

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 кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Гражданско-правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Студент

Д.А. Синельников

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Н.Л. Соломеник

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

«    »      20     г.

Тольятти 2019

## АННОТАЦИЯ

Актуальность работы: фиксация права на недвижимое имущество обеспечивает стабильность экономических отношений и характеризует наличие у недвижимости законного статуса (регистрационной записи в соответствующем реестре). Вместе с тем проводящиеся реформы в данной области приводили то к отсутствию какого-либо надлежащего учета прав и объектов недвижимости, то к дублированию систем, регистрирующих права и объекты.

Цель работы - провести комплексный анализ государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Задачи исследования:

- 1) определить понятие недвижимого имущества;
- 2) выявить понятие, цели и задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- 3) изучить порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 4) рассмотреть особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

Предметом исследования выступают нормы, закрепляющие понятие, порядок и особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Методы исследования представлены диалектическим, сравнительно-правовым, системным, формально-юридическим.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 38 источников. Объем работы составил 42 страницы.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....	7
1.1. Понятие недвижимого имущества.....	7
1.2. Понятие, цели и задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....	15
ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ И ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....	22
2.1. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	22
2.2. Особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	27
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	31
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	37

## ВВЕДЕНИЕ

Фиксация права на недвижимое имущество обеспечивает стабильность экономических отношений и характеризует наличие у недвижимости законного статуса (регистрационной записи в соответствующем реестре). Вместе с тем проводящиеся реформы в данной области приводили то к отсутствию какого-либо надлежащего учета прав и объектов недвижимости, то к дублированию систем, регистрирующих права и объекты.

До 2013 г. система государственной регистрации прав в России на недвижимость носила двойственный характер, с одной стороны, регистрировалось вещное право на объект недвижимости (его ограничение, обременение), с другой - сделка с недвижимостью. Сегодня регистрация сделок осуществляется лишь в некоторых случаях и используется для целей оглашения сделки. Позже в ГК РФ появилась самостоятельная ст. 8.1, закрепившая принципы государственной регистрации прав на имущество (проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра), подлежащие применению вне зависимости от того, права на какое имущество регистрируются.

Эффективность гражданского оборота, в отдельных случаях зависит и напрямую связана с институтом государственной регистрации прав на недвижимое имущество является одним из центральных институтов гражданского права. Несомненна также и практическая значимость института государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Сегодня одними из актуальных вопросов являются вопросы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, судебной защиты прав собственности и вопросы регистрируемого права, играют первоочередное значение. Акцент государственной регистрации на исключительно техническую сторону вопроса влечет значительную массу отказов в государственной регистрации – до 90 % от общего числа заявлений.

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

Предметом исследования выступают нормы, закрепляющие понятие, порядок и особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Цель работы - провести комплексный анализ государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Для этого определяются следующие задачи:

- 1) определить понятие недвижимого имущества;
- 2) выявить понятие, цели и задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- 3) изучить порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 4) рассмотреть особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Достижение поставленной цели основывалось на общенаучном диалектическом методе познания, а также на следующих специальных методах исследования: сравнительно-правовом, системном, формально-юридическом.

Теоретическую базу исследования составили труды таких авторов как: Белоконов А.В., Белякова А.М., Голованов Н.М., Дзущева М.Ф., Кононенко Н.В., Лужина А.Н., Матвеев П.А., Мухина Т.А., Новгородова Я.Ю., Новиков К.А., Омарова Ю.А., Поминова И.С., Райзберг Б.А., Резников Е.В., Световая А.Ю., Синайский В.И., Синельникова В.Н., Тужилова-Орданская Е.М., Щербачева Л.В.

При написании работы были использованы Гражданский кодекс РФ и иные федеральные законы. При написании работы также были использованы материалы судебной практики.

Структура работы представлена введением, двумя главами, подразделенными на четыре параграфа, заключением и списком используемой литературы.

# ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК НИМ

## 1.1. Понятие недвижимого имущества

Исследование определения понятия недвижимого имущества следует начать с высказывания, данного известным ученым В.И. Синайским. Так, он отмечал: «среди деления вещей, или имуществ, главное место в своем значении в гражданском обороте занимает, бесспорно, деление их на недвижимые и движимые... Значение этого деления настолько велико, что оно сказывается во всех областях права гражданского»<sup>1</sup>.

Легальная дефиниция понятия «недвижимое имущество» содержится в Гражданском кодексе РФ. Так, согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 126.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.

Однако, мы полагаем, что определение, которое представлено в п. 1 ст. 130 ГК РФ, не в полной мере отражает все признаки, которыми должен обладать тот или иной объект, чтобы он мог быть квалифицирован в качестве недвижимого. Комплексный анализ действующего законодательства и судебной практики позволяет выделить следующие необходимые признаки недвижимого имущества, которые присущи большому количеству объектов, признаваемых в качестве недвижимых.

1. Прочная связь с землей. Согласно положениям Гражданского кодекса РФ отнесение объектов к недвижимости возможно исходя из физических свойств, то есть наличия прочной связи с землей, и невозможности перемещения объекта без значительного ущерба его назначению.

Так, «к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество»<sup>3</sup>.

Обращаясь к материалам судебной практики, можно отметить, что Определением Верховного Суда РФ от 20.10.2014 N 305-ЭС14-1315, в котором согласно отчету эксперта следующие объекты: отдельное стоящее здание общей площадью 535 кв. м, имеющее свайный фундамент с монолитной плитой ростверка, стенами подвала из монолитного железобетона; ограда со стороны Успенского переулка, а также «Домик» поста охраны, имеющие фундаменты из монолитного железобетона, стены и колонны из кирпича строительного с отделкой, - были признаны в качестве

---

<sup>3</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. N 8.



самостоятельных объектов недвижимого имущества<sup>4</sup>. По Определению ВАС РФ от 30.06.2014 N ВАС-7658/14 по делу N А41-32622/12 не будут объектом недвижимого имущества торговый павильон и площадка при нем, т.к. представляют собой легковозводимые конструкции, легкие сборно-разборные сооружения в соответствии с экспертным заключением<sup>5</sup>.

Можно сделать вывод, что определение наличия или отсутствия фактической связи того или иного объекта с землей, определение ее технологической прочности возможно по данным технических заключений (описаний), фотосъемки, судебно-строительной экспертизы, а также руководствуясь характеристикой естественных свойств объекта, находящих свое отражение в технической информации БТИ<sup>6</sup>, в кадастровом паспорте объекта<sup>7</sup>.

В Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 19.06.2008 по делу N А17-4494/2007 одним из доказательств невозможности признания объекта недвижимым имуществом является отсутствие стационарных коммуникаций. Если речь заходит о коммуникациях, которые могут выступать достаточным признаком для квалификации того или иного объекта в качестве недвижимого имущества, необходимо учитывать месторасположение объекта и его целевое назначение.

Юридическая связь с землей – «наличие определенных законом особенностей создания недвижимого имущества (необходимость получения разрешений на строительство и проведение реконструкции с расширением), оборота недвижимости»<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2014 N 305-ЭС14-1315 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>5</sup> Определение ВАС РФ от 30.06.2014 N ВАС-7658/14 по делу N А41-32622/12 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>6</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17.02.2004 N 76 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение» // Вестник ВАС РФ. 2004. N 4.

<sup>7</sup> Кононенко Н.В. Экспертное исследование подземных сооружений // Эксперт-криминалист. 2009. N 1.

<sup>8</sup> Проблемы развития частного права // Сб. статей к юбилею Владимира Саурсевича Ема; С.С. Алексеев и др.; Отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011. С. 53.

Необходимость соблюдения требований юридической связи в первую очередь проявляется при рассмотрении вопросов о самовольной постройке<sup>9</sup>.

Необходимо обратить внимание, что только при существовании двух указанных форм связи (и юридической, и фактической) можно говорить о наличии данного признака недвижимого имущества – «прочная связь с землей».

2. Признак капитальности. При отнесении того или иного объекта к недвижимому имуществу необходимо учитывать признак капитальности. Однако, текущим законодательством не сформулировано определение понятия «капитальность». Небольшая ясность вносится в данное понятие п. 10 ст. 1 ГрК РФ, где указан примерный перечень вещей, которые относятся к объекту капитального строительства. Так, объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка; линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Некапитальные строения, сооружения – «строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений)»<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6.

<sup>10</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 16.

Вместе с тем, данное понятие не содержит признаков, которыми должны обладать те или иные объекты, чтобы их можно было квалифицировать в качестве объекта капитального строительства.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Определение ВАС РФ от 23.07.2013 N ВАС-9767/13 по делу N А42-4761/2011 при определении автоподъезда в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества судом было установлено следующее: имущество, обладающее таким признаком, как физическая связь с землей, может быть признано недвижимостью лишь в том случае, если оно создано как объект недвижимости в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимых разрешений и соблюдением градостроительных норм и правил на земельном участке, предоставленном именно под строительство объекта недвижимости. Более того, помимо неразрывной связи с землей, объект недвижимости должен иметь самостоятельное функциональное назначение.

Законодателем урегулирован процесс строительства зданий, строений и сооружений, в связи с чем в градостроительном законодательстве закреплена система самостоятельных этапов строительной деятельности: «инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, государственная экспертиза проектной документации, выдача разрешения на строительство, осуществление строительства, строительный контроль, государственный надзор, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»<sup>11</sup>.

Анализируя содержание п. 2 ст. 51 ГрК РФ, мы пришли к выводу о том, что данный процесс имеет отношение не только к строительству, но и к деятельности, относящейся к реконструкции объектов недвижимости.

Законодатель в п. 1 ст. 51 ГрК РФ приводит определение понятия

---

<sup>11</sup> Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики: Научно-практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства. Волгоград, 2013. С. 100.

«разрешение на строительство». Так, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом.

Признак капитальности объекта также подтверждается целевым назначением земельного участка.

Апелляционное определение Омского областного суда от 05.02.2014 по делу N 33-716/2014 - в удовлетворении исковых требований о выдаче разрешения на строительство жилого дома отказано правомерно, так как при строительстве на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, получения разрешения, предусмотренного ч. 1 ст. 51 ГрК РФ, в силу прямого указания закона не требуется<sup>12</sup>.

### 3. Признак индивидуальной определенности.

Индивидуальная определенность - совокупность фактических (технических) и юридических признаков, характеризующих определенную вещь. Из этого определения следует, что недвижимость - это всегда индивидуально-определенная вещь, то есть материальный объект, обладающий индивидуальными техническими и юридическими признаками.

Ограничения прав и обременения объектов недвижимости могут быть установлены как в силу договоров, так и в силу закона, например, ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»<sup>13</sup>.

Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (п. 2): Согласно положениям статьи 554 ГК РФ для индивидуализации предмета

---

<sup>12</sup> Определение Омского областного суда от 05.02.2014 по делу N 33-716/2014 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>13</sup> Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 21.02.2019) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2002. N 26. Ст. 2519.

договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии).

Отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество к покупателю со ссылкой на то, что договор купли-продажи не может считаться заключенным, не соответствует закону<sup>14</sup>.

4. Самостоятельное целевое назначение - это возможность использования объекта отдельно от иных объектов недвижимого имущества, то есть объект не должен обладать признаками благоустройства (улучшения качества) иного объекта недвижимого имущества, и отсутствуют признаки его самостоятельного назначения.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» отмечено: замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ)<sup>15</sup>.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 17 января 2012 г. N 4777/08 в соответствии со ст. 2 ФЗ «О мелиорации земель»<sup>16</sup> дано следующее определение мелиоративной системы - 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.

---

<sup>14</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

<sup>15</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. N 8.

<sup>16</sup> Федеральный закон от 10.01.1996 N 4-ФЗ (ред. от 05.04.2016) «О мелиорации земель» // Собрание законодательства РФ. 1996. N 3. Ст. 142.

В том же Постановлении Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 N 4777/08 сказано: экспертизой, проведенной в рамках настоящего 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 глубине 0,9 метра, созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения.

Сооружения прочно связаны с землей, их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно, имеют вспомогательное назначение. Таким образом, отсутствие самостоятельного назначения при наличии иных признаков недвижимости - капитальность, прочная связь с землей - не является достаточным к признанию такого объекта недвижимым имуществом<sup>17</sup>.

При этом наличие или отсутствие самостоятельного целевого назначения решается самостоятельно судом, т.к. является вопросом правового характера, вследствие чего не может быть поставлен перед экспертом<sup>18</sup> и не требует специальных познаний в различных областях науки, техники, искусства и ремесла.

Таким образом, признание объекта недвижимым имуществом возможно только при наличии всей совокупности перечисленных признаков либо если не то несть прямое указание федерального закона.

---

<sup>17</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 N 4777/08 по делу N А56-31923/2006 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>18</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 N 11 (ред. от 09.02.2012) «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» // Бюллетень Верховного Суда РФ 2008. N 9.

## **1.2. Понятие, цели и задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав)<sup>19</sup>.

Осуществление процедуры регистрации права собственности на объект недвижимости, предполагает возможность введения объекта недвижимости в гражданский оборот, хотя и при отсутствии регистрации оспаривать факт создания недвижимой вещи не представляется возможным.

В научной литературе, вместе с тем, высказаны различные точки зрения по вопросу определения данного понятия и его значения. Так, Я.Ю. Новгородова полагает, что законодатель, придавая записи о праве большее значение, чем его фактическому существованию, определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как юридический факт, с которым связано возникновение, изменение, обременение, а также прекращение вещного права на недвижимость. Иными словами, легальное определение рассматриваемого явления отражает его правоустанавливающее и правоподтверждающее значение<sup>20</sup>.

В свою очередь, А.В. Белоконов и В.О. Лигай, определяя государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, исходят из того, что институт регистрации прав собственности на недвижимое имущество представляет собой охранительный институт в системе государственного управления общественными отношениями,

---

<sup>19</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.

<sup>20</sup> Новгородова Я.Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы современной науки и образования. 2016. N 37 (79). С. 88.

препятствующими нарушению правомочий собственника<sup>21</sup>. Иными словами, А.В. Белоконов и В.О. Лигай также полагают, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой как охранительный, так и правоподтверждающий институт.

Н.М. Голованов также признает за государственной регистрацией недвижимого имущества и сделок с ним статус единственного доказательства существования зарегистрированного права, в то же время отмечая, что она таковой не является, поскольку суд может признать право несуществующим, несмотря на наличие государственной регистрации<sup>22</sup>.

Близкой к этой точке зрения придерживается и А.Ю. Световая, которая, в целом соглашаясь с легальным определением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отмечает, что рассматриваемое явление является обязательным для закрепления принадлежности недвижимого имущества определенному лицу, а также представляет собой единственное доказательство существования зарегистрированного права, охраняя его, поскольку уже зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке<sup>23</sup>.

А.М. Белякова, подтверждая многоаспектность понятия государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также выделяя в качестве основного ее аспекта признание и закрепление прав граждан на недвижимое имущество, отмечает, что эта многоаспектность во многом связана с тем, что «...современное состояние рынка недвижимости, его изменчивость, а в ряде случаев и непредсказуемость, а также проблемы, возникающие в процессе регистрации прав на недвижимость, ведут к рождению новых целей и формированию

---

<sup>21</sup> Белоконов А.В., Лигай В.О. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. N 3 (38). С. 127.

<sup>22</sup> Голованов Н.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник гражданских инженеров. 2013. N 6 (41). С. 281.

<sup>23</sup> Световая А.Ю. Изменение в регистрации прав на недвижимость // Science Time. 2016. N 12 (36). С. 572.



новых задач регистрационной системы»<sup>24</sup>.

Подобной точки зрения придерживаются и М.Ф. Дзуцева, которая отмечает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет своей целью обеспечение публичности и достоверности информации о зарегистрированных правах, прежде всего для третьих лиц, и в этом смысле она позволяет защитить их права и интересы<sup>25</sup>, Т.А. Мухина, которая полагает, что «...единой целью государственной регистрации является имущественная защита прав и интересов собственников недвижимости»<sup>26</sup>, а также И.С. Поминова, которая отмечает, что «...у регистрации две основные функции, которые способствуют экономическому росту: защита прав собственности на недвижимость и стимулирование земельного рынка»<sup>27</sup>.

Об охране прав на недвижимое имущество как ключевом аспекте значения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним говорит и В.Н. Синельникова, отмечающая, что «...охрана прав на недвижимое имущество является предметом особой заботы не только законодателя, но и практически каждого члена общества, поскольку обладание именно таким имуществом определяет уровень благосостояния лица», в связи с чем «...правовые системы многих стран мира устанавливают специальную процедуру перехода прав на недвижимое имущество, усложняя ее регистрацией, которая детально регламентируется специальными нормативными правовыми актами»<sup>28</sup>.

Е.М. Тужилова-Орданская, которая полагает, что государственная

---

<sup>24</sup> Белякова А.М. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Аграрный вестник Урала. 2010. N 5 (71). С. 32.

<sup>25</sup> Дзуцева М.Ф. Соотношение нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Северо-Осетинского государственного университета им. К.Л. Хетагурова. 2014. N 2. С. 150.

<sup>26</sup> Мухина Т.А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Инновационная наука. 2016. N 5-2 (17). С. 257.

<sup>27</sup> Поминова И.С. Регистрация как институт спецификации прав собственности на недвижимость // ЭНСР. 2010. N 3 (50). С. 66.

<sup>28</sup> Синельникова В.Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // Право и государство. 2015. N 1 (66). С. 74.

регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой дополнительную меру для обеспечения правомерности возникающих отношений, обусловленную тем, что «...нормы гражданского законодательства фактически снимают с государства обязанность по предупреждению нарушений прав в сфере гражданского оборота, что, в принципе, неверно, особенно относительно такого важного и дорогостоящего объекта, как недвижимость»<sup>29</sup>.

Подобной точки зрения придерживаются также К.А. Новиков и В.Н. Синельникова, которые предваряют исследование понятия и правовой природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним утверждением о том, что «...практическим мотивом, по которому правила о том или ином порядке регистрации прав на недвижимость оказались принятыми большинством современных законодательств, исторически выступает стремление придать обороту таких объектов особую прочность»<sup>30</sup>.

Что же касается указанного правового института в том его виде, в каком он существует в действующем российском законодательстве, то ученые отмечают, что он служит «...обеспечению полноты, фактической правильности (достоверности) и гласности информации о правовом положении объектов недвижимости»<sup>31</sup>. Кроме того, они отмечают, что «...государственная регистрация права на недвижимое имущество не заменяет, а всего лишь завершает накопление юридических фактов, необходимых для его возникновения»<sup>32</sup>, что пересекается с приведенной нами ранее точкой зрения Я.Ю. Новгородовой.

Ю.А. Омарова, в целом также придерживаясь подобной точки зрения,

---

<sup>29</sup> Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex russica. 2015. N 8. С. 37.

<sup>30</sup> Новиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015. С. 10

<sup>31</sup> Новиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015. С. 10.

<sup>32</sup> Новиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015. С. 10.

акцентирует внимание на значении государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, отмечая не только правоустанавливающее и правоподтверждающее ее значение<sup>33</sup>. Подобной точки зрения придерживаются и некоторые другие ученые<sup>34</sup>.

П.А. Матвеев полагает, что «государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно определить как деятельность государства в лице его специальных органов, представляющую собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества»<sup>35</sup>.

Целью государственной регистрации недвижимости состоит в обеспечении стабильности гражданского оборота посредством установления подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость.

Задачами государственной регистрации являются:

- решение вопросов охраны собственности, развития гражданского оборота юридическими средствами;
- юридическое закрепление общественных отношений необходимых для добросовестного, доброспорядочного владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Таким образом, подводя итоги рассмотренным в первой главе понятию недвижимого имущества и понятию и целям государственной регистрации можно сделать следующие выводы.

Легальная дефиниция понятия «недвижимое имущество» содержится в Гражданском кодексе РФ.

Однако, мы полагаем, что определение, которое представлено в п. 1 ст. 130 ГК РФ, не в полной мере отражает все признаки, которыми должен

---

<sup>33</sup> Омарова Ю.А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // Современные проблемы права, экономики и управления. 2016. N 2 (3). С. 214.

<sup>34</sup> Щербачева Л.В., Рамазанова К.К. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Московского университета МВД России. 2016. N 2. С. 95 и др.

<sup>35</sup> Матвеев П.А. Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. 2017. № 5. С. 25.

обладать тот или иной объект, чтобы он мог быть квалифицирован в качестве недвижимого.

При отнесении того или иного объекта к недвижимому имуществу необходимо учитывать признак капитальности. Однако, текущим законодательством не сформулировано определение понятия «капитальность». Признак капитальности объекта также подтверждается целевым назначением земельного участка.

Признание объекта недвижимым имуществом возможно только при наличии совокупности признаков, таких как прочная связь с землей, капитальность, индивидуальная определенность, самостоятельное целевое назначение либо если на то есть прямое указание федерального закона.

В научной литературе высказаны различные точки зрения по вопросу определения понятия государственной регистрации и его значения. Так, законодатель, придавая записи о праве большее значение, чем его фактическому существованию, определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как юридический факт, с которым связано возникновение, изменение, обременение, а также прекращение вещного права на недвижимость. Иными словами, легальное определение рассматриваемого явления отражает его правоустанавливающее и правоподтверждающее значение.

Рассматриваемое явление является обязательным для закрепления принадлежности недвижимого имущества определенному лицу, а также представляет собой единственное доказательство существования зарегистрированного права, охраняя его, поскольку уже зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Осуществление процедуры регистрации права собственности на объект недвижимости, предполагает возможность введения объекта недвижимости в гражданский оборот, хотя и при отсутствии регистрации оспаривать факт создания недвижимой вещи не представляется возможным.

Целью государственной регистрации недвижимости состоит в обеспечении стабильности гражданского оборота посредством установления подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость.

Правовая природа и сущность государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество как института гражданского права позволяет характеризоваться как комплексное средство государственного регулирования гражданско-правового оборота недвижимости.

## **ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

### **2.1. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, и документов, поступивших в орган регистрации прав.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество;

7) межевой план, технический план или акт обследования;

8) утвержденная 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 «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»;

9) 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;

10) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости.

При получении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов должностное лицо органа регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

Заявитель уведомляется о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, в том числе с указанием их перечня, даты и времени их представления с точностью до минуты:

1) при личном обращении в орган регистрации прав и к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме - в виде расписки непосредственно при приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или посредством отправления в электронной форме - в течение рабочего дня, следующего за днем приема органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Порядок и сроки передачи многофункциональным центром принятых им заявлений и иных необходимых для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в орган регистрации прав определяются соглашением о взаимодействии, заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке. При этом сроки передачи многофункциональным центром принятых им заявлений и иных необходимых для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в орган регистрации прав не должны превышать один рабочий день.

Прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых посредством личного обращения в орган регистрации прав нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1<sup>36</sup>, осуществляется в день такого обращения.

Орган регистрации прав в день поступления заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, уведомляет правообладателя об указанном заявлении в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

---

<sup>36</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. N 10. Ст. 357.



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 Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, 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.

Тексты документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и при наличии отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются:

1) не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, если такая сделка совершена в простой письменной форме;

2) не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю, если такая сделка совершена в нотариальной

форме или право на основании такой сделки возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Иные необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, и заявлений) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должен быть возвращен заявителю.

Копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в одном экземпляре, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в форме документа на бумажном носителе представляется в единственном экземпляре-подлиннике.

## **2.2. Особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Законодательством предусмотрены особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Остановимся на некоторых из них.

1. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок.

Государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

При одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание, сооружение может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений в таких здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения,

необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений. Государственный кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

При государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

2. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости

В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

3. Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой

собственности на общее имущество и обременения такого имущества. Государственная регистрация распределения долей в праве общей собственности проводится по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются (изменяются) на основании документа, содержащего сведения о размере долей, за исключением случая, если изменение размера доли устанавливается судебным актом. В случае обращения одного из участников долевой собственности с заявлением о государственной регистрации изменения размера долей в праве общей долевой собственности необходимым условием такой государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия остальных участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными участниками долевой собственности.

Государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное.

При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной регистрации прав могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации. В этом случае государственная регистрация перехода права на долю в общей собственности проводится

независимо от срока, прошедшего с даты извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

Мы полагаем, что рассмотрение вопроса о государственной регистрации прав на недвижимое имущество невозможно автономно от вопросов ответственности за действия, осуществляемые при прохождении процедуры государственной регистрации. Так, при проведении кадастрового учета и государственной регистрации ответственность распределяется между органами Росреестра и государственным регистратором.

Ответственность государственного регистратора может наступать в случае, если им внесены в ЕГРН сведений несоответствующие тем, которые содержатся в представленных документах, за приостановление и отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав или уклонение от их проведения при их необоснованности.

На Росреестр может налагаться ответственность за исполнение своих полномочий ненадлежащим образом, а именно за утрату и искажение сведений, их полноту и достоверность, незаконный отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда.

Вместе с тем, не исключается право Росреестра требовать в регрессном порядке от органов и лиц, по вине которых допущены нарушения, возмещения вреда.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования мы пришли к следующим выводам. Фиксация права на недвижимое имущество обеспечивает стабильность экономических отношений и характеризует наличие у недвижимости законного статуса (регистрационной записи в соответствующем реестре). Вместе с тем проводящиеся реформы в данной области приводили то к отсутствию какого-либо надлежащего учета прав и объектов недвижимости, то к дублированию систем, регистрирующих права и объекты.

До 2013 г. система государственной регистрации прав в России на недвижимость носила двойственный характер, с одной стороны, регистрировалось вещное право на объект недвижимости (его ограничение, обременение), с другой - сделка с недвижимостью. Сегодня регистрация сделок осуществляется лишь в некоторых случаях и используется для целей оглашения сделки.

Позже в ГК РФ появилась самостоятельная ст. 8.1, закрепившая принципы государственной регистрации прав на имущество (проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра), подлежащие применению вне зависимости от того, права на какое имущество регистрируются.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является одним из центральных институтов гражданского права. Указанный институт имеет огромную практическую значимость являясь фактом, предопределяющим эффективность гражданского оборота.

Сегодня одними из актуальных вопросов являются вопросы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, судебной защиты прав собственности и вопросы регистрируемого права, играют первоочередное значение. Акцент государственной регистрации на исключительно

техническую сторону вопроса влечет значительную массу отказов в государственной регистрации – до 90 % от общего числа заявлений.

Легальная дефиниция понятия «недвижимое имущество» содержится в Гражданском кодексе РФ.

Однако, мы полагаем, что определение, которое представлено в п. 1 ст. 130 ГК РФ, не в полной мере отражает все признаки, которыми должен обладать тот или иной объект, чтобы он мог быть квалифицирован в качестве недвижимого.

При отнесении того или иного объекта к недвижимому имуществу необходимо учитывать признак капитальности. Однако, текущим законодательством не сформулировано определение понятия «капитальность». Признак капитальности объекта также подтверждается целевым назначением земельного участка.

Признание объекта недвижимым имуществом возможно только при наличии совокупности признаков, таких как прочная связь с землей, капитальность, индивидуальная определенность, самостоятельное целевое назначение либо если на то есть прямое указание федерального закона.

В научной литературе высказаны различные точки зрения по вопросу определения понятия государственной регистрации и его значения. Так, законодатель, придавая записи о праве большее значение, чем его фактическому существованию, определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как юридический факт, с которым связано возникновение, изменение, обременение, а также прекращение вещного права на недвижимость. Иными словами, легальное определение рассматриваемого явления отражает его правоустанавливающее и правоподтверждающее значение.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет своей целью обеспечение публичности и достоверности информации о зарегистрированных правах, прежде всего для третьих лиц, и в этом смысле она позволяет защитить их права и интересы.



Единой целью государственной регистрации является имущественная защита прав и интересов собственников недвижимости.

Осуществление процедуры регистрации права собственности на объект недвижимости, предполагает возможность введения объекта недвижимости в гражданский оборот, хотя и при отсутствии регистрации оспаривать факт создания недвижимой вещи не представляется возможным.

У регистрации две основные функции, которые способствуют экономическому росту: защита прав собственности на недвижимость и стимулирование земельного рынка.

Рассматриваемое явление является обязательным для закрепления принадлежности недвижимого имущества определенному лицу, а также представляет собой единственное доказательство существования зарегистрированного права, охраняя его, поскольку уже зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Целью государственной регистрации недвижимости состоит в обеспечении стабильности гражданского оборота посредством установления подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость.

Задачами государственной регистрации являются:

- решение вопросов охраны собственности, развития гражданского оборота юридическими средствами;
- юридическое закрепление общественных отношений необходимых для добросовестного, доброспорядочного владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Таким образом, правовая природа и сущность государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество как института гражданского права и юридического акта влекущего возникновение изменения или прекращения прав на объект недвижимости позволяет характеризоваться как комплексное средство государственного регулирования гражданско-правового оборота недвижимости, в основе

которого лежат, в том числе, и публично-правовые элементы регулирования.

В настоящее время сведения об объектах недвижимого имущества содержатся в двух информационных массивах:

- Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), который ведется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утрачивающим силу с 1 января 2020 г.;

- Государственном кадастре недвижимости (ГКН), который ведется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с 1 января 2017 г. называется «О кадастровой деятельности»).

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Федеральным законом порядке.

Законом предусмотрены состав лиц, имеющих право подавать заявления о государственной регистрации, сроки государственной регистрации, требования к документам, на основании которых осуществляется государственная регистрация.

Изменения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество показывает подход законодателя, выражающийся в обеспечении публичного признания права при помощи гражданско-правового механизма государственной регистрации, эволюционировавшего от укрепления вещных прав на землю и недвижимое имущество до публичной регистрации сделки и права собственности, приоритета конституционного принципа признания и защиты равным образом частной, государственной, муниципальной и иной формы собственности.

С теоретико-методологической точки зрения современная государственная регистрация прав на недвижимость - важнейшая функция правового государства.

Проведенное исследование правовой природы и сущности государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество дает возможность определить ее как императивную норму гражданского права, юридический акт, в результате которого влекущий изменяются или прекращаются права на объект недвижимости, и как комплексное средство государственного регулирования предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости; процедуры, в основе которой лежат публично-правовые элементы регулирования.

Вместе с тем, не выстроенная четкая концепция целей и принципов государственной регистрации, проблемы правотворчества и правоприменения влекут множество ошибок установления прав на недвижимое имущество.

Мы полагаем, что рассмотрение вопроса о государственной регистрации прав на недвижимое имущество невозможно автономно от вопросов ответственности за действия, осуществляемые при прохождении процедуры государственной регистрации. Так, при проведении кадастрового учета и государственной регистрации ответственность распределяется между органами Росреестра и государственным регистратором.

Ответственность государственного регистратора может наступать в случае, если им внесены в ЕГРН сведений несоответствующие тем, которые содержатся в представленных документах, за приостановление и отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав или уклонение от их проведения при их необоснованности.

На Росреестр может налагаться ответственность за исполнение своих полномочий ненадлежащим образом, а именно за утрату и искажение сведений, их полноту и достоверность, незаконный отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав, установленный вступившим в

законную силу решением суда.

Вместе с тем, не исключается право Росреестра требовать в регрессном порядке от органов и лиц, по вине которых допущены нарушения, возмещения вреда.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. N 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 16.
4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. N 10. Ст. 357.
5. Федеральный закон от 10.01.1996 N 4-ФЗ (ред. от 05.04.2016) «О мелиорации земель» // Собрание законодательства РФ. 1996. N 3. Ст. 142.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.
7. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 21.02.2019) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2002. N 26. Ст. 2519.
8. Закон РФ от 15.04.1993 N 4802-1 (ред. от 03.07.2018) «О статусе столицы Российской Федерации» // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1993. N 19. Ст. 683.

**Специальная литература:**

9. Белоконов А.В., Лигай В.О. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. N 3 (38).
10. Белякова А.М. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Аграрный вестник Урала. 2010. N 5 (71).
11. Голованов Н.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник гражданских инженеров. 2013. N 6 (41).
12. Дзущева М.Ф. Соотношение нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Северо-Осетинского государственного университета им. К.Л. Хетагурова. 2014. N 2.
13. Кононенко Н.В. Экспертное исследование подземных сооружений // Эксперт-криминалист. 2009. N 1.
14. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды. М., 2017.
15. Матвеев П.А. Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. 2017. № 5.
16. Мухина Т.А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Инновационная наука. 2016. N 5-2 (17).
17. Новгородова Я.Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы современной науки и образования. 2016. N 37 (79).

18. Новиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015.
19. Омарова Ю.А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // Современные проблемы права, экономики и управления. 2016. N 2 (3).
20. Поминова И.С. Регистрация как институт спецификации прав собственности на недвижимость // ЭНСР. 2010. N 3 (50).
21. Проблемы развития частного права // Сб. статей к юбилею Владимира Саурсеевича Ема; С.С. Алексеев и др.; Отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011.
22. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. М., 2006.
23. Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики: Научно-практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства. Волгоград, 2013.
24. Световая А.Ю. Изменение в регистрации прав на недвижимость // Science Time. 2016. N 12 (36).
25. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002.
26. Синельникова В.Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // Право и государство. 2015. N 1 (66).
27. Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex russica. 2015. N 8.
28. Щербачева Л.В., Рамазанова К.К. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Московского университета МВД России. 2016. N 2.

**Материалы судебной практики:**

29. Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2014 N 305-ЭС14-1315 // СПС КонсультантПлюс.

30. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6.

31. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. N 8.

32. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. N 8.

33. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 N 11 (ред. от 09.02.2012) «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» // Бюллетень Верховного Суда РФ 2008. N 9.

34. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 N 4777/08 по делу N А56-31923/2006 // СПС КонсультантПлюс.

35. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

36. Определение ВАС РФ от 30.06.2014 N ВАС-7658/14 по делу N А41-32622/12 // СПС КонсультантПлюс.

37. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17.02.2004 N 76 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение» // Вестник ВАС РФ. 2004. N 4.



38. Определение Омского областного суда от 05.02.2014 по делу N 33-716/2014 // СПС КонсультантПлюс.