра:

- Суд редко возмещает упущенную истцом выгоду;
- Иски о возмещении госпошлины при неосуществлении государственной регистрации стали более часто удовлетворяются;

- При возникновении убытков у гражданина в связи с задержкой выдачи документов после регистрации права в ЕГРН суд склонен отказывать истцу в компенсации. Основание – сам факт регистрации произошел, задержка документов не приводит к административной ответственности Росреестра;

- Апелляционный суд способен отменить положительное решение суда первой инстанции об удовлетворении требований граждан.

Административную и уголовную ответственность за свои действия несут кадастровые инженеры. Их деятельность регулярно проверяется госслужбами, по факту обнаруженных правонарушений возбуждаются уголовные дела. В результате обнаружения внесения заведомо ложных сведений кадастровый инженер может быть дисквалифицирован или оштрафован.

Большую долю от судебных разбирательств граждан с Росреестром составляют иски о завышенной кадастровой стоимости. По статистике суды чаще принимают решения в пользу истцов, и происходит пересчет кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Кадастровая стоимость важна не только при сделках с недвижимостью, но и при начислении налогов. Сегодня при удовлетворении судом иска о признании кадастровой стоимости недвижимого имущества значительно завышенной (или заниженной) переоценка производится за счет государства, а не за счет истца, как это было ранее.

Для гражданских лиц существует возможность выбора – решить вопрос о пересмотре кадастровой стоимости в специальной комиссии при местном Управлении Росреестра, или же обратиться в суд.

Гарантом легитимности сделки с недвижимостью может выступить нотариус. Человеческий фактор возможен и здесь, однако вероятность ошибки нотариуса уменьшает такой риск.

Нотариус несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина (ст. 17 Основ законодательства о нотариате).

К тому же, закон обязывает нотариуса, занимающегося частной практикой, заключить договор страхования своей гражданской ответственности на случай причинения имущественного вреда гражданину, обратившимся за совершением нотариального действия (ст. 18 Основ законодательства о нотариате).

Нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей в праве на недвижимость стало обязательным в 2016 году, когда были внесены изменения в ст. 24 Федерального закона №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Данные поправки также были учтены в законе № 218-ФЗ.

Однако, необходимо подчеркнуть, что нотариус не осуществляет проверку ранее совершенных сделок с недвижимостью, не проверяет нарушения закона в предыдущих сделках, а проверяет только собственность на имущество, наличие обременений, фактов лишения дееспособности, проверяет на банкротство, а также подтверждает добровольность заключения сделки сторонами.

Глава 3 Выявление отдельных проблем и выплат компенсаций за утрату права собственности на недвижимое имущество

3.1 Отдельные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и пути их решения

Российская Федерация является относительно молодой страной в рамках частной собственности, поскольку не так давно недвижимость позволили приватизировать Федеральным Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 № 1541-1. Бесплатная приватизация жилых помещений является бессрочной. Ограничение срока бесплатной приватизации отменено Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ.

Несмотря на это, институт недвижимости хоть и развивается, но всё же, не без изъянов. Качество сделки по вопросам недвижимости является сегодня ключевым моментом, как для физических, так и для юридических лиц.

За прошедший 2019 год было внесено много изменений в законодательство, касающееся рынка недвижимости России. Далее обозначены некоторые проблемные моменты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и предложенные государством в рамках постоянно меняющегося законодательства, пути их решения.

Важное изменение, касающееся налогообложения сделок с недвижимостью, вступило в законную силу с 1 января 2020 года, был дополнен перечень случаев (п. 3 ст. 217.1 Налогового кодекса РФ), доход от продажи недвижимого имущества освобождается от налогообложения не после пяти, а после трех лет владения.

На сегодняшний день чтобы освободить от НДФЛ доход от продажи жилой недвижимости, ее нужно продержать в собственности не менее 5 лет – для объектов, приобретенных после 1 января 2016, и не менее 3 лет – для объектов, приобретенных до 1 января 2016.

Также минимальный срок владения в 3 года устанавливается для жилья, полученного в наследство или в дар от близкого родственника, а также, если право собственности на него получено в результате приватизации или по договору пожизненного содержания с иждивением.

С 1 января 2020 года в законную силу вступило еще одно условие, которое предусматривает снижение срока владения жильем с 5 до 3 лет, с оговоркой, что оно у владельца является единственным.

Под единственным жильем подразумевается не только недвижимость самого продавца, но и объекты, находящиеся в совместной собственности супругов. Это может быть и комната, и дом, и часть квартиры или доли в праве собственности на жилое помещение.

В случае соблюдения условий, данное правило о трехлетнем минимальном предельном сроке владения распространяется и на земельный участок, на котором находится продаваемый дом, а также на расположенные на участке строения и сооружения.

Как полагают юристы, внесение такой поправки в Налоговый кодекс объясняется необходимостью исключения из-под налогообложения «некоммерческих» сделок с недвижимостью, что до принятия данных поправок являлось проблемой и брешью в действующем законодательстве.

В текущем году будут действовать новые правила, согласно которым, купленная недвижимость, которая имеет те или иные проблемы с документами, подлежит компенсации от государства, компенсации за добросовестность, об этом говорит Статья 68.1. Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения, введенная Федеральным законом от 02.08.2019 № 299-ФЗ.

Эти изменения законодательства направлены на защиту прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества и связаны с возможностью получить защиту в виде компенсации в случае приобретения имущества, которое в силу определенных обстоятельств не могло быть отчуждено, и приобретатель не мог знать о наличии таких обстоятельств, и

которое впоследствии было изъято в соответствии с нормами гражданского права.

Исходя из положений закона «О государственной регистрации недвижимости» такую компенсацию выплачивает Российская Федерация в лице органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество. И только потом у регистратора появляется право требования по взысканию этой же суммы с недобросовестного продавца.

Данные изменения можно считать позитивными для граждан РФ. Т.к. исходя из судебной практики, были нередки ситуации, когда граждане приобретают квартиры или дома, а далее выясняется, что данные помещения не могли продаваться, в силу того, что там зарегистрированы несовершеннолетние, либо частично владеют собственники, находящиеся в местах лишения свободы, либо другие социально незащищенные категории граждан.

Необходимо так же рассмотреть такое нововведение, как нововведение, касающееся расчета индексов на недвижимость. С 2020 года в России будут рассчитываться специальные индексы недвижимости, которые могут стать поводом для пересмотра кадастровой оценки объектов в том или ином регионе – при этом она не может быть пересмотрена в сторону повышения.

С 1 января 2020 года вступил в силу приказ министерства экономического развития РФ от 29 мая 2019 года № 302, которым устанавливаются правила расчета индексов рынка недвижимости.

Одновременно начала действовать статья 19 федерального закона от 03.07.2016 № 237, которой определены особенности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки.

Индекс рынка недвижимости вводится для того, чтобы в результате его анализа можно было выявить необходимость именно проведения внеочередной кадастровой оценки в том или ином регионе России. Он будет рассчитываться и публиковаться Росреестром раз в квартал.

Снижение индекса на 30% или более процентов со дня проведения последней оценки является основанием для проведения внеочередной кадастровой оценки.

При этом кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения такой внеочередной оценки, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в ЕГРН. В случае превышения кадастровая стоимость не изменяется.

Несколько важных законодательных изменений вступивших в силу в 2020 году касаются также сомой, как правило, проблемной сферы строительства недвижимости. В данной сфере постоянно случаются казусы и проблемы с застройщиками, поэтому она считается одной из самых проблемных.

В частности, с 1 января 2020 года открыт в доступе для всех Единый реестр объектов самовольного строительства. Планируется, что включение объектов в данный реестр будет осуществляться на основании сведений, представляемых органами субъектов РФ и физическими лицами. На данный момент статус данного реестра не носит характер государственного, а является информационно-аналитическим, констатируют юристы.

В текущем марте 2020 года правительство РФ наделило Росреестр функциями по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию земельных и имущественных отношений в части гражданского оборота недвижимого имущества, геодезии и картографии, создания и развития инфраструктуры пространственных данных.

Согласно этим данным, Росреестр вместо Минэкономразвития станет государственным заказчиком и координатором федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости», утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 29.11.2019 № 1532)

Государственными заказчиками программы являются Росреестр, Росимущество, ФНС России и Минкомсвязь России. Программа реализуется в рамках государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика».

Сейчас в Государственной Думе находится законопроект, в котором предлагается обязать Росреестр информировать приобретателей жилья об аварийном состоянии недвижимости.

Это связано с тем, что нередко продавцы недвижимости специально скрывают от покупателей факт признания дома аварийным. При этом покупателю непросто самому найти официальную информацию об аварийных домах в том или ином населенном пункте и это является огромной проблемой для добросовестных правопробретателей.

В данном законопроекте предлагается решать выявленную проблему следующим образом. Предлагается ввести обязанность для региональных и муниципальных органов власти, которые принимают решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, направлять сведения о таких решениях в Росреестр.

В свою очередь Росреестр будет включать данные сведения в выписку, содержащую общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости. Это позволит гражданам при запросе выписки получить одновременно информацию об аварийном состоянии многоквартирных домов.

Наличие сведений о признании дома аварийным в выписке, содержащей общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости, позволит обеспечить максимальную защиту прав граждан, повысив уровень их информированности, ответственности за совершаемые сделки, а также сократить неэффективные расходы государства.

Огромную проблему и массу дискуссий вызывает так же одна из новых поправок в законодательстве касаясь электронной подписи и электронного документооборота в целом.

Депутат Госдумы Наталья Костенко направила обращение премьер-министру РФ Михаилу Мишустину с просьбой обратить внимание на ситуацию с перебоями в работе электронного документооборота Росреестра и дать распоряжение ответственным структурам устранить их причины в ближайшее время.

Жалобы со стороны нотариусов, на сбои в электронных системах Росреестра, поступают повсеместно. В частности, согласно жалобам, электронная база Росреестра может не работать до двух недель, из-за этого граждане не могут своевременно получить госуслугу по регистрации сделок с недвижимостью.

Данные жалобы свидетельствуют о некачественном и несвоевременном оказании госуслуг. Необходимо отметить, что из-за технических неполадок страдают как участники сделок, так и специалисты, которым необходимо использовать документооборот Росреестра в своей работе. Данная проблема требует незамедлительного решения.

На сегодняшний день электронные технологии используются в основном на стадии общения с государственными органами, иногда их используют еще банки. То есть гражданин может осуществлять дистанционную взаимосвязь с государственными реестрами или другими базами данных с целью получения нужной информации, которая понадобится для тех или иных операций с недвижимостью.

К примеру, любой человек может заказать через МФЦ выписку из ЕГРН об объекте. В случае оформления сделки через нотариуса все онлайн-запросы делает сам нотариус, что существенно сокращает сроки регистрации права собственности.

Важно, что запрос сведений нотариусом исключает возможность подделки бумажной выписки и ее дальнейшего использования в мошеннических целях.

Кроме того, нотариус самостоятельно направляет онлайн-запросы и получает сведения из Росреестра, ФНС, МВД, банков и других организаций.

С октября 2018 года нотариусы получили доступ и к реестру ЗАГС. Нотариус также может получить копии правоустанавливающих документов, если они отсутствуют на руках у собственника. То есть клиенту не придется запрашивать копию в МФЦ.

С помощью электронной подписи можно на данный момент можно дистанционно подписывать электронный документ, то есть, к примеру, когда участники сделки находятся в разных городах. Теоретически это звучит очень хорошо, но на практике нередко возникают определенные проблемы, особенно для граждан, далеких от бизнеса и современных технологий.

Дело в том, что при подписании договора в цифровой форме, человек ни с кем непосредственно не общается, а просто кликает на кнопки и ссылки. И в такой системе он не получит ни от кого помощи и защиты, если его ввели в заблуждение, обманывают относительно условий договора или попросту принуждают.

Это та самая проблема «простой письменной формы» договора, то есть без участия нотариуса, которая в цифровых форматах становится еще более актуальной.

Также обладателю электронной подписи может сильно навредить его же легкомысленное отношение к своим документам и электронным подписям в том числе. По всем правилам безопасности, а также по условиям договора с удостоверяющим центром, необходимо хранить электронный носитель подписи (токен) в защищенном месте, чтобы никто не мог получить к нему доступ.

Но на практике, как правило, большинство граждан кладут токен в первый попавшийся ящик и оставляют записку с ключом от подписи, что позволяет мошенникам воспользоваться ею.

Еще одна проблема, это проблема, заключающаяся в том, что большинство людей очень редко внимательно читают документы досконально, а если и читают, то не до конца понимают свои права. Банк при проведении сделки, конечно, проверяет и уточняет некоторые нюансы,

например, что сделка заключена в конкретное время, кто именно ее подписал, полномочия представителя, если таковой был, принадлежность имущества по государственному реестру.

Однако банк не проверит дееспособность гражданина и степень осознания им того, что он подписывает. А именно эту важнейшую функцию как раз и осуществляет нотариус при общении со сторонами сделки.

Если говорить о нотариальном удостоверении сделки как наиболее безопасном варианте ее оформления, то совсем обойтись без визита к нотариусу не получится. Это объясняется как раз множеством важных с юридической точки зрения моментов, которые нотариус обязан проверить, чтобы гарантировать законность сделки. Без очной беседы со сторонами договора, это сделать просто невозможно.

Сейчас в нотариате идет подготовка к работе в так называемом дистанционном формате удостоверения сделок. Основное отличие такого варианта от традиционного в том, в том, что каждая из сторон сделки может пойти к тому нотариусу, к которому ей удобнее. То есть подстраиваться друг под друга, тратить время и средства для встречи в одной нотариальной конторе продавцу и покупателю не придется.

Данным образом, дистанционный формат будет особенно актуален тем, кто покупает или продает недвижимость не в своем регионе проживания. Воспользоваться подобным вариантом удостоверения сделки граждане РФ смогут уже в конце этого года.

Сам процесс оформления сделки будет выглядеть следующим образом: каждый из нотариусов по отдельности проводит все необходимые подготовительные и проверочные процедуры, а составление проекта договора и его последующее удостоверение происходит в электронном виде, через защищенный канал связи нотариусов в рамках Единой информационной системы нотариата (ЕИС). Готовый документ также вносится в реестры ЕИС.

Что касается решений всех появляющихся проблем в сфере недвижимости и земельных отношений, то правительство РФ пришло к следующему выводу: наделило Росреестр функциями по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию земельных отношений.

Данные полномочия законодательно закреплены за Росреестром Постановлением от 12 февраля 2020 года №131 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 января 2020 г. № 21 «О структуре федеральных органов исполнительной власти». Соответствующее постановление подписал председатель правительства Российской Федерации Михаил Мишустин. Курировать работу службы, согласно распределению обязанностей между заместителями председателя правительства России, будет вице-премьер Виктория Абрамченко.

Помимо Росреестра, в ведении Виктории Абрамченко находятся Минсельхоз России и Минприроды России. Консолидация сил министерств и службы позволит оперативно решить наиболее острые вопросы и ликвидировать правовые пробелы в сфере регулирования основных земельных ресурсов страны – населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Росреестр теперь наделен функциями по нормативно-правовому регулированию земельных отношений, имущественных отношений в части гражданского оборота недвижимого имущества, геодезии и картографии, создания и развития инфраструктуры пространственных данных.

Согласно подписанному постановлению, в Росреестре будет введена должность статс-секретаря – заместителя руководителя, который будет курировать новое направление работы, добавляется в нем.

Еще одним предлагаемым и проблемным нововведением является предложение Росреестр отменить имущественную ответственность госслужащих, которые представляют государство в советах директоров компаний.

Представители государства, в том числе министры, в советах директоров госкомпаний будут освобождены от субсидиарной ответственности в случае банкротства бизнеса.

Предлагаемые изменения подрывают один из важнейших принципов гражданского права – равенство участников правоотношений, наделяют контролирующих госкомпаний лиц обширными полномочиями, снимая с них ответственность за свои действия.

Такая ситуация нежелательна, особенно когда госслужащие голосуют самостоятельно, а не в соответствии с директивами. Даже Уголовный кодекс освобождает человека от ответственности, если он действовал по приказу, поэтому было бы справедливо освободить от ответственности только тех госслужащих, которые голосовали по директиве.

К тому же решение о том, чтобы стать членом совета директоров, госслужащий принимает добровольно, т. е. заранее соглашается с возможными негативными последствиями своей деятельности и принимает на себя ответственность за судьбу организации. Будет нарушен общий принцип ответственности, что не допустимо.

3.2 Выплаты Российской Федерацией компенсаций за утрату права собственности на недвижимое имущество

На основании Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»» Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дополнен главой 10.1.

«Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения», которая вступила в силу с 01 января 2020 г.

Следовательно, добросовестные приобретатели жилья, которые лишились его в результате истребования по суду в связи с признанием сделки купли-продажи недвижимости недействительной (в том числе в результате мошеннических действий), могут рассчитывать на получение компенсации стоимости жилья от государства вместо виновного лица. В свою очередь согласно ч. 5 ст. 68.1. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ в пределах суммы, выплаченной добросовестному приобретателю, право требования с виновного лица переходит к государству.

Установленное ч. 3 ст. 68 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ ограничение компенсации в размере 1 миллиона больше не действует и размер компенсации будет исходя из реального ущерба или кадастровой стоимости.

Следует отметить, что согласно ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ положение о компенсации имеет обратную силу, если жилое помещение истребовано от добросовестного приобретателя в государственную или муниципальную собственность по судебным решениям, вступившим в законную силу до вступления в силу указанного закона.

В этом случае гражданину можно обратиться с иском о выплате компенсации в течение 3 лет с момента вступления в силу указанного закона (01.01.2020 г.).

Но есть важные нюансы, связанные с порядком получения такой компенсации. Данные обстоятельства заключаются в следующем:

1. Необходимо быть уверенным в признании себя добросовестным приобретателем нельзя.

Случаются такие моменты, что при всей осторожности и уверенности покупателя в чистоте сделки (особенно без участия физлиц - бывших собственников, которые наиболее часто и являются мошенниками) она

успешно оспаривается в суде, а покупатель даже не признается судом добросовестным приобретателем.

Суд порой в своих решениях возлагает на покупателя имущества чрезмерные обязательства по проявлению осторожности и осмотрительности. Такие «обвинения» в преступной доверчивости можно встретить в спорах о сделках с движимым имуществом.

Таким примером может служить апелляционное определение Воронежского областного суда от 20.06.2019 по делу № 33-3991/2019, в решениях по которым суд практически вменяет в вину приобретателю доверчивость и правовую безграмотность, указывая на то, что «обстоятельства сделки должны были вызвать у добросовестного приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества». Из чего суд потом делает вывод об отсутствии оснований признать приобретателя добросовестным.

2. Необходимо возместить госпошлину. В соответствии с п. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Учитывая «цену» спора, даже сумма госпошлины может оказаться весьма весомой. И даже если в споре была использована многоходовая схема мошенничества, то такие расходы вполне могут быть возложены на добросовестного приобретателя.

3. Приобретателю придется бороться не только за свое право быть признанным добросовестным приобретателем, но и за возврат уплаченных за приобретенное имущество средств. А это автоматически не произойдет. Придется стать истцом с соответствующими требованиями.

В большинстве случаев мошенники не являются собственниками квартир. По итогам спора квартира возвращается ее законному владельцу. А тот, у кого она была истребована, остается и без квартиры, и без денег.

В соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в

случае невозможности возратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

4. Приобретателю также придется добиться определения справедливой суммы к возмещению от продавца. Речь не идет о делах по сделкам, в которых намеренно занижалась стоимость проданного объекта недвижимости (в данном случае покупатель чаще всего может надеяться только на эту сумму, случаи доказанности получения более высокой суммы - единичны).

К вопросу о возмещаемой стоимости тоже стоит относиться очень внимательно и серьезно. Ведь не всегда в суде оспариваются сделки, по которым рыночная цена недвижимости является актуальной на рынке.

В случае спора при рассмотрении дела сторонами предпринимаются действия по определению рыночной цены имущества. Но при отсутствии заинтересованности всех сторон эти активные действия, конечно же, должен будет предпринять пострадавший от спора добросовестный приобретатель.

5. Необходимо получить у судебного пристава-исполнителя соответствующие документы, подтверждающие неисполнение требований исполнительного листа.

Для цели получения присужденного за счет казны РФ такое постановление судебного пристава - это самый приемлемый вариант. Однако следует иметь в виду, что для окончания исполнительного производства по указанным причинам пристав чисто формально до этого момента все же должен совершить множество исполнительных действий и получить отрицательный результат.

Если же исполнительный лист просто пролежит у пристава без движения, его действия по окончанию исполнительного производства теоретически могут быть признаны незаконными с соответствующими

последствиями признания данного постановления недействительным и его отмены.

В этой связи возникает проблема получения указанных документов о неисполнении исполнительного документа в полугодовой срок. Как правило, в этот срок выполнен еще далеко не весь перечень мероприятий. И окончить исполнительное производство нет оснований.

Иной же документ от пристава (справка, извещение), подтверждающий, что ничего по исполнительному листу не исполнено, суд, возможно, сочтет недостаточным для подтверждения обстоятельств, требуемых п. 2 ст. 68.1 Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ.

6. Необходимо предъявить иск добросовестного приобретателя к Российской Федерации о выплате компенсации, предусмотренной гл. 10.1 Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ

Необходимо учитывать, что размер компенсации определяется судом исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо, если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем, в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта, предусмотренного ч. 1 ст. 68.1 Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ (ч. 3 ст. 68.1 Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ).

Из вышеуказанного положения закона явно усматривается риск присуждения пострадавшему добросовестному приобретателю суммы, не соответствующей адекватно ситуации. Зачастую кадастровая оценка не вполне соответствует рыночной цене.

7. Поскольку не все обладают познаниями в области юриспруденции, для представления интересов в суде все-таки придется нанять опытного юриста, что только увеличит траты на восстановление прав и интересов потерпевшего приобретателя недвижимости.

8. Вполне возможны проблемы с определением надлежащего ответчика.

В случае если утрата физическим лицом - добросовестным приобретателем жилого помещения стала следствием ненадлежащего исполнения органом регистрации прав своих полномочий, положения ст. 68.1 Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ не применяются, а возмещение убытков добросовестному приобретателю осуществляется в соответствии со ст. 66 того же Закона (ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 5 02.08.2019 № 299-ФЗ).

В связи с изменившимся законодательством, на данный момент тем покупателям жилых помещений, у которых по судебным решениям истребовали жилище, необходимо незамедлительно обращаться в суд. Цель данного обращения - признать себя добросовестным приобретателем и взыскать убытки в свою пользу, с тем, чтобы обратиться к приставам за проведением исполнительных действий, и, соответственно, в текущем году, не тратя зря времени, следует обращаться с иском к РФ о выплате компенсации.

Исходя из вышеизложенной информации, можно сделать вывод о том, что законодатель пошел навстречу покупателям жилья и ввел дополнительный механизм их защиты. Для современной России – это очень большой шаг вперед к защите собственников жилья.

Заключение

Понятие «недвижимое имущество» имеет многовековую историю, берущую начало в еще в римском праве. Деление имущества на движимое и недвижимое признается и используется как в зарубежном, так и в российском законодательстве.

Появление термина «недвижимое имущество» обусловлено необходимостью регулирования правового положения земельных участков и строений и имеет значение для ограничения оборота недвижимого имущества и его наследования. Изучение понятия «недвижимое имущество» требует совершенствующееся и развивающееся законодательство.

Отнести недвижимость к вещи позволяет наличие у недвижимости признаков присущих вещам. Недвижимость обладает такими полезными свойствами, как возможность в ней проживать, использовать её для извлечения дохода в процессе осуществления предпринимательской деятельности, удовлетворять эстетические потребности и т.п.

В настоящее время понятие и отдельные виды объектов недвижимости закреплены в ст. 130 ГК РФ, кроме того, виды объектов недвижимости называются в других статьях ГК РФ и иных законов. Между тем, законодательный перечень объектов недвижимости не представляется возможным признать стабильным из-за периодического внесения в закон изменений в прошлом и предполагаемого внесения изменений в будущем.

Основными признаками недвижимости в силу действующего законодательства являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

В настоящее время существует 8 видов объектов недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие, как имущественный комплекс), подлежащих государственной регистрации прав и соответственно участвующих в обороте. Однако перечень объектов,

указанный в ст. 1 № 218-ФЗ не является исчерпывающим, так как есть ссылка на «иной вид».

А также если рассматривать, последние изменения в законодательстве в части добавления к объектам недвижимости машино-место, следует ожидать появления новых подобных видов объектов недвижимости, необходимость включения в гражданский оборот которых, будет продиктована большим значением в жизни граждан и юридических лиц.

Под характеристиками объектов недвижимости следует понимать характеристики вышеперечисленных объектов, определение которых направлены на идентификацию объекта. Только недвижимое имущество в состоянии удовлетворить жизненные потребности, как отдельной личности, так и целой семьи в жилище, территории и т.д.

Пространственная ограниченность недвижимости, практически ее невосполнимость, значимость как среды обитания предполагают неизбежное столкновение в регулировании отношений по поводу недвижимости различных интересов.

На данный момент регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020).

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (218-ФЗ) регулирует отношения в связи с осуществлением на территории России государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством РФ государственной регистрации, государственного кадастрового учёта недвижимого имущества.

Также закон регулирует вопросы по ведению Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обозначено, что единый государственный реестр недвижимости – это свод достоверных систематизированных сведений об учтённом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных данным ФЗ сведений.

В данном законе так же установлено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определённого лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Регистрация права собственности обязательна: она является доказательством принадлежности имущества тому или иному человеку. Зарегистрированное право собственности может быть оспорено в судебном порядке.

Процедуру регистрации осуществляет Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии).

Проблемы при сделках с недвижимым имуществом нередко связаны с ошибками в ЕГРН. Ошибки в ЕГРН бывают техническими и реестровыми.

Технические ошибки - это, как правило, грамматические, опечатки, описки, арифметические ошибки.

Эти ошибки могут быть допущены сотрудниками Росреестра или инженерами при кадастровом учете. Причина появления данных опечаток – человеческий фактор.

Если владелец или добросовестный приобретатель недвижимости утрачивает право собственности, ему полагается разовая выплата – компенсация нарушенного права собственности.

В соответствии с действующим законодательством, компенсация при утрате недвижимого имущества может быть выплачена:

– владельцу жилья, не имеющему права на истребование жилого помещения от добросовестного приобретателя;

– самому добросовестному приобретателю, от которого было истребовано жилье.

Компенсационная сумма подлежит выплате из государственного бюджета обоим указанным выше лицам в том случае, если в ходе судебного разбирательства судья принял решение о компенсации им имущественного ущерба, который имел место в связи с утратой недвижимости, а взыскания по исполнительному листу так и не производились на протяжении одного года с даты начала исчисления срока для передачи исполнительного листа к исполнению. При этом такая ситуация складывается не по вине владельца и добросовестного приобретателя квартиры/дома/доли.

Законодатель на современном этапе развития нашего общества идет навстречу покупателям жилья и вводит дополнительные механизмы их защиты. Для современной России – это очень большой шаг вперед к защите собственников жилья.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Астапова Е. В. О понятии недвижимого имущества и специфике его правового режима в гражданских и земельных правоотношениях/ Е. В. Астапова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. - 2016. - № 7 (74) – с. 74-77.
2. Алексеева Е. А. Понятие искусственных земельных участков: процесс становления и некоторые спорные вопросы // Ростовский научный журнал. – 2017. – № 12. – с. 269 – 276.
3. Аракелов А. В. Особенности понятия земельного участка в российском законодательстве // SCIENCE TIME. – 2017. – № 2 (38). – с. 29 – 34.
4. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем [Электронный ресурс] // Консультант Плюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017.
5. Белоконов А. В., Лигай В. О. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. В. Белоконов, В. О. Лигай // Ученые труды Российской Академии адвокатуры и нотариата. - 2015. - № 3 (38). - с. 127-132.
6. Бетхер В. А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско–правовой аспект): монография. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017. 231 с.
7. Бикмурзин Д. М. Государственная регистрация права собственности на землю / Д.М. Бикмурзин // Бюллетень науки и практики. – 2016. - № 7 (8).- с. 266-268.
8. Булыгина М. А. Договор мены недвижимого имущества / М. А. Булыгина // Марийский юридический вестник. - 2015. - №1(12). - с. 131-134.
9. Булгаков В. В. Понятие недвижимости в ГК РФ // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 6–6. – с. 65 – 67.

10. Булышева Н. Н. Правовой режим недвижимого имущества и особенности сделок с ним // Ленинградский юридический журнал. – 2017. – № 1. – с. 108 – 116.

11. Бычко М. А. Машино-место как новый объект недвижимого имущества: проблемы теории и практики / М. А. Бычко, М. П. Мельникова // Гуманитарные и юридические исследования. – 2017. – № 1. – с. 150 – 155.

12. Владимиров Н. Н. Договор аренды земельного участка в законодательстве Российской Федерации / Н. Н. Владимиров // Актуальные проблемы публичного и частного права в контексте современных процессов реформирования законодательства. Сборник материалов II Международной заочной научно-практической конференции, посвященной Дню юриста. - 2016. - с. 11-15.

13. Гигель С. Г. Понятие недвижимого имущества в гражданском праве Российской Федерации / С. Г. Гигель // Вестник юридического института МИИТ. - 2016. - №3. - с. 39-45.

14. Гражданский кодекс РФ (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -1996. - № 5. - Ст. 410.

16. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. - 2004. - 30 декабря. - № 290

17. Дудина А. С., Ялунина Е. Н. Правовые проблемы договора дарения / А. С. Дудина, Е. Н. Ялунина // Экономика, право и образование в условиях риска и неопределенности: тенденции и перспективы развития. – 2016. – с.73-78.

18. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005. – 12 января. - № 1

19. Земельный кодекс Российской Федерации): Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 41-47.
20. Загоруйко И. Ю. Регистрация права собственности на недвижимое имущество / И.Ю. Загоруйко // Успехи современной науки и образования. – 2017. - №2. – с. 26-28.
21. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 года // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 9. - Ст. 851.
22. Ключниченко В. Н., Киселева А. О. Дифференцирование характеристик недвижимого имущества с учетом их вида и цели кадастра / В. Н. Ключниченко, А. О. Киселева // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2015. №3. – с. 139-143.
23. Куклин Д. С. Развитие законодательства о недвижимости в России / Д.С.Куклин // Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники. – 2015. - №2. – с. 49-51
24. Курова Н. Н., Тараканов П. В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: Актуальные вопросы / Н. Н. Курова, П. В. Тараканов // Научные ведомости. - 2016. - № 10 (231). - с. 120-126.
25. Латыев А. Н. Дело о недвижимом «Ноевом Ковчеге» // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 2 (279). - с.21-25.
26. Лехтинен Л. Вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Финляндии. Н.Новгород. 2016. - 57 с.
27. Мусалов М. А. Проблемы правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом М. А. Мусалов // Юридический факт. – 2017. - № 6. – с. 12-14.
28. Налоговый кодекс РФ (часть первая): Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 31. - Ст. 3824.

29. Новиков К. А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве / К. А. Новиков // Вестник ВАС РФ. - 2014. - № 5. - с. 4-6

30. Нестерюк В. А. Организация кадастрового учета земель в России. - М.: Росземкадастр, 2018. – 300 с.

31. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -1998. - № 29. - Ст. 3400.

32. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3018.

33. Пасикова Т. А. К вопросу о критериях отнесения объектов к недвижимому имуществу / Т. А. Пасикова, Т.А. Левицкая, М.М. Шуклина // Пробелы в российском законодательстве. – 2017. - № 3. – с. 147-149.

34. Попов С. А. Понятие и признаки недвижимого имущества // Молодой ученый. - 2015. - №3. - с. 681-683.

35. Приказ Минэкономразвития России «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» от 16.12.2015 № 943

36. Приказ Минэкономразвития России «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого

государственного реестра недвижимости» от 26.11.2015 № 883 // Российская газета. - 03.02.2016. - № 21

37. Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева»

38. Прусакова В. А. Изменения в правовом регулировании государственного кадастрового учета земельных участков // Бюллетень нотариальной практики. 2019. № 2. – с. 45-52.

39. Сорокин В. А. Государственный кадастровый учет земельных участков. - М.: Юрист, 2019. – 218 с.

40. Фабричных М. Ю., Агеева М. В. Специфические характеристики объектов недвижимости / М. Ю. Фабричных, М. В. Агеева // Достижения науки и образования. – 2016. №12(13). – с. 41-42.

41. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) О государственной регистрации недвижимости (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020)

42. Федеральный закон от 02.08.2019 № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

43. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Российская газета. - 01.08.2007. - № 165

44. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ

45. Шафикова Э. Р. Правовое регулирование перехода права собственности на недвижимое имущество / Э. Р. Шафикова, Е. С. Юлова // Юридический факт. – 2017. – № 6. – с. 44-50.

46. Шеметова Н. Ю. Недвижимое имущество: понятие в гражданском законодательстве России/ Н. Ю. Шеметова // Вестник Алтайской науки. - 2014. - №2-3 (20-21). - с. 314-324.

47. Шишкин М. И. Некоторые вопросы осуществления кадастрового учета объектов недвижимости // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2019. - № 2. – с. 69-84.

48. Шугурова И. Н. Ключевые изменения в «недвижимом» законодательстве // Жилищное право. - 2019. - № 4. – с. 56-60.

49. Dekker H.A.L. The Invisible Line: Land Reform, Land Tenure Security and Land Registration. Ashgate Publishing, Ltd., 2018.

50. Karp J., Mthembu-Salter L.F., Klayman E.I., Gibson F.F. Real Estate Law. Dearborn Real Estate Education, 2015

51. Ratt M., Raff M.J. Private property and environmental responsibility: a comparative study of German real property law. Kluwer Law International, 2015.

52. Shick B.C., Plotkin I.H. Torrens in the United States: A Legal and Economic History and Analysis of American Land-registration Systems. Lexington Books, 2018.

53. Zevenbergen J. Systems of Land Registration: Aspects and Effects. Netherlands Geodetic Commission, 2018