

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 84 с., 1 рисунок, 82 источника.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, РЕГИСТРАЦИЯ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, ОБРЕМЕНЕНИЕ, ОГРАНИЧЕНИЕ, СДЕЛКА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Цель дипломного исследования заключается в выявлении проблемных аспектов и разработка предложений по вопросу правового регулирования регистрации прав на недвижимость и сделок с ним.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

1. Раскрыть понятие, правовое значение, принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Изучить историю развития института государственной регистрации прав на недвижимость и провести анализ современного законодательства, регламентирующего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в РФ.

3. Рассмотреть объекты государственной регистрации, а также изучить регистрацию перехода прав и обременений (ограничений).

4. Провести анализ ответственности органа регистрации и государственного регистратора прав при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

5. Провести анализ способов защиты прав на недвижимое имущество, нарушенных записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество

В качестве объекта - выступают общественные отношения, возникающие по поводу регистрации права собственности на недвижимость и сделок с ним.

Предмет исследования - нормы гражданского права, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», специальные законы, а также правоприменительная практика.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы государственной регистрации прав на недвижимое имущество	9
1.1 Понятие, правовое значение, принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество	9
1.2 История развития института государственной регистрации прав на недвижимость	20
1.3 Современное законодательство, регламентирующее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в РФ	29
2 Государственная регистрация отдельных видов прав, обременений прав на недвижимое имущество	34
2.1 Объекты государственной регистрации (права, обременения)	34
2.2 Регистрация перехода прав на недвижимость на основании сделок отчуждения	41
2.3 Вопросы регистрации обременений и ограничений	51
3 Защита прав на недвижимое имущество, нарушенных в результате государственной регистрации	58
3.1 Ответственность органа регистрации и государственного регистратора прав при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество	58
3.2 Способы защиты прав на недвижимое имущество, нарушенных записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество	62
Заключение	67
Библиографический список	71

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

АПК – Арбитражный процессуальный кодекс;

ВАС – Высший арбитражный суд;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

ЕГРП - Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
и сделок с ним;

КОАП – Кодекс об административной ответственности;

МФЦ – Многофункциональный центр;

СК РФ – Семейный кодекс Российской Федерации;

ФЗ – Федеральный закон.

ВВЕДЕНИЕ

Институт регистрации прав собственности на недвижимое имущество является охранительным институтом в системе государственного управления общественными отношениями, препятствующим нарушению правомочий собственника (владения, пользования и распоряжения). Однако охрана права собственности является лишь одним из аспектов государственной регистрации. Немаловажным является и то, что в соответствии с законом право собственности на недвижимое имущество считается возникшим лишь с момента государственной регистрации такого права (ст. 219, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Государственная регистрация права собственности на объекты недвижимого имущества и сделок с ним является одним из наиболее существенных элементов правового режима недвижимости.

Рассматривая правоприменительные нормы действующего законодательства, необходимо отметить, что регламентация государственной регистрации права собственности вызывает некоторые вопросы по поводу применения этих норм в практической деятельности. Вопрос гражданско-правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество порождает повышенный интерес по причинам, того, что большое количество обращений поступает в органы государственной власти для процедуры оформления и перехода прав на недвижимое имущество (как от физических, так и от юридических лиц), также в связи с тем, что недвижимость представляет высокую экономическую ценность и является важной стратегической категорией для государства.

Степень научной разработанности. Институту регистрации прав на недвижимое имущество посвящена различная учебная литература, диссертации, монографии и иные исследовательские работы. Большой вклад в исследовании данной темы внесли Алексеев В. А., Чефранова Е. А., Певницкий С. Г., Бадулиной Е. В., Корнилевской Н. А., Новоселова А. А., Подшивалов Т. П., Полежаев О.А., Шеметова Н. Ю. и др.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие по поводу регистрации права собственности на недвижимость и сделок с ним.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и другие специальные законы регулирующие вопрос регистрации права собственности на недвижимость и сделок с ним, а также правоприменительная практика.

Цель исследования - выявить проблемные аспекты и разработать предложения по вопросу правового регулирования регистрации прав на недвижимость и сделок с ним.

Задачи:

1. Раскрыть понятие, правовое значение, принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Изучить историю развития института государственной регистрации прав на недвижимость.

3. Провести анализ современного законодательства, регламентирующего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в РФ.

4. Рассмотреть объекты государственной регистрации (права, обременения).

5. Изучить регистрацию перехода прав на недвижимость на основании сделок отчуждения.

6. Рассмотреть вопросы регистрации обременений и ограничений.

7. Провести анализ ответственности органа регистрации и государственного регистратора прав при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

8. Провести анализ способов защиты прав на недвижимое имущество, нарушенных записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

1.1 Понятие, правовое значение, принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Пункт 3 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», дает определение понятия «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».

Среди цивилистов отсутствует единое мнение об определении сущности государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Например, М. Г. Пискунова указывает, что под термином «государственная регистрация» следует понимать всю совокупность действий учреждений юстиции, сопутствующих признанию права, процесс, процедуру, осуществляемую в соответствии с законом¹. По мнению В. Н. Урсова, государственная регистрация – это система правовых, организационных, процедурных мер, обеспечивающих однозначность и обоснованность записей о правах на объект недвижимости². Некоторые авторы понимают государственную регистрацию прав как легализацию для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей³, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в п. 1 ст. 8 ГК РФ⁴.

Государственная регистрация может рассматриваться с двух точек зрения как:

¹ Пискунова М. Г. Правовое регулирование процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2001. № 4. С. 11.

² Урсов В. Н. Права не дают и не берут – права регистрируют (заметки государственного регистратора) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2000. № 2-3.

³ Шагиева Р. В. Процессуальное право в системе российского права // Административное право и практика администрирования. 2014. № 2. С. 1-18.

⁴ Зрелов А. П., Краснов М. В., Чеснокова О. К. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовые и налоговые аспекты. М.: Изд-во «Статус-Кво 97», 2005 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

- специфическая деятельность непосредственно государства;
- результат этой указанной выше деятельности государства.

Из анализа юридической литературы следует вывод, что государственная регистрация как деятельность рассматривается учеными-цивилистами в узком и широком смысле. В более широком толковании государственная регистрация прав на недвижимость - это одна из функций государства, которая осуществляется специальными органами данного государства, и целью данной функции является защита имущественных прав участников гражданского оборота⁵. С учетом данного широкого толкования можно сделать вывод, что к государственной регистрации, помимо очевидной деятельности регистрирующего органа по рассмотрению конкретных документов, относится и следующая деятельность:

- организация собственно системы регистрации;
- формулирование и закрепление принципов ведения государственного реестра;
- автоматизация процессов государственной регистрации и методов защиты информации о правах на недвижимость;
- предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество.

В узком смысле государственная регистрация прав - это процесс, в котором происходит непосредственное рассмотрение заявления (требования) заинтересованного лица о внесении сведений о его праве на объект недвижимого имущества в установленные законом формы (государственный реестр), которое адресовано непосредственно регистрирующему органу⁶. Этот процесс можно разделить на несколько этапов: прием документов, представленных заявителем, правовой анализ представленных документов с целью установить наличие или отсутствие оснований для регистрации либо отказа в регистрации, принятие со-

⁵ Писков И. П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство. 2002. № 8. С. 40-47.

⁶ Тресцова Е. В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правоведение. 2004. № 2. С. 64.

ответствующего решения, отражение принятого решения в форме, установленной законом, выдача документов заявителю с уведомлением о принятом решении. В случае принятия решения о государственной регистрации, в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись о праве на недвижимое имущество (п. 4 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечения особой устойчивости прав на это имущество, установления специального порядка распоряжения им⁷. Специфика этого режима заключается в переходе вещного права на недвижимость другому лицу с момента государственной регистрации⁸, которая в силу закона является единственным доказательством наличия такого права. Законодательное закрепление указанных положений означает следующее - до тех пор, пока в судебном порядке не оспорено зарегистрированное право, во всех гражданских правоотношениях действует принцип его незыблемости⁹.

Законодатель придает записи о праве большее значение, чем его фактическому существованию¹⁰. С точки зрения законодателя, государственная регистрация выполняет роль юридического факта, с которым связано возникновение, изменение, обременение, а также прекращение вещного права на недвижимость. Нормы, закрепленные в п. 2 ст. 8.1, ст. 219, п. 2 ст. 223 Гражданского кодекса РФ¹¹ (далее - ГК РФ) устанавливают, что права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Отсюда следует, что государственной регистрации придается правоустанавливающее значение, так как с ней (регистрацией) закон связывает момент заключения договора (п. 3 ст. 433

⁷ Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. № 10. С. 87.

⁸ Стрельников П. А. О некоторых вопросах защиты права собственности юридических лиц на недвижимое имущество в спорах, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2012. № 2. С. 75.

⁹ Санисалова Н. А. Гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. 2007. № 3. С. 132.

¹⁰ Новоселова А. А., Подшивалов Т. П. Вещные иски в гражданском праве. Челябинск: Полиграф-Мастер, 2010. С.183.

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

ГК) или условие действительности сделки (п. 2 ст. 165 ГК)¹². Вместе с тем, в ряде исключительных случаев, специально предусмотренных в законе, регистрация прав на недвижимое имущество может иметь правоподтверждающее значение¹³. Такова позиция законодателя.

Тем не менее, вопрос определения правового значения государственной регистрации в теории юридической науки является спорным и рассматривается учеными-юристами по-разному. Во многом это связано именно с тем, что нормы законодательства, регулирующие вопросы государственной регистрации недвижимости не всегда однозначны, что приводит к их внутренней противоречивости. Так, согласно ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Буквальное толкование этой статьи указывает на правоподтверждающий (правоудостоверяющий) характер государственной регистрации, что противоречит норме, закрепленной в п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, согласно которой, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом, т. е. право возникает после регистрации, а именно в момент внесения записи, следовательно государственная регистрация имеет правосоздающий (правоустанавливающий) характер^{14,15}.

По мнению С. П. Гришаева, государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое значение¹⁶. Правосоздающее значение государственной регистрации отрицает Н. Ю. Шеметова, рассматривая регистрацию как

¹² Бычкова Е. Ю. Некоторые проблемы регистрации права добросовестного приобретателя на недвижимое имущество // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 11 (30). С. 25.

¹³ Тужилова-Орданская Е. М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дисс. ... докт. юрид. наук. М., 2007. С. 41.

¹⁴ Новосёлова А. А., Подшивалов Т. П. Вещные иски: проблемы теории и практики. М.: ИНФРА-М, 2012. С. 189.

¹⁵ Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. № 10. С. 87.

¹⁶ Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. № 10. С. 86.

правоподтверждающее юридически значимое действие, при совершении которого регистратор вносит запись о вещном праве в государственный реестр, опираясь на заключенные договоры и иные аналогичные документы, которые носят правоустанавливающий характер¹⁷. Это означает, что право на недвижимость возникло, например, в момент передачи вещи по договору, а уже возникшее право подлежит государственной регистрации, которая, в свою очередь, обеспечит публичную достоверность этого права¹⁸. Высказанная позиция прямо закреплена в п.3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества¹⁹. Также следует отметить, что законодательство содержит нормы, прямо указывающие на тот факт, что в некоторых случаях государственной регистрации предшествует совершение действий, свидетельствующих об установлении вещного права. Например, оформление свидетельства о праве на наследство при наследовании (ст. 1162 ГК РФ) осуществляется нотариальным органом от имени государства, благодаря чему оформляемые документы носят общеобязательный и публичный характер²⁰.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» содержит нормы, однозначно указывающие на то, что за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество обращаются лица уже обладающие такими правами, что говорит о правоподтверждающем характере государственной регистрации, а именно в статье 14 определён пере-

¹⁷ Шеметова Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения // Экономика и право. 2014. Вып. 2. С. 211.

¹⁸ Подшивалов Т. П. Критерии соотношения вещных и обязательственных исков // Государство и право. 2015. № 1. С. 53.

¹⁹ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

²⁰ Шеметова Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения // Экономика и право. 2014. Вып. 2. С. 211-212.

чень правоустанавливающих документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимость.

Следовательно, государство лишь подтверждает факт наличия субъективного права, а запись о праве в Едином государственном реестре прав сама по себе не является основанием для возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей. Таким основанием всегда являются сделки или другие юридические факты²¹.

Данная позиция подтверждается также квалификацией государственной регистрации прав на недвижимость, данной Конституционным Судом РФ в своем определении от 5 июля 2001 г. № 132-О, согласно которой государственная регистрация призвана удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов; она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию и имущественную самостоятельность²².

По мнению Т. П. Подшивалова^{23, 24}, государственная регистрация, исходя из своей правовой природы, имеет правоподтверждающее значение и определяет момент подтверждения, удостоверения государством наличия уже существующего субъективного вещного права на недвижимое имущество.

На основании проведенного анализа, следует внести поправки в Гражданский кодекс и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для устранения противоречий в законодательстве.

Статью 131 ГК РФ изложить в следующей редакции: «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, воз-

²¹ Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. № 10. С. 87.

²² Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 3 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³ Подшивалов Т. П. Судебная практика о порядке оспаривания зарегистрированного права на недвижимость // Право и экономика. 2013. № 2. С. 76 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ceNeter-bereg.ru/b2042.html/> (дата обращения: 11.12.2019).

²⁴ Подшивалов Т. П. Соотношение и конкуренция вещных и обязательственных исков // Актуальные проблемы гражданского права. 2015. № 1. С. 142 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ceNeter-bereg.ru/b2042.html/> (дата обращения: 11.12.2019).

никают, переходят и прекращаются с момента государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней».

Пункт 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» изложить в следующей редакции: государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом устанавливающий момент возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества».

Принципы любой отрасли права имеют большое значение для устойчивого развития, и право на недвижимое имущество не является исключением.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (регистрационный процесс как таковой) должна базироваться на соблюдении нескольких основных принципов как его основных начал, без соблюдения которых процесс как таковой не может расцениваться как состоявшийся и, как следствие, не будет признаваться легитимным его результат в форме акта государственной регистрации.

Принципы государственной регистрации недвижимости, изложены в Гражданском кодексе Российской Федерации, в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» и иных подзаконных актах.

Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»²⁵ вступил в силу 1 марта 2013 года и внес в Гражданский кодекс РФ²⁶ статью 8.1. Так, в п. 1 этой статьи закреплены принципы государственной регистрации прав на имущество уполномоченным органом, подлежащие применению независимо от того является объектом регистрации (недвижимость, доли в уставном капитале хозяйственных обществ и др.) на основе принципов провер-

²⁵ Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 04.03.2013) // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

²⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

ки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 года, ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на основе принципов: единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации; достоверности данных; доступности данных. Закон юридически закрепил слияние двух систем: регистрация прав на недвижимое имущество и кадастрового учета недвижимого имущества²⁷.

Среди новелл Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» можно отметить введение принципа экстерриториальности регистрации прав (по месту подачи заявления на регистрацию права не зависит от места нахождения объекта недвижимости).

На основании анализа нормативно-правовой базы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок позволяет выделить следующие принципы:

1. Законность.

Законность, как известно, выступает в качестве основного общеправового принципа, которому должны отвечать все юридические значимые решения и действия в любой сфере общественной жизни. Не является исключением и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Так, ч. 6 ст. 131 ГК РФ прямо устанавливает, что «Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество»²⁸.

Таким образом, законодатель подчеркивает значимость не только самого результата государственной регистрации права, но и необходимость соблюде-

²⁷ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

²⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

ния всех процессуальных требований. Действительно, весь процесс государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним четко законодательно регламентирован, исчерпывающе изложены требования, предъявляемые к документам, предоставляемым на государственную регистрацию, основания для возврата указанных документов, приостановления государственной регистрации, отказа лицу в государственной регистрации прав (ст. 25–27 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Также четко указаны органы, которые имеют право осуществлять государственную регистрацию прав, а также их ответственность.

2. Общеобязательный характер государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общеобязательный характер указанного процесса и обязательность наличия его результата в виде соответствующего свидетельства о государственной регистрации права подтверждается тем, что положения действующего гражданского законодательства не допускают возможности подтверждения указанных прав на недвижимое имущество каким-либо иным способом или установления какого-либо иного момента перехода права собственности или иных вещных прав. Так, в частности, положения ч. 1 ст. 131 ГК РФ однозначно и недвусмысленно утверждают, что «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами»²⁹.

3. Административно-правовой характер субъектного состава правоотно-

²⁹ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

шений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Административно-правовой характер субъектного состава отношений, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним обусловлен тем, что в качестве одной из сторон регистрационного процесса выступает государство в лице уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти. Авторами в литературе также отмечается указанный принцип. В частности, Е. А. Пустовалова пишет, что «специфика правового режима недвижимого имущества заключается в наличии публично-правового элемента в регулировании частно-правовых отношений, в которых объект субъективных прав — недвижимость»³⁰.

4. Открытость (доступность, публичность) государственной регистрации прав.

Как гласит ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», «ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе ... доступности его сведений»³¹. Принцип открытости государственного реестра отмечается и в литературе: «Существующий в Российской Федерации институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, позволяет понять порядок государственной регистрации и деятельность ее участников с позиции обеспечения ... гласности»³².

Открытость государственной регистрации как принцип характеризуется возможностью доступа в указанный реестр, возможностью осуществлять запросы по поводу наличия зарегистрированных прав и получать на них ответы и т. д.

5. Принцип достоверности регистрационных сведений.

³⁰ Пустовалова Е. А. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 6. С. 97–99.

³¹ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

³² Корнилевская Н. А. Административно-правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: содержание, проблемы, перспективы развития : дисс. ... канд. юрид. наук. Воронеж, 2008. 252 с.

В соответствии с указанным основным началом регистрационного процесса, достоверность регистрационных сведений презюмируется, то есть они считаются достоверными и не подвергаются дополнительно проверке. Достоверность обеспечивается проверкой сведений при подаче заявления о регистрации, а также централизованным характером перечня — реестр прав на недвижимое имущество является Единым и сведения в нем не дублируются, что исключает возможность регистрации права на один и тот же объект.

Действительно, государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Как отмечается в литературе, «принцип публичной достоверности предполагает, что лица, которые добросовестно полагаются на сведения, содержащиеся в государственном реестре прав на недвижимое имущество, становятся обладателями прав на недвижимость даже в том случае, если государственная регистрация основана на юридически порочных фактах»³³.

б. Единство технологии его ведения на всей территории Российской Федерации.

Согласно данному принципу государственная регистрация на всей территории Российской Федерации ведется по единой системе и технологии. Это означает, что вне зависимости от того, в каком субъекте РФ ведется государственная регистрация, методы его ведения, внесения в него сведений, их хранения, а также порядок предоставления информации в пределах страны одинаковы. Установлены единые формы документов и их перечень (состав), который определен Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, государственная регистрация носит комплексный характер, а в научном сообществе до сих пор продолжают вырабатываться различ-

³³ Мухина Т. А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Инновационная наука. 2016. № 5-2 (17). С. 256–259.

ные подходы. Определенность в понятии государственной регистрации жизненно важно для собственников недвижимого имущества. Государственную регистрацию, в первую очередь, следует рассматривать как систему охранительных правоотношений, выражающуюся в признании государством прав субъекта гражданских правоотношений на недвижимое имущество. Государственная регистрация придает формальную гласность и открытость сведений для их публичной достоверности, является способом, формой и условием защиты прав, так как, в том числе, представляет собой доказательство существования зарегистрированного права. Необходимая государственная защита имущественных прав участников оборота недвижимости выступает главной целью не только государственной регистрации права на недвижимость, но и вообще всего правового регулирования оборота недвижимости.

В соответствии с действующим законодательством РФ, государственная регистрация прав на недвижимое имущество является основанием возникновения такого права.

Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечивают необходимую доказуемость при разрешении споров, возникающих в связи с регистрацией соответствующих прав, и делают излишним нотариальное удостоверение таких сделок и в целом обеспечивают достаточную стабильность гражданского оборота недвижимого имущества.

1.2 История развития института государственной регистрации прав на недвижимость

Отправной точкой становления института государственной регистрации недвижимости в России можно считать XVI век. Именно в этот период в Российском государстве впервые возникла регистрация недвижимого имущества.

Соответствующими функциями наделялись площадные подьячие, по сути своей деятельности являющиеся регистраторами-нотариусами³⁴. В XVII в. регистрацию недвижимости под руководством надсмотрщиков осуществляли

³⁴ Емельянова Е. А. История становления системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Российский и зарубежный опыт) // Юридический аналитический журнал. 2004. № 1 (9). С. 90.

писцы в впервые появившихся в этот период палатах крепостных дел .

С принятием Алексеем Михайловичем в 1649 г. Соборного Уложения регистрация недвижимого имущества стала носить обязательный характер. В ст. 34 гл. 17 данного документа говорится: «А будет кто вотчину свою родовую или выслуженную, или купленную кому продаст, и деньги возьмет, и купчую даст, а в поместном приказе в книгах ту вотчину за купцом не запишет, да после того вновь свою вотчину иному кому продаст воровством, и деньги возьмет, и в поместном приказе в книги ту вотчину за последним купцом запишет, и тою вотчиною владеть тому, за кем та вотчина в поместном приказе в книгах записана. А первому купцу тою вотчиною владеть не велеть, для того, что он ту вотчину купя, в поместном приказе за собою в книги не записал»³⁵.

В XVIII в., в период правления Петра I, был введен, так называемый, «крепостной» порядок регистрации прав на недвижимое имущество. Каждый акт регистрации недвижимости должен был вноситься в «крепостные книги». Как отмечает П.В. Павлов, такой порядок регистрации носил преимущественно фискальные цели³⁶.

В этот же период в законодательстве Российского государства впервые появляются термины «движимое» и «недвижимое» имущество. Именно на данном историческом этапе и была создана централизованная система контроля государства за оборотом недвижимости.

В период правления Екатерины II институт государственной регистрации недвижимости претерпел некоторые изменения. Теперь функции регистрации недвижимости выполняли учреждения крепостных дел, созданные при гражданских палатах и уездных судах. Приобретателям недвижимости необходимо было предъявлять в учреждения крепостных дел акты ввода во владение, которые заменяли справки и вводные, послушные и отказные грамоты. Помимо этих изменений, теперь запись акта регистрации имущества в книгу не осуществлялась, а была заменена на оглашение посредством публикации в «Ведо-

³⁵ Соборное Уложение 1649 г.: текст, комментарии / рук. авт. кол. Л. Г. Маньков. Л., 1987. С. 89.

³⁶ Павлов П. Н. О документах, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество // Правовое регулирование рынка недвижимости. 1999. № 1. С. 34.

мостях». Подобный порядок регистрации недвижимого имущества был раскрыт Г.Ф. Шершеневичем, который отмечал: «...не было определенности в моменте перехода вещного права. Акт мог быть совершен в любом месте, и покупатель не был обеспечен, что купленное им имение не продано уже или не заложено в другом месте»³⁷.

В XIX в. порядок государственной регистрации недвижимого имущества был вновь преобразован. Новый порядок был установлен в связи с принятием 14 апреля 1866 г. Положения о нотариальной части. Теперь проверка актов регистрации недвижимости должна была осуществляться по месту нахождения этого имущества. В населенных пунктах (уездных, губернских городах и столицах) были определены нотариусы, особым расписанием устанавливалось их число. Любые сделки, связанные с переходом либо ограничением права на недвижимое имущества должны были изначально оформляться у нотариусов, а уже после они обращались в крепостные дела, как только утверждались старшим нотариусом.

В 1881 г. Государственный Совет разработал проект под названием «Главные основания предполагаемого порядка укрепления прав на недвижимое имущество» с целью устранить недостатки крепостного порядка регистрации недвижимости. На основе данного проекта в 1892 г. был основан проект Вотчинного устава. Согласно ему, создавались специальные учреждения, так называемые, «вотчинные установления», которые должны были вести вотчинные книги, а также вносить в нее записи о сделках с недвижимостью и о правах на нее³⁸.

Как уже было отмечено, в 1892 г. был создан проект Вотчинного устава, подготовленный Редакционной комиссией, которая, между тем, разработала также проект Гражданского уложения Российской империи. Этот проект, помимо создания специальных вотчинных учреждений и внесения записей в вотчинные книги, определял систему вещных прав. Сам термин «вотчинные пра-

³⁷ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М., 2001. С. 192.

³⁸ Белова О. Н. Возникновение и развитие системы государственной регистрации прав на территории России в дореволюционный период // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 7. С. 87.

ва» был использован в проекте применительно к правам на недвижимость.

Среди основ государственной регистрации недвижимого имущества можно выделить следующие базовые принципы:

- принцип «внесения» (право на недвижимость появляется сразу после записи в вотчинной книге);
- принцип гласности;
- принцип достоверности сведений.

В качестве основы разработчики Вотчинного устава использовали принципы, которые были характерны, главным образом, для «титульной» государственной регистрации недвижимого имущества. Несмотря на то, что при создании проекта Вотчинного устава учитывались все проблемы и общественные тенденции данного исторического периода, а также самые передовые новеллы западного законодательства, этому проекту все же не удалось вступить в законную силу³⁹.

Это было связано, главным образом, со сложными политическими событиями, произошедшими уже в период революции. В связи с тем, что земля и другие виды недвижимого имущества были национализированы государством, государственная регистрация соответствующих прав утратила свою необходимость. Потерял свое значение также и сам термин «недвижимость». Теперь в обиходе все чаще употреблялось такое понятие, как «основные фонды». Экономическая ситуация государства была такой, что в обороте теперь находилась только личная собственность. Учет государственного имущества носил территориальный, ведомственный или объектный характер, единая государственная система регистрации недвижимости не была необходима.

Революция 1917 г. и принятый в этот период Декрет о земле привели к полной отмене частной собственности на землю, а также к отсутствию в советском законодательстве деления имущества на движимое и недвижимое. Безусловно, такая мера повлекла за собой и запрет на гражданский оборот недви-

³⁹ Иванова С. Н. Правовое обеспечение становления государственной регистрации недвижимости в России // Современные вопросы государства, права, юридического образования. 2019. С. 93-97.

жимого имущества. Абсолютно все существующие теоретические концепции, связанные с государственным регулированием оборота недвижимого имущества, утратили свою актуальность и значимость. Из вещных прав Гражданский кодекс, принятый в 1922 г. закреплял право собственности, залога и застройки. Такие сделки, как купля-продажа жилых строений, а также право застройки, в обязательном порядке должны были быть нотариально заключены, а затем государственно зарегистрированы в коммунальном отделе местного Совета. Подобный порядок государственной регистрации недвижимого имущества существовал на протяжении нескольких десятилетий.

По мнению В. А. Алексеева, правовая система революционного исторического этапа является «ярким примером проявления закономерности гражданского оборота недвижимости – публичность сделок устанавливается только там и поскольку, где и поскольку этот оборот существует»⁴⁰. При этом невозможно было упразднить систему государственного учета сделок с землей, в связи с тем, что закон допускал ограниченный оборот недвижимости.

Условия застройки содержались в статьях Гражданского кодекса 1922 г. В нормативных актах того периода с течением времени начинали появляться понятия «дом», «квартира», «строение», «дача» и т. д., однако в том случае, если сделки с данным имуществом не были нотариально закреплены и зарегистрированы в коммунальном отделе, законодательство считало их недействительными.

После 1 января 1995 г, когда была введена в действие часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации, обеспечившая правовое регулирование статуса и оборота недвижимого имущества в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, было принято большое число федеральных законов и других нормативно правовых актов, направленных на регламентацию соответствующих отношений: права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, различных сделок с недвижимостью и их государственной

⁴⁰ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дисс. ... д-ра юрид. наук. М., 2008. С. 343.

регистрации. К числу таких нормативно правовых актов, регламентирующих процедуру государственной регистрации прав на недвижимость, сделок с недвижимостью относится принятый 21.07.1997 г. Федеральный закон № 122-ФЗ⁴¹.

С развитием рыночных отношений, основанных на праве собственности, возникает необходимость совершенствовать и расширять нормативную правовую базу по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, равно как и по вопросам государственного учета, технической инвентаризации объектов недвижимого имущества.

В целях становления и поддержания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации 09.04.2001 г. Постановлением Правительства РФ № 273 утверждена «Федеральная программа поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Основными целями Программы являлись становление и развитие на территории Российской Федерации системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечивающей государственные гарантии зарегистрированных прав, а также полноту сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним⁴². Данная программа была призвана устранить препятствия для формирования системы учреждений юстиции по регистрации прав, создать единую систему ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, искоренить трудности во взаимодействии органов (организаций), осуществляющих деятельность по ведению государственного земельного кадастра, организаций технической инвентаризации, органов по управлению государственным и муниципальным имуществом с учреждениями юстиции по регистрации прав, для создания более простой для граждан и юридических лиц процедуру оформления документов, необходимых

⁴¹ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Российская газета. 1997. № 145.

⁴² Постановление Правительства РФ от 9 апреля 2001 г. № 273 «Об утверждении федеральной целевой программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. 2001. № 75.

для регистрации.

Следующим этапом на пути к совершенствованию системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество стал процесс интеграции и унификации государственных органов, регулирующих отношения в сфере недвижимости, реализация которого началась с принятия Постановления Правительства РФ от 25.10.2001 г. № 745 «Об утверждении Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)⁴³. При характеристике проблемы, решаемой данной Программой, указывалось, что эффективное использование земли и иной недвижимости является одной из важнейших стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития Российской Федерации. Этому мешает ряд проблем, среди которых центральное место занимает отсутствие систематизированных и достоверных сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости, современных автоматизированных систем и информационных технологий их учета и оценки. Подчеркивалось, что решение этих проблем даст возможность реализовать конституционные нормы и гарантии права собственности на землю и иную недвижимость, активизировать вовлечение земли и иной недвижимости в гражданский оборот, создать основу для сохранения природных свойств и качеств земель в процессе их использования, сформировать базу экономически обоснованного налогообложения в части недвижимого имущества, а также совершенствовать систему управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности.

В целях комплексного решения проблем в сфере регистрации прав и кадастрового учета принят Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», в соответствии с которым в Российской Федерации создан еди-

⁴³ Постановление правительства РФ от 25 октября 2001 года № 745 «Об утверждении Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002- 2008 годы)» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 45. Ст. 4265.

ный федеральный орган исполнительной власти в сфере регистрации прав и кадастрового учета – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)⁴⁴.

Приказом Минэкономразвития от 18.12.2009 г. № 534 была утверждена Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости⁴⁵. В Концепции подчеркнуто, что создание в Российской Федерации единой системы регистрации прав и кадастрового учета направлено на решение задач за счет интеграции соответствующих информационных систем и объединения данных об объектах недвижимости, унификации процедур оказания учетно-регистрационных услуг, а также иных мероприятий организационного, технологического и правового характера, предусмотренных настоящей Концепцией. Новая форма организации деятельности единой системы регистрации прав и кадастрового учета будет обеспечена широким применением информационно-коммуникационных технологий и предполагает повышение эффективности бюджетных расходов.

В связи с тем, что принятые ранее нормативные акты не решили множество проблем, таких как реализации принципа «одного окна», не разработан единый закон о государственной регистрации прав и кадастровом учете объектов недвижимости, была разработана и утверждена Распоряжением Правительства РФ от 28.06.2013 г. № 1101-р Концепция федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 г.)»⁴⁶. В рамках реализации Программы преду-

⁴⁴ Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // Российская газета. 2008. № 266.

⁴⁵ Приказ Минэкономразвития от 18 декабря 2009 г. № 534 «Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, плана подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих создание и развитие единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости и плана реализации мероприятий по созданию единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости» // Вестник Росреестра. 2010. № 1.

⁴⁶ Распоряжение Правительства от 28 июня 2013 года № 1101-р «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 27. С. 3634.

смачивается комплекс мероприятий, обеспечивающих создание достоверного (полного и качественного) единого государственного реестра объектов недвижимости, обеспечение оптимальных и комфортных условий предоставления государственных услуг потребителю, повышение качества предоставления государственных услуг станет возможным путем внедрения принципа «одного окна», в соответствии с которым у граждан появится возможность получения полного комплекса услуг в одном месте.

С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Указанный закон пришел на смену Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». С учетом норм Закона № 218-ФЗ и действующим законодательством приведено в соответствие с системными изменениями регулирование отношений в учетно-регистрационной сфере на объекты недвижимости. Также установлен единовременный порядок проведения государственного кадастрового учета и регистрация прав на объекты недвижимости. Ранее действующие законы не предусматривали одновременное осуществление кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости.

Таким образом, институт государственной регистрации недвижимого имущества прошел длительный путь развития и преобразований. Предпосылки возникновения данного института прослеживались еще в древности, однако впервые законодательное оформление в России получили лишь в XVI-XVII вв. Развитию института государственной регистрации недвижимого имущества в разные исторические периоды способствовали самые разнообразные факторы, как положительно сказывающиеся на систематизации Российского законодательства, так и отрицательно.

1.3 Современное законодательство, регламентирующее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в РФ

Законодательство в сфере регистрации недвижимости представляет собой

совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством регулируются указанные отношения.

Статья 2 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» указывает на то, что правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, указанный Федеральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации⁴⁷.

Конституция Российской Федерации является правовой основой развития всего российского законодательства. В ч. 1 ст. 15 основного закона государства указано, что Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории нашей страны. Положениями ст. 8 Конституции провозглашается, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Ст. 35 устанавливает, что право частной собственности охраняется законом, а также гарантирует право каждому иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами⁴⁸.

В развитии положений Конституции, Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 8.1) определена норма о том, что права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Ст.131 закрепляет обязательность государственной регистрации права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, наследуемого владения и постоянного пользования; ипотеки, сервитутов, а также иных вещных прав и отдельных видов имущества. Кроме того, в ГК РФ регламентируются условия возникновения, перехода и прекращения прав соб-

⁴⁷ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

⁴⁸ Конституция Российской Федерации: Федеральный конституционный закон от 12.12.1993 г.: (ред. от 21 июля 2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 30. Ст. 4202.

ственности, виды собственности, права собственников, которые применяются при заключении разного рода сделок с недвижимостью⁴⁹.

Также, правила о государственной регистрации прав отдельных видов недвижимого имущества, содержатся в ряде кодифицированных законодательных актах, таких как: Кодекс торгового мореплавания РФ, Кодекс внутреннего водного транспорта РФ, Воздушный, Лесной, Водный, Жилищный и Градостроительный кодексы Российской Федерации. Указанные специальные законы регламентируют особенности отдельных видов объектов недвижимости⁵⁰.

Налоговый кодекс РФ устанавливает размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий⁵¹. За совершенные регистрационные действия ст. 333.33 Налогового кодекса РФ установлен размер государственной пошлины (например, для регистрации права собственности физического лица – 2000 рублей, а для регистрации права собственности юридического лица – 22 000 рублей).

Помимо прочего, следует выделить процессуальные кодексы, регулирующие отношения, связанные с рассмотрением споров о государственной регистрации недвижимости, а именно: Гражданский процессуальный кодекс РФ и Арбитражный процессуальный кодекс РФ.

Следует отметить, что основой российской системы регистрации прав на недвижимость послужил закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁵², однако за двадцать лет система госрегистрации претерпела колоссальные изменения и с 1 января 2017 года вступил в силу новый Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Главной особенностью нового закона стало закрепление объединенной

⁴⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁵⁰ Валеева Е. Ю. Обзор законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью // Отечественная юриспруденция. 2015. №2 (2) [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/N%obzor-zako%odatelstva-reguliruyuschego-sdelki-s-%edvzhimostyu> (дата обращения: 18.12.2019).

⁵¹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Парламентская газета. 2000. № 151-152.

⁵² Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Российская газета. 1997. № 145.

системы регистрации прав на недвижимость и системы кадастрового учета объектов недвижимости.

В настоящее же время, в соответствии с положениями части 1 статьи 3 ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», как регистрация прав на недвижимость, так и ее кадастровый учет осуществляется федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Таким образом, граждане, желающие осуществить кадастровый учет недвижимости и выполнить регистрацию прав на недвижимость, смогут обращаться в Росреестр, экономя таким образом свое время, что, безусловно, является положительным нововведением.

Впервые подробно прописан порядок обмена данными между различными государственными и муниципальными структурами в порядке межведомственного информационного взаимодействия (глава 4 закона), что является логическим развитием пути, начатого созданием многофункциональных центров по предоставлению государственных и муниципальных услуг.

Закон существенно упрощает порядок обращения за необходимыми сведениями о недвижимости. Если ранее необходимо было подавать запросы и в территориальный отдел ФГУ «ФКП Росреестра» по вопросам кадастра недвижимого имущества и в территориальный отдел Федеральной службы государственной регистрации по вопросам прав и ограничений на недвижимое имущество, то теперь наконец-то можно узнать всю необходимую информацию в едином органе. Данный законодательный акт предусматривает создание Единого государственного реестра недвижимости, который представляет собой свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Законом.

Создание Единого государственного реестра недвижимости - завершение важного этапа по учету и закреплению в кадастре недвижимости единого объекта недвижимости как сложной вещи с выделением земельного участка в роли

главной вещи, к которой «привязываются» все остальные объекты недвижимости, расположенные на нем и под ним, за исключением участков недр.

В реестр недвижимости должны вноситься все ограничения и обременения как частно-правового, так и публично-правового характера, что позволяет использовать реестр в различных целях (ст. 62 закона). Как следствие, разным лицам и государственным органам будет предоставляться различный уровень доступа к реестру.

Революционным шагом является переход на ведение реестра недвижимости исключительно в электронной форме. Появляется возможность получать сведения из единого государственного реестра в электронной форме, в том числе и путем бесплатного скачивания информации с официального сайта Росреестра, что позволяет получать необходимую информацию практически в режиме реального времени.

Выделение в Едином государственном реестре специального реестра границ (ст. 10 закона) позволяет получать подробные сведения о зонах и территориях с особым правовым режимом (зоны с особыми условиями использования территорий, особо охраняемые природные территории), об административных и государственных границах, береговых линиях, а также о объектах недвижимости, на которые установлены ограничения и обременения в связи с их расположением внутри зон и территорий с особым правовым режимом.

Закрепление возможности регистрации прав, возникающих в силу закона, без заявлений правообладателя и приобретателя, подача сведений нотариусом, государственными органами о регистрации прав, а также расширение полномочий кадастровых инженеров выступают важными этапами по уменьшению излишнего государственного регулирования. Государство оставляет за собой исключительные полномочия по ведению и контролю за реестром недвижимости, а процесс оформления недвижимости и прав на неё возлагается на всех заинтересованных лиц с предоставлением различных вариантов действий в целях поощрения конкуренции и уменьшения административных барьеров. Данное обстоятельство является одним из многочисленных примеров государ-

ственно-частного партнерства, которое отражает процесс взаимодействия частного и публичного права.

Законодатель также установил возможность предоставлять заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также прилагаемых к заявлению документов как в форме документов на бумажном носителе, так и в форме электронных документов в соответствии положениями статьи 18 Федерального закона № 218-ФЗ.

Изменились также и сроки осуществления услуг. Ранее срок на регистрацию права на объект недвижимости составлял десять рабочих дней, согласно абз. 1 п. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ. Теперь этот срок сокращен до семи рабочих дней в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ и до девяти рабочих дней при подаче через МФЦ. Постановка на кадастровый учет занимала десять рабочих дней (ч. 1 ст. 17 Закона № 221-ФЗ), теперь срок уменьшился до пяти рабочих дней (п. 3 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ и до семи рабочих дней при подаче через МФЦ (п. 4 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ). Услуга по одновременной постановке как на кадастровый учет, так и на регистрацию права ранее не предоставлялась, теперь ее срок равен десяти рабочим дням (п. 5 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ) и 12 рабочим дням при подаче через МФЦ (п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, можно наблюдать стремление законодателя к сокращению сроков постановки на кадастровый учет и регистрации прав, что также является признаком положительной динамики совершенствования законодательства.

Значительному расширению подвергся перечень оснований, в соответствии с которыми возможно приостановление постановки на государственный кадастровый учет и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав. Если в ранее действующем законодательстве была весьма размытая формулировка «государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав» (ст. 19

Закона № 122-ФЗ утратившего силу), то теперь законодатель пошел по пути подробного закрепления оснований. В настоящее время их 55, и свое отражение они нашли в статье 26 Закона № 218-ФЗ).

Новеллой стал тот факт, что самостоятельных оснований для отказа в государственной регистрации и (или) кадастровом учете законом не предусмотрено: может быть отказано только в случае, если в течение установленного срока не устранены причины, послужившие основанием для приостановления соответствующих процедур. Таким образом, изменен подход к определению оснований для отказа в осуществлении кадастрового учета и/или регистрации прав.

Таким образом, на основании проведенного исследования можно сделать вывод, что вопрос о характере регистрации права собственности остается дискуссионным по настоящее время.

В нормах гражданского законодательства и других федеральных законах имеются противоречия, не позволяющие точно определить является ли государственная регистрация актом подтверждения уже состоявшегося перехода права собственности, либо только с момента государственной регистрации данное право возникает.

В связи с чем было предложено внести изменения в ст. ГК РФ и п. 1 ст. 2 Закона «О государственной регистрации недвижимости» для устранения имеющихся противоречий.

Институт государственной регистрации прошел длительный путь своего развития. Принятый в 2015 году закон «О государственной регистрации недвижимости» направлен на упрощении процедуры государственной регистрации прав на недвижимость и постановки недвижимости на кадастровый учет, и эти попытки являются положительными аспектами реформирования.

2 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ, ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

2.1 Объекты государственной регистрации (права, обременения)

Все объекты, подлежащие государственной регистрации и учету, можно, исходя из ГК РФ (ст. 130-133.1, 164, 216, 265, 268, 294, 296) и п. 6 ст. 1 Закона № 218-ФЗ, объединить в четыре группы: право собственности, вещные права, ограничения прав, сделки, которые представлены на рисунке 1⁵³.

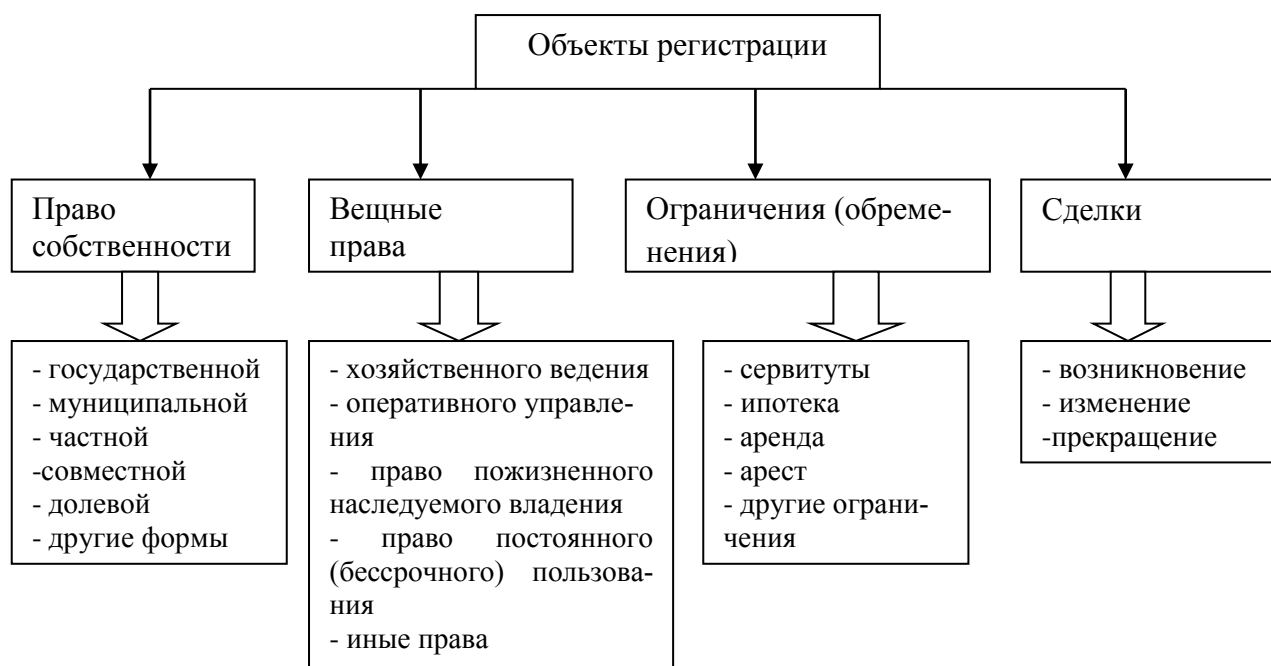


Рисунок 1 - Объекты государственной регистрации

Центральный правовой институт в рыночной экономике – право собственности. Это право дает лицу юридическую власть над вещью и называется вещным правом. Различные виды вещных прав отличаются именно объемом этой власти; к вещным правам относятся также: право пожизненного наследуемого владения имуществом; право постоянного (бессрочного) пользования имуществом; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом; право оперативного управления имуществом. За исключением права собственности, все другие вещные права являются правами на чужие вещи.

⁵³ Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учебник. М. : Издательство Юрайт ; ИД Юрайт, 2011. С. 411.

Право собственности определяется 17-й главой Гражданского кодекса Российской Федерации. Собственность – это комплекс прав, который может быть распределен между различными субъектами или сосредоточен в одних руках:

1. Владение – первичный компонент собственности, основанный на законе физический контроль над объектом, возможность иметь его у себя, содержать в своем хозяйстве, на балансе и т. д., фактическое обладание объектом. Оно создает необходимые предпосылки для реализации двух других правомочий – пользования и распоряжения. Можно владеть объектом недвижимости, но не пользоваться им. Пользоваться же объектом недвижимостью, не владея им фактически, невозможно.

2. Пользование – применение объекта собственности в соответствии с его назначением по усмотрению и желанию пользователя или собственника, извлечение из объекта полезных свойств или дохода. Владение и пользование могут быть соединены в руках одного субъекта или разделены между различными субъектами.

3. Распоряжение – всеобъемлющий, высший способ реализации отношений между объектом и субъектом собственности, т. е. это право решать, каким образом и кем может быть использован сам объект недвижимости и получаемый от него доход; определение юридической судьбы объекта собственности. То есть собственник недвижимости не только владеет и пользуется имуществом, но и распоряжается им в целях и пределах, не нарушающих права собственника ограничений, установленных законодательством⁵⁴.

Под полным правом собственности понимается право владеть, пользоваться и распоряжаться собственностью в рамках, не противоречащих местному законодательству. Полное право собственности обладает наивысшей стоимостью.

Экономически собственность реализуется тогда, когда начинает прино-

⁵⁴ Анисимов А. П. Гражданское право России. Общая часть : учебник для академического бакалавриата. М.: Издательство Юрайт, 2019. С. 254.

сдать доход, т. е. в процессе присвоения и отчуждения земли и другого недвижимого имущества как основного фактора производства и его результатов – дохода. Существует два основных способа присвоения и отчуждения благ: индивидуально обособленный – частный и совместный – общий, публичный. Соответственно по признаку субъекта присвоения различают две основные формы собственности: частную и общественную (государственную и муниципальную).

Субъекты права собственности на недвижимое имущество – это собственники конкретных земельных участков и других объектов недвижимости, наделенные земельными правами и несущие обязанности в соответствии с земельным, гражданским, водным, лесным и другим законодательством России. В имущественные отношения по поводу недвижимости вступают три основные группы субъектов:

1. Российская Федерация и субъекты Российской Федерации в лице органов государственной власти, города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Граждане, объединения людей, семьи, социальная группа, в том числе иностранные граждане.

3. Юридические лица – коммерческие, некоммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

Объектом права собственности, в данном случае, выступает недвижимость. В Гражданском кодексе РФ существует определение понятия «недвижимость». Согласно ст. 130 ГК РФ⁵⁵ «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

⁵⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

иное имущество».

По смыслу статьи 8 ГК РФ и ст. 14 Закона «О государственной регистрации недвижимости», основаниями возникновения права собственности на недвижимость могут выступать:

1) 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;

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

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

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) 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;

7) 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.

Право частной собственности, согласно статье 35 Конституции Российской Федерации, является базовым и абсолютным правам человека по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Право собственности никогда

неотождествлялось с неограниченной властью собственника на вещь. Тем самым ч. 3 ст. 55 Конституции РФ предусматривает положение, согласно которому «право собственности может быть ограничена только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства»⁵⁶.

Необходимость наличия сдерживающего механизма в виде ограничения права собственности обусловлено, прежде всего, тем, что соображения о нуждах лиц, окружающих собственника, и об интересах всего государств или общины, к которой собственник принадлежит, всегда заставляют право ставить свободу собственников в известные границы.

Крайне затруднительно обладать абсолютно безграничным правом собственности на вещь, не затрагивали интересы третьих лиц.

По мнению Дружинина А. А. : «Обременение права собственности это права третьих лиц, которые препятствуют собственнику имущества свободно и в полном объеме реализовать правомочия по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом»⁵⁷.

Матвеева А. В. полагает, что обременения и ограничения на недвижимое имущество представляют собой процесс, при котором собственник данного объекта должен подчиняться определённым требованиям и условиям, которые ограничивают его возможности при осуществлении своих прав на имущество в полной мере⁵⁸.

Таким образом, под обременением недвижимости понимается такая ситуация, при которой ее хозяин вынужден действовать или наоборот отказаться от совершения ряда действий под влиянием определенных условий и требований. Обременение в целом накладывает на возможность распоряжения объектом не-

⁵⁶ Конституция Российской Федерации: Федеральный конституционный закон от 12.12.1993 г.: (ред. от 21 июля 2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 30. Ст. 4202.

⁵⁷ Дружинина А. А. К вопросу об ограничении права собственности // Конституция Российской Федерации и правовая политика на современном этапе. 2019. С. 36-42.

⁵⁸ Матвеева А. В., Полякова О. А. Обременения и ограничения недвижимого имущества: основные понятия, регистрация, проблемы и перспективы // Аллея науки. 2017. № 9. Том. 2. С. 447-454.

движимости некоторые ограничения. Иными словами, если над недвижимостью установлено какое-либо обременение, то собственник такого объекта уже не может реализовывать свои права относительно него в полном объеме. Одновременно с этим, в результате обременения ряд прав на недвижимый объект могут возникнуть и у лиц, которые его собственниками не выступают.

Законодательство выделяет несколько видов обременения недвижимости, в частности это:

1. Ипотека (залог), предусмотрены статьей 334-356 ГК РФ. Данный вид обременения чаще всего выражается в виде ипотечного кредита. Согласно статье 339.1 ГК РФ Залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (ст. 8.1 ГК РФ)⁵⁹.

Статья 1 Федерального Закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» указывает, что по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Согласно ст. 10 Закона об ипотеке, договор подлежит государственной регистрации⁶⁰.

2. Аренда, регламентируется статьями 606-625 ГК РФ⁶¹. Данный вид обременения, предполагает передачу собственником определенного объекта (здания, сооружения, машино-места, земельного участка и т.п.) арендатору на

⁵⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁶⁰ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. 1998. № 137.

⁶¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

определенных условиях и за заранее оговоренную арендную плату. Арендатор может не только временно пользоваться полученным имуществом, но и иногда распоряжаться им, то есть передавать в субаренду (передача части арендованного имущества в аренду третьему лицу) в результате чего может извлекать из этого определенную прибыль. Согласно ст. 609 ГК РФ договор подлежит государственной регистрации. Однако в законе имеются уточнения, так согласно ст. 651 ГК РФ при аренде зданий и сооружений, договор подлежит регистрации при сроке аренде не менее года. При аренде предприятия договор считается заключенным с момента регистрации (658 ГК РФ).

Еще одной разновидностью договор аренды является договор найма жилого помещения, которые регулируется главой 35 ГК РФ. Согласно статье 674 ГК РФ Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Арест (статья 115 уголовно-процессуального кодекса РФ⁶², статья 140 Гражданско-процессуального кодекса РФ, статья 77 Налогового кодекса РФ, статья 91 Арбитражного процессуального кодекса РФ, статья 27.14. КоАП РФ), как ограничение права пользования принадлежащего имущества.

4. Рента, предусмотрена статьями 583-605 ГК РФ. По договору ренты одна сторона передает в собственность имущества, а вторая обязуется периодически выплачивать денежные средства (ренту). Согласно статье 583 ГК РФ в случае если имущество подлежит отчуждению по договору ренты, то он подлежит обязательной государственной регистрации.

5. Сервитут (ст.274-277 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 24 Земельного кодекса Российской Федерации). Вид обременения, который является правом определенного лица ограничено пользоваться земельным

⁶² Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 52 (ч. I). Ст. 4921.

участком, который принадлежит другому лицу. Обычно сервитут используется для создания прохода или даже проезда через конкретный земельный участок, а также он применяется при необходимости проложить трубопровод или другие коммуникации через частные владения. Он устанавливается только в случае, если выполнить какие-либо операции без него не представляется возможным.

б. Доверительное управление недвижимостью, при которой предоставляется право совершения сделок с недвижимостью в интересах собственника, регулируются статьями 1012-1026 ГК РФ. Согласно ст. 1017 ГК РФ Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.

Таким образом, объектом государственной регистрации выступают права и ограничения на объекты недвижимости. Под правом собственности понимается возможность владения, пользования, распоряжения имуществом. Различают две основные формы собственности: частную и общественную (государственную и муниципальную), соответственно субъектами права выступают: государство, граждане, юридические лица. Но так как право собственности не может быть безгранично, то законом предусмотрены основания ограничения. Под ограничением понимается право третьих лиц, которые препятствуют собственнику имущества свободно и в полном объеме реализовать правомочия по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом (залог (ипотека), аренда, доверительное управление, арест, сервитут, рента).

2.2 Регистрация перехода прав на недвижимость на основании сделок отчуждения

Под отчуждением недвижимого имущества понимают передачу одним лицом другому лицу права собственности на недвижимое имущество, оформленную надлежащим образом. При отчуждении у одного лица (отчуждателя) право собственности прекращается, у другого (приобретателя) возникает.

В работе Л. В.Тихомировой указано: «под отчуждением имущества следует понимать добровольную или принудительную передачу собственником

принадлежащего ему права собственности на имущество другому лицу, а также переход права собственности на имущество без волеизъявления собственника, в силу правил, установленных императивными нормами закона»⁶³.

Анализируя статью 235 ГК РФ, можно сделать вывод, что отчуждение недвижимого имущества всегда связано с прекращением права собственности.

В статье 218 ГК РФ указано, что основанием приобретения права собственности могут быть договор купли-продажи, мены, дарения или иная сделка об отчуждении имущества⁶⁴.

В исследованиях, посвященных договорам, направленным на отчуждение имущества, достаточно распространенной является точка зрения, согласно которой такие договоры включают в себя две части: одна порождает обязанность передать вещь (обязательственная сделка), а другая – непосредственно направлена на выполнение договора – передачу вещи^{65, 66}.

В соответствии с нормами гражданского и семейного кодекса, имущество приобретенное во время брака, является совместной собственностью супругов. Супруги как участники совместно собственности владеют, распоряжаются и пользуются общим имуществом по взаимному согласию.

Согласно ч. 3 ст. 35 СК РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения или регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга⁶⁷. Согласие супруга на совершение сделки по распоряжению общим имуществом является юридическим фактом, который в одностороннем порядке порождает возможность возникновения правоотношения по совершению соответствующей сделки дру-

⁶³ Тихомирова Л. В., Тихомиров М. Ю. Юридическая энциклопедия. М.: Издательство Тихомирова М. Ю., 2014. С. 655.

⁶⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁶⁵ Тузов Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. М., 2007. С. 55-64.

⁶⁶ Волочай Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М., 2013. С. 82.

⁶⁷ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 02.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020) // Российская газета. 1996. № 17.

гим супругом⁶⁸.

Следует обратить внимание на том, что требование о необходимости получения согласия супруга на совершение сделки правомерно только в отношении сделок с имуществом, находящимся в совместной собственности супругов, то есть с имуществом, приобретенным супругами в период брака. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью, что определено ст. 36 СК РФ. При совершении сделки с таким имуществом согласия другого супруга, как правило, не требуется.

Решением Белогорского городского суда от 06 марта 2017 года отказано в удовлетворении требований Губановой А. А. к Губанову Д. С. Ореховскому В. А. о признании договора дарения недействительным.

В судебном заседании установлено, что земельный участок Губанову Д. С. был предоставлен и жилой дом был построен до заключения брака с Губановой А. А., в связи с чем, являются личной собственностью Губанова Д. С., соответственно согласие Губановой А. А. на отчуждение указанного имущества не требовалось⁶⁹.

В действующее законодательство с 01 января 2017 года были внесены изменения о порядке проведения государственной регистрации отчуждения недвижимости, которая была приобретена в период брака. Так, до внесения изменений, в случае отсутствия согласия супруга на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом, государственная регистрация перехода права подлежала приостановлению, а впоследствии принималось решение об отказе в такой регистрации.

Интересен следующий случай из судебной практики. Решением Свобод-

⁶⁸ Правовая природа согласия супруга на совершение другим супругом сделки по распоряжению общим имуществом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е. Л. Скобликова. М., 2011. С. 8.

⁶⁹ Решение Белогорского городского суда № 2-391/2017 2-391/2017~М-62/2017 М-62/2017 от 6 марта 2017 г. по делу № 2-391/2017 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 06.01.2020).

ненского городского суда от 06 июня 2018 года удовлетворены требования Соловьевой Т. Г. к Астаповой Н. М., Смирнову Е. Б. о признании права собственности на квартиру. Истец пояснила, что приобрела квартиру у ответчицы Астаповой Н. М. по договору купли-продажи, расчёт был произведен до подписания договора, истец фактически проживает в данной квартире. Истцу отказано в регистрации права собственности, так как указанная квартира приобретена в период брака между ответчиками Астаповой Н. М. и Смирнова Е. Б., однако согласие на совершение сделки от второго супруга отсутствует.

В суде установлено, что с момента расторжения брака между ответчиками прошло более 3 лет, Смирнов Е. Б. своих требований в отношении спорного имущества не заявлял, также не заявлял требований о признании сделки купли-продажи недействительной. В связи с чем, суд удовлетворил требования⁷⁰.

Требование о необходимости получения одним супругом удостоверенного нотариально согласия второго супруга на совершение сделки по отчуждению или приобретению имущества обязательно до сих пор, однако в настоящее время служба государственной регистрации не вправе требовать данного согласия для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к новому собственнику. Росреестр также не выясняет, было ли дано согласие второго супруга вообще или нет. Соответственно, регистрация будет проведена и в случае отсутствия согласия второго супруга.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 9 и п. 5 ст. 38 Федерального закона «О государственной регистрации»⁷¹ при регистрации перехода права на нового собственника в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись об отсутствии необходимого согласия супруга на совершение сделки («согласие супруга на отчуждение недвижимости не предъявлено»), что ведет к ограничению прав нового собственника.

⁷⁰ Решение Свободненского городского суда № 2-591/2018 2-591/2018 ~ М-438/2018 М-438/2018 от 6 июня 2018 г. по делу № 2-591/2018 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 06.01.2020).

⁷¹ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

Однако следует учитывать, что законодательством не закреплен порядок удаления данного пункта из Единого государственного реестра недвижимости, следовательно, запись об отсутствии согласия супруга будет отражаться в выписке из ЕГРН в виде ограничения (обременения) объекта недвижимости, поэтому новый собственник недвижимого имущества не сможет в дальнейшем продать или совершить иные сделки с объектом без затруднений, поскольку такая сделка может быть признана судом оспоримой⁷².

Супруг, чье удостоверенное нотариально согласие на совершение сделки не было получено, имеет право в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки, требовать признания сделки недействительной в судебном порядке. Однако согласно п. 2 ст. 35 СК РФ должно быть доказано, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение сделки. Это связано с необходимостью обеспечения стабильности гражданского оборота, защиты интересов добросовестных контрагентов, желающих заключить сделку с одним из супругов, и интересов второго супруга, который не участвует в сделке. Соответственно, судом сделка может быть признана недействительной только в случае, если третье лицо действовало недобросовестно и знало заведомо, что другой супруг не согласен на заключение сделки.

Решением Благовещенского районного суда от 21 мая 2019 года удовлетворены требования Кольцовой Е. В, к Кольцову С. А., Гришиной И. А. о признании договора дарения земельного участка недействительным.

Судом установлено, что оспариваемая сделка по дарению вышеуказанного недвижимого имущества совершена с нарушением требований п. 3 ст. 35 СК РФ, суд приходит к выводу о признании данной сделки недействительной и применении последствий её недействительности в виде возложения на Гришину И. А. обязанности возвратить в собственность Кольцова С. А.

⁷² Изменения в законодательстве: приобретая недвижимость, убедитесь в наличии согласия супруга собственника на ее отчуждение // Архив // Пресс-Центр [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/News/izmeneniya-v-priobretaya-nedvizhimost-ubedites-v-nalichii-soglasiyasupruga-sobstvennika-na-ee-otchuzhdenie> // Архив // Пресс-Центр [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/News/izmeneniya-v-priobretaya-nedvizhimost-ubedites-v-nalichii-soglasiyasupruga-sobstvennika-na-ee-otchuzhdenie> (дата обращения: 07.01.2020).

спорный земельный участок⁷³.

Таким образом, данная норма (п. 5 ст. 38 п. 5 ст. 38 Федерального закона «О государственной регистрации») порождает негативные последствия как для добросовестного приобретателя (в виде ограничения (обременения) объекта недвижимости), так и для супруга, чье согласие необходимо для совершения сделки.

Кроме того, п. 5 Ст. 38 Закона «О государственной регистрации недвижимости» входит в противоречии со ст. 26 (ч. 1 пп. 15) и ст. 28 указанного закона, в которых указано, что основанием приостановления и отказа в регистрации прав является отсутствие в представленных документах подтверждения наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна.

В связи с чем, считаю целесообразным исключить п. 5 ст. 38 Федерального закона «О государственной регистрации», позволяющий осуществлять регистрацию права без необходимого на то согласия.

Имущество может находиться в общей долевой собственности – с определением доли каждого собственника в праве собственности. Согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Долевой собственник вправе продать либо распорядиться иным образом своей долей при ее возмездном отчуждении с учетом преимущественного права покупки отчуждаемой доли (ст. 250 ГК РФ). Преимущественными правами обладают все физические лица, которые являются собственники доли (долей) жилых помещений. Кроме того, преимущественные права возникают у граждан,

⁷³ Решение Благовещенского районного суда № 2-295/2019 от 21 мая 2019 г. по делу № 2-295/2019 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 06.01.2020).

которые проживают в коммунальных квартирах и комнатах.

С 1 января 2016 года вступили в силу изменения в отношении нотариального заверения сделок с недвижимым имуществом: сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее, чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, т.е. непосредственно сама сделка будет удостоверена нотариусом. Однако перед этим необходимо известить о предстоящей продаже собственников других долей.

До 2016 года лицу достаточно было отправить собственникам других долей заказное письмо с уведомлением, в котором собственники извещались о предстоящей продаже доли и о их праве преимущественной покупки этой доли. В течение 30 дней собственники других долей либо соглашались на приобретение, либо «молчали», тем самым выражая согласие на продажу третьим лицам. Либо можно было взять отказ от приобретения предлагаемой доли в недвижимости в письменном виде непосредственно при личной встрече.

В настоящее время порядок несколько изменился: в связи с нотариальным удостоверением сделки данное письмо-уведомление направляет заказным письмом сам нотариус, позднее он же получает уведомление о вручении письма. С момента получения уведомления должно пройти 30 дней, по истечении которых, если собственники не изъявили желания приобрести недвижимость, можно отчуждать долю третьим лицам. Возможен случай, когда собственники лично у нотариуса оформляют отказ от права преимущественной покупки. Теоретически новые изменения повлияли на «чистоту сделки», то есть этот способ более надежный, однако большим минусом для граждан является возмездность оказания подобной услуги нотариусом, которая исчисляется немаленькой суммой. Простая письменная форма договора сохраняется только при продаже доли в праве на объект недвижимости, находящийся в единоличной собственности продавца, так как право общей долевой собственности возникнет только после регистрации сделки.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Решением Благовещенского городского суда удовлетворены требования по иску прокурора Великолукского района в интересах Медведевой Н.В., Цветкова И.В. к Цветкову А.В., Левицкому В.И. о переводе прав и обязанностей покупателя.

Судом установлено, что Цветков А.В. обязан был в соответствии с ч.2 ст. 250 ГК РФ в письменной форме известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее, что им сделано не было.

Медведева Н.В. о продаже братом доли в жилом доме и земельном участке узнала только 01 июня 2013 года, когда Левицкий В.И. показал ей свидетельство о государственной регистрации права на 1/3 долю дома и земельного участка. Пояснения ответчика Цветкова А.В. о том, что он сообщал сестре по телефону о продаже им своей доли, путанные, непоследовательные и доверять его объяснениям нет никаких оснований.

В связи с чем суд решил, перевести на Медведеву Н.В. права покупателя 1/3 доли в праве собственности в жилом доме общей площадью 34,8 кв. м и 1/3 доли в земельном участке площадью 1200 кв. м, расположенные под № на <адрес>, по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, и внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним: в запись регистрации № от ДД.ММ.ГГГГ и в запись регистрации № от ДД.ММ.ГГГГ⁷⁴.

Таким образом, сделка по долевой недвижимости подлежит регистрации в случае, если договор удостоверен нотариально и имеется документ подтверждающий уведомление других собственников о сделке или их отказ.

⁷⁴ Решение Благовещенского городского суда от 2 сентября 2013 г. по делу № 2-228/2013 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 06.01.2020).

Бывают случаи, когда собственниками долей являются несовершеннолетние дети.

Защиту имущественных прав несовершеннолетних детей в сделках купли-продажи квартир осуществляют органы опеки и попечительства, инспекторы которых имеют довольно широкие полномочия. Именно органы опеки призваны следить за тем, чтобы права детей при отчуждении недвижимости не были нарушены, а их доля собственности не уменьшилась в результате сделки. В частности, в задачу органов опеки, кроме прочего, входит выдача разрешений для совершения сделок с жильем с участием несовершеннолетнего. В таком разрешении должны быть ясно прописаны требования, при соблюдении которых допускается продажа квартиры с долей несовершеннолетнего ребенка. Эти требования являются обязательными к выполнению, и в случае их нарушения, сделка может быть признана судом недействительной по иску органов опеки или других заинтересованных лиц. Как правило, требования органов опеки сводятся к тому, чтобы родители или законный опекун ребенка оформили ему долю собственности в другой квартире, взамен проданной. Разрешение органов опеки и попечительства на сделку можно получить в том случае, если при продаже квартиры не происходит ущемление прав и законных интересов участвующего в сделке ребенка, то есть доля собственности ребенка не должна уменьшаться, а жилищные условия – ухудшаться.

Несовершеннолетние лица также имеют право преимущественной покупки. Однако если родители несовершеннолетнего отказываются от предложения купить долю, нужно получить согласие органов опеки на отказ несовершеннолетнего от права преимущественной покупки.

Следует обратить внимание еще на одну особенность регистрации права общей долевой собственности. Она состоит в том, что право на долю не может быть зарегистрировано только за одним участником, если оно возникло одновременно у нескольких лиц. На это специально указывает статья 42 Закона «О государственной регистрации недвижимости» согласно которой 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, а 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.

Такой подход представляется абсолютно правильным, так как регистрации подлежит право собственности на объект недвижимости, в реестре должен быть отражен его субъект, который в данном случае характеризуется множественностью лиц. Поэтому в реестре не должен присутствовать только один или несколько участников общей долевой собственности, они должны быть отражены все с указанием доли каждого. Иначе право общей долевой собственности не может считаться зарегистрированным.

Исключением из данного правила является распределение долей по решению суда.

Таким образом, для государственной регистрации прав на недвижимое имущество необходимо соблюдение определенных условий, а именно нотариальное согласие одного из супругов (при распоряжении совместным недвижимым имуществом), нотариальное удостоверение сделки и уведомление других собственников (при распоряжении недвижимым имуществом находящимся в долевой собственности и с участием несовершеннолетних), разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки (при участии несовершеннолетнего), наличие нотариального обязательства (при регистрации недвижимости с использованием средств материнского капитала).

2.3 Вопросы регистрации обременений и ограничений

Согласно п. 6 статьи 1 Закона «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки, а также возникающие ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут,

ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения⁷⁵.

На необходимость государственной регистрации сервитута на земельный участок указано в пункте 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации⁷⁶, пункте 17 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации⁷⁷ и части 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁷⁸.

Так, в пункте 17 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации прямо установлено, что сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Исключение из этого правила составляют только случаи заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет. (пункт 4 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации⁷⁹).

Особенности регистрации сервитута предусмотрены статьей 52 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с данной нормой за регистрацией сервитута может обратиться одно из следующих лиц:

– лицо, приобретающее право ограниченного пользования земельным участком. В этом случае будет зарегистрировано вещное право такого лица, а также ограничение права и обременение участка (п.121 Порядка ведения ЕГРН⁸⁰);

– собственник (лицо, права которого ограничиваются). При этом регистрируется ограничение, обременение права (п.120 названного Порядка).

⁷⁵ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

⁷⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁷⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. 2001. № 211-212.

⁷⁸ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

⁷⁹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. 2001. № 211-212.

⁸⁰ Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Если за регистрацией обратятся оба лица, сервитут будет зарегистрирован и как вещное право, и как ограничение, обременение.

В соответствии с пунктом 4 ч.4 ст.14, ч.4 ст.44, п.5 ч.1 ст.15 Закона о государственной регистрации недвижимости регистрация сервитута может проводиться без одновременного кадастрового учета, если в реестр уже включены сведения о земельном участке или его части, на которую устанавливается сервитут, с одновременным кадастровым учетом, если сервитут устанавливается на часть земельного участка, не учтенную в реестре⁸¹. В этом случае обращаются те же лица, что и при государственной регистрации сервитута без одновременного кадастрового учета.

Пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом⁸². Следовательно, с момента государственной регистрации возникает сервитут, и, соответственно, с этого момента у сторон возникают права и обязанности, а именно: обязанность собственника недвижимого имущества предоставить его в ограниченное пользование и его право получать соразмерную плату за сервитут, а также право пользователя сервитутом беспрепятственно пользоваться обремененным недвижимым имуществом и его обязанность своевременно платить за сервитут.

Ипотека - залог недвижимого имущества - является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

⁸¹ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

⁸² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Требования кредитора-залогодержателя могут быть удовлетворены путем продажи заложенного недвижимого имущества на торгах, проводимых в форме аукциона или конкурса.

Известны два основания возникновения залога:

- в силу договора (соглашения сторон);
- в силу прямого указания закона.

Ипотека, согласно действующему российскому законодательству, может быть установлена на основании договора в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и др.

Государственная регистрация ипотеки предусмотрена ст. 20 ФЗ «Об ипотеки»⁸³, статьей 53 Закона «О государственной регистрации недвижимости»⁸⁴, статьей 339.1 Гражданского кодекса РФ⁸⁵.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность.

Государственная регистрация ипотеки проводится на основании договора об ипотеке и заявления залогодателя или залогодержателя после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство. При этом истребование у заявителя иных касающихся залогодержателя документов и сведений не допускается. Такая регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государ-

⁸³ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. 1998. № 137.

⁸⁴ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

⁸⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

ственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом

При государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке, осуществляется внесение в ЕГРП регистрационной записи как о договоре об ипотеке, так и об обременении права собственности залогодателя на жилое помещение, являющееся предметом договора об ипотеке.

Возможность заключения договора доверительного управления имуществом предусмотрена в части второй Гражданского кодекса Российской Федерации .

В соответствии с п. 1 ст. 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя)⁸⁶.

ГК РФ предусматривает особый порядок заключения договора доверительного управления имуществом. Согласно ст. 1017 ГК РФ договор доверительного управления имуществом должен быть заключен в письменной форме. В силу п.2 ст. 433 ГК РФ и п. 3 ст. 1012 ГК РФ договор доверительного управления недвижимым имуществом считается заключенным не со дня его подписания сторонами, а после передачи имущества доверительному управляющему (подписания акта приема-передачи объекта). Следовательно, договор доверительного управления является реальным, так как для его заключения необходим факт передачи имущества. Отсутствие же факта реального исполнения данной сделки может рассматриваться как основание для признания ее недействительной.

Пунктом 2 ст. 1017 ГК РФ установлено, что передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации.

⁸⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Следует отметить, что государственной регистрации подлежит не сам договор доверительно управления недвижимостью, а именно передача имущества в доверительное управление. Что касается процедуры государственной регистрации передачи имущества в доверительное управление, то она аналогична процедуре государственной регистрации перехода права собственности на данное имущество.

Процедура государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество регулируется ст. 551 ГК РФ.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» доверительное управление подлежит государственной регистрации в качестве ограничения (обременения) права собственности или иного вещного права⁸⁷.

Согласно статье 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регистрация прав на недвижимое имущество, связанное с распоряжением имущества на условиях доверительного управления осуществляется на основании документов, определяющих эти отношения, в том числе на основании актов государственных органов, органов местного самоуправления, договоров или решения суда.

В ГК РФ договору аренды посвящена гл. 34, из содержания которой явствует, что договор аренды представляет собой самостоятельный вид договорных обязательств, направленных на передачу индивидуально-определенных вещей в пользование.

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо - независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (ст. 609 ГК РФ). Иное установлено законом в отношении договоров аренды таких объектов недвижимости, как здания или сооружения, которые подлежат государственной

⁸⁷ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

регистрации в том случае, если они заключены на срок не менее одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ), а в остальных случаях для их вступления в силу достаточно заключения договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 651 ГК РФ). В соответствии со ст. 26 ЗК РФ договоры аренды земельных участков, заключенные на срок не менее одного года, подлежат государственной регистрации. Договор аренды предприятия как имущественного комплекса должен быть зарегистрирован независимо от срока аренды (п. 2 ст. 658 ГК РФ). Требование о государственной регистрации в силу п. 2 ст. 615 ГК РФ распространяется на договоры субаренды недвижимого имущества.

Государственная регистрация договоров аренды производится по заявлению любой из сторон договора — арендодателя или арендатора. Государственная регистрация аренды производится посредством регистрации договора аренды (статья 51 Закона «О государственной регистрации недвижимости»).

В настоящее время ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма, заключенного на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ст. 51 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁸⁸.

Государственная регистрация обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее одного года, осуществляется на основании заявления сторон договора. При найме жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов регистрация может осуществляться на основании заявления нанимателя. Заявление о государственной регистрации подается в орган регистрации прав не позднее чем через один месяц со дня заключения договора. На государственную регистрацию найма жилого помещения наряду с другими представляются документы, подтверждающие права наймодателя на заключение

⁸⁸ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

указанного договора, если наймодателем не является собственник такого жилого помещения. Регистрация найма жилого помещения и прекращения найма жилого помещения осуществляется в срок не позднее чем через пять рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Таким образом, основными обременениями (ограничениями) подлежащим государственной регистрации являются сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда и найм жилого помещения. Процедура государственной регистрации обременения (ограничения) урегулирован ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация обременений (ограничений) осуществляется с целью защиты прав одной из сторон сделки или прав третьих лиц.

3 ЗАЩИТА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, НАРУШЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

3.1 Ответственность органа регистрации и государственного регистратора прав при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является особенностью гражданско-правового режима недвижимости. В соответствии с п.3 ст.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – Закон 218-ФЗ), 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 имущества⁸⁹.

В соответствии с п.8 ст. 8.1 ГК РФ отказ в государственной регистрации права на имущество либо уклонение от государственной регистрации могут быть оспорены в суде. В п. 9 ст. 8.1 ГК РФ установлены правовые последствия гражданско-правовой ответственности органа, осуществляющего государственную регистрацию прав в случае уклонения или незаконного отказа в государственной регистрации прав на имущество⁹⁰.

Данная норма получила законодательное развитие в главе 10 Закона 218-ФЗ, которая содержит перечень оснований привлечения к ответственности как органа государственной регистрации права (ст. 66 Закона 218-ФЗ), так и непосредственно государственного регистратора (ст. 67 Закона 218-ФЗ)⁹¹.

Порядок возмещения убытков, причиненных незаконными действиями органа осуществляющего государственную регистрацию закреплен п. 9 ст. 8.1 ГК РФ и находит свое развитие в ст. 16 ГК РФ, которая устанавливает, что

⁸⁹ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

⁹⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁹¹ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

убытки, причиненные незаконными действиями (бездействием) государственного органа подлежат возмещению Российской Федерацией. В свою очередь глава 10 Закона 218-ФЗ уточняет и детализирует порядок реализации общей нормы ст. 16 ГК РФ. Так, п. 2 ст. 66 Закона 218-ФЗ устанавливает, что «убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации»⁹².

При этом следует отметить, что п. 1 ст. 66 определен перечень полномочий, за ненадлежащее исполнение которых орган регистрации несет ответственность. В ст. 67 Закона 218-ФЗ установлена ответственность государственного регистратора прав, в частности, п. 3 данной нормы устанавливает основания ответственности – необоснованное приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав; а п. 2 рассматриваемой нормы определяет правовые последствия наступления гражданско-правовой ответственности государственного регистратора прав – возмещение убытков, причиненных органу регистрации прав своими незаконными действиями (бездействием).

Таким образом, законодатель закрепил механизм права регрессного требования органа регистрации в размере возмещенных Российской Федерацией сумм при компенсации ущерба, причиненного личности или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица к лицу, незаконные действия которых привели к убыткам. К числу таких лиц относится, в частности, государственный регистратор прав (далее – госрегистратор).

Так, Решением Брюховецкого районного суда удовлетворены требования Российской Федерации в лице Федеральной службы государственной регистра-

⁹² 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

ции, кадастра и картографии к Черепковой Н.В. о возмещении вреда в порядке регресса.

Судом установлено, что в результате незаконного отказа государственного регистратора Черепковой Н.В. во внесении изменений в ЕГРП, с Российской Федерации в лице Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за счет казны Российской Федерации в пользу ООО «Садовод» взысканы убытки в размере xxx рублей, а также госпошлина в размере xxx рублей. В связи с чем требования истца подлежат удовлетворению⁹³.

Говоря об ответственности госрегистратора, которая наступает при ненадлежащем исполнении им своих обязанностей при проведении государственной регистрации прав, представляется важным отметить, что в соответствии со ст. 67 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следует, что государственный регистратор прав несет ответственность за несоответствие сведений, внесенных им в Единый государственный реестр недвижимости, представленным на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документам, а также несет ответственность за необоснованное приостановление государственного кадастрового учета или за уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав⁹⁴.

Как показывает судебная практика, за редким исключением за необоснованный отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав государственный регистрирующий орган несет ответственность по возмещению причиненного вышеуказанными действиями ущерба. Как правило, по иску лица, чье право нарушено в результате отказа в государственной регистрации прав, суд обязывает регистрирующий орган совершить необходимые регистрирую-

⁹³ Решение Брюховецкого районного суда от 14 июня 2019 г. по делу № 2-422/2019 // Банк судебных решений [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹⁴ 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 01.01.2020) // Российская газета. 2015. № 156.

щие действия в пятидневный срок со дня вступления в законную силу решения суда, если будет доказан и установлен факт незаконности действий последнего. Таким образом, нарушенное субъективное право лица восстанавливается.

Так, Решением Арбитражного суда г. Москвы были удовлетворены требования ООО «МИК» к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о признании права собственности.

Судом было установлено, что у Управления Росреестра по Москве отсутствовали правовые основания прекращать в отношении спорного помещения право собственности истца и вносить соответствующую запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В связи с чем, суд обязал Управление Росреестра по Москве осуществить государственную регистрацию права собственности ООО «МИК» на жилое помещение⁹⁵.

Основной же проблемой является удовлетворение требований истца о возмещении убытков, причиненных незаконными действиями регистрирующего органа. Процедура взыскания убытков в рассматриваемой сфере правоотношений представляется довольно сложным процессом, так как вопрос определения вины государственного регистратора зависит от установления факта о ненадлежащей правовой экспертизе, проводимой госрегистратором. Данный вопрос не находит легального закрепления ни в Гражданском кодексе РФ, ни в Законе 218-ФЗ, что не позволяет уяснить критерии оценки в вопросах определения, что есть ненадлежащая правовая экспертиза.

В связи с чем необходимо внести статью в ФЗ «О Государственной регистрации недвижимости» о «Правовой экспертизе», изложить ее в следующей редакции: «Регистратор обязан провести правовую экспертизу документов поступивших на государственную регистрацию. Под правовой экспертизой следует понимать установление отсутствия противоречий между заявляемыми

⁹⁵ Решение Арбитражного суда г. Москвы от 26 июля 2019 г. по делу № А40-127565/2019 // Банк судебных решений [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, проверка действительности поданных заявителем документов, наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также устанавливается отсутствие других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав».

Если проведение правовой экспертизы документов повлекло за собой внесение ложных сведений в Единый государственный реестр недвижимости, необоснованное приостановление, отказ или уклонение от государственной регистрации прав на недвижимое имущество, то может наступить гражданско-правовая и уголовно-правовая ответственность. Данные виды ответственности не являются взаимоисключающими и могут наступать одновременно. С точки зрения гражданско-правовой ответственности, ненадлежащее проведение правовой экспертизы влечет за собой возмещение убытков. Однако возмещение убытков будет иметь место только в случае наличия вины органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости. При этом вина органа государственной власти будет определять виновностью действий должностных лиц данного органа.

3.2 Способы защиты прав на недвижимое имущество, нарушенных записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество

Действующее законодательство Российской Федерации предусматривает обязательную регистрацию права на недвижимость в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП). Государственная регистрация права на недвижимое имущество призвана обеспечить публичную достоверность такого права, гарантировать его стабильность.

С наличием верной регистрационной записи в ЕГРП о праве на недвижимость связана возможность субъекта свободно осуществлять свои правомочия владения, пользования и распоряжения, вместе или по отдельности, по поводу такого объекта. Однако на практике зачастую складываются ситуации, когда информация в ЕГРП расходится с фактическим положением вещей. Этому мо-

гут послужить масса различных причин, например, внесение неверных данных в ЕГРП на основе информации, не соответствующей действительности. Так, регистрационная запись в ЕГРП о вещном праве на недвижимость может отсутствовать вообще, или напротив - право на недвижимое имущество будет зарегистрировано, но за несколькими разными лицами одновременно, или право на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое. Могут возникнуть и другие ситуации, так или иначе приводящие к спору о принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу.

Законодательно закреплено положение о том, что зарегистрированное право незыблемо и в соответствии с п.5 ст.1 Закона «О государственной регистрации недвижимости» может быть оспорено в судебном порядке. Однако не все так просто. Правильная квалификация требования при оспаривании зарегистрированного права, определение его правовой природы, остаются проблемным, дискуссионным моментом как в теории, так и на практике. Это связано, прежде всего, с тем, что в законодательстве не содержится норм, четко устанавливающих, разъясняющих, какие именно требования должны заявляться в суде заинтересованными лицами при оспаривании зарегистрированных прав на недвижимость.

В связи с отсутствием законодательной регламентации, а также благодаря «фантазии правоприменителей», появились и широко применялись при оспаривании зарегистрированного права на недвижимость на практике, не предусмотренные законом, «противоречащие природе правоотношений, в защиту которых использовались» такие требования, как признание недействительным зарегистрированного права, признание недействительной записи в ЕГРП, признание недействительным свидетельства о государственной регистрации.

Так, Решением Благовещенского городского суда удовлетворены требования Колоновского Н. А. к Управлению Росреестра по Амурской области о признании недействительным зарегистрированного права, исключении записи из ЕГРН, возложении обязанности внести изменения в ЕГРН.

Суд установил, что запись в отношении права собственности истца на 1/3

долю в квартире *** по ул. *** г.Свободного Амурской области в ЕГРН сделана ошибочно, приватизацию он осуществил в интересах несовершеннолетних детей и его право на 1/3 доли в указанной квартире – недействительно⁹⁶.

Решением Тындинского городского суда удовлетворены требования истца Смышляевой к Скорюкову о признании недействительным свидетельства о государственной регистрации права собственности, недействительной записи о регистрации права собственности.

Суд установил, что договор дарения, на основании которого произведена запись в ЕГРПИ, определением суда апелляционной инстанции признан недействительным, произведенная запись в ЕГРПИ. о праве собственности на долю квартиры за Скорюковым С.А. не может быть сохранена. В связи с чем, суд решил признать недействительным свидетельство о государственной регистрации права собственности Скорюкова С.А.⁹⁷.

Перечисленные требования не являются надлежащими и не должны применяться при обращении в суд для оспаривания зарегистрированного права на недвижимость по следующим причинам:

1. Среди способов защиты гражданских прав, перечисленных в ст. 12 Гражданского кодекса РФ не упомянут такой способ защиты как признание недействительным зарегистрированного права собственности или иного вещного права.

2. «Право не является сделкой», его вообще нельзя признать недействительным, право либо есть, либо его нет. Либо право возникло, существует и значит является действительным, либо не возникло, не существует и по этой причине не может, в силу своего отсутствия, быть недействительным. Другое дело, недействительным может быть основание регистрации такого права, которое, в свою очередь, не влечет его (права) возникновение.

Основанием для регистрации права в ЕГРП являются документы, которые

⁹⁶ Решение Благовещенского городского суда от 6 июня 2018 г. по делу № 2-4824/2018 // Банк судебных решений [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹⁷ Решение Тындинского районного суда от 7 сентября 2015 г. по делу № 2-1825/2015 // Банк судебных решений [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

сами по себе носят правоустанавливающий характер. Регистрируя субъективное право, государство в лице регистрирующего органа, подтверждает факт его наличия, а запись о праве в ЕГРП сама по себе не является основанием для возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей. Таким основанием всегда являются сделки или другие юридические факты.

Соответственно, оспариванию подлежат именно эти сделки и юридические факты, явившиеся основанием возникновения права на объект недвижимого имущества. В судебной практике также применяется подход, согласно которому оспаривание зарегистрированного права означает оспаривание правоустанавливающего документа и связанной с ним государственной регистрации права.

3. При оспаривании зарегистрированного права на недвижимое имущество, целью обращения в суд является аннулирование записи о праве в ЕГРП, зарегистрированном за ответчиком, и восстановление такого права за заявителем. К восстановлению прав истца на недвижимое имущество заявление такого требования, как иск о признании недействительным зарегистрированного права, не приведет, так как оно направлено только лишь на исключение из ЕГРП записи о праве ответчика.

4. Требования о признании недействительным свидетельства о государственной регистрации, о признании недействительной записи в ЕГРП «еще более абсурдны», чем иски о признании недействительным права. Такие требования не разрешают вопрос о праве на недвижимое имущество, не влияют на сведения, содержащиеся в ЕГРП, в том числе не обеспечивают исключение из ЕГРП записи о регистрации права за ответчиком.

П. 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъясняет, что зарегистрированное право на недвижимость не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ. Однако если лицо

полагает, что регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с такими требованиями⁹⁸. Здесь не идет речь о споре в связи с принадлежностью права. Основанием таких исков являются ненормативные правовые акты, регистрационные действия. Таким образом, ясно, что названные требования не могут применяться для защиты и восстановления нарушенного или оспоренного права. Ясно также и то, что оспаривание зарегистрированного в ЕГРП права на объект недвижимости должно осуществляться посредством оспаривания оснований проведенной регистрации, т.е. посредством признания недействительными правоустанавливающих документов.

Таким образом, учитывая возможность судебного оспаривания зарегистрированного права на недвижимость, законодатель едва ли ставил перед собой цель создания самостоятельного нового способа защиты гражданских прав. В данном вопросе абсолютно соответствует использование известных способов защиты гражданских прав. Ввиду того, что речь идет о праве собственности на имущество, а так же учитывая, что конечной целью истца, утратившего как право на имущество, так и владение им, будет восстановление права и возврат имущества во владение, то реализуя норму ст.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», истец может заявить несколько требований: о признании права собственности на имущество, о признании недействительными сделки, ненормативного акта или другого основания государственной регистрации права на имущество за ответчиком, о возврате имущества истцу. Единовременное использование данных способов защиты с предельной полнотой восстановит нарушенное право собственности. Хотелось бы обратить внимание, что именно требование о признании права собственности на имущество прямо направленно на оспаривание зарегистрированного права ответчика, поскольку в большинстве случаев при оспаривании права собственности на имущество предъявить такое требование

⁹⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

вправе лицо, полагающее себя собственником спорного имущества.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволило выявить пробелы в законодательстве регулирующее государственную регистрацию недвижимости и сделок с ним.

Исследование вопроса о понятии, правовом значении и принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество позволил определить понятие государственной регистрации права как юридического акта признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Правовое значение государственной регистрации права собственности остается дискуссионным по настоящее время. В нормах гражданского законодательства и других федеральных законах имеются противоречия, не позволяющие точно определить является ли государственная регистрация актом подтверждения уже состоявшегося перехода права собственности (правоподтверждающий характер), либо только с момента государственной регистрации данное право возникает (правоудостоверяющий характер). В связи с чем было предложено внести изменения в ст. ГК РФ и п. 1 ст. 2 кона « О государственной регистрации недвижимости» для устранения имеющихся противоречий, а именно:

Статью 131 ГК РФ изложить в следующей редакции: «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, возникают, переходят и прекращаются с момента государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней».

Пункт 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» изложить в следующей редакции: государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним явля-

ется юридическим актом устанавливающий момент возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества».

Анализ исторического развития института государственной регистрации прав на недвижимость, а также современного законодательства, регулирующего вопрос государственной регистрации позволил сделать вывод, что институт государственной регистрации прошел длительный путь своего развития. Принятый в 2015 году закон «О государственной регистрации недвижимости» направлен на упрощении процедуры государственной регистрации прав на недвижимость и постановки недвижимости на кадастровый учет, и эти попытки являются положительными аспектами реформирования.

Объектом государственной регистрации выступают права и ограничения на объекты недвижимости. Под правом собственности понимается возможность владения, пользования, распоряжения имуществом. Различают две основные формы собственности: частную и общественную (государственную и муниципальную), соответственно субъектами права выступают: государство, граждане, юридические лица. Но так как право собственности не может быть безгранично, то законом предусмотрены основания ограничения. Под ограничением понимается право третьих лиц, которые препятствуют собственнику имущества свободно и в полном объеме реализовать правомочия по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом (зalog (ипотека), аренда, доверительное управление, арест, сервитут, рента).

Анализ регистрации перехода прав на недвижимость по сделкам отчуждения позволил выявить ряд особенностей. Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество необходимо соблюдение определенных условий, а именно нотариальное согласие одного из супругов (при распоряжении совместным недвижимым имуществом), нотариальное удостоверение сделки и уведомление других собственников (при распоряжении недвижимым имуществом находящимся в долевой собственности и с участием несовершеннолетних), разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки (при

участии несовершеннолетнего), наличие нотариального обязательства (при регистрации недвижимости с использованием средств материнского капитала).

В настоящее время служба государственной регистрации регистрирует переход права собственности на приобретенную или отчужденную недвижимость без согласия второго супруга, однако в реестре будет отражена информация об этом»), что ведет к ограничению прав нового собственника.

Однако законодательством не закреплен порядок удаления данного пункта из Единого государственного реестра недвижимости, следовательно, запись об отсутствии согласия супруга будет отражаться в выписке из ЕГРН в виде ограничения (обременения) объекта недвижимости, поэтому новый собственник недвижимого имущества не сможет в дальнейшем продать или совершить иные сделки с объектом без затруднений, поскольку такая сделка может быть признана судом оспоримой.

Таким образом, данная норма (п. 5 ст. 38 п. 5 ст. 38 Федерального закона «О государственной регистрации») порождает негативные последствия как для добросовестного приобретателя (в виде ограничения (обременения) объекта недвижимости), так и для супруга, чье согласие необходимо для совершения сделки.

Кроме того, п. 5 Ст. 38 Закона «О государственной регистрации недвижимости» входит в противоречии со ст. 26 (ч. 1 пп. 15) и ст. 28 указанного закона, в которых указано, что основанием приостановления и отказа в регистрации прав является отсутствие в представленных документах подтверждения наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна. В связи с чем, считаю целесообразным исключить п. 5 ст. 38 Федерального закона «О государственной регистрации», позволяющий осуществлять регистрацию права без необходимого на то согласия.

При исследовании вопроса ответственности органа регистрации и государственного регистратора прав при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество было выделено, что Законом «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена гражданско-правовая ответственность в виде возмещения убытков.

Процедура взыскания убытков в рассматриваемой сфере правоотношений представляется довольно сложным процессом, так как вопрос определения вины государственного регистратора зависит от установления факта о ненадлежащей правовой экспертизе, проводимой госрегистратором. Данный вопрос не находит легального закрепления ни в Гражданском кодексе РФ, ни в Законе 218-ФЗ, что не позволяет уяснить критерии оценки в вопросах определения, что есть ненадлежащая правовая экспертиза.

В связи с чем необходимо внести статью в ФЗ «О Государственной регистрации недвижимости» о «Правовой экспертизе», изложить ее в следующей редакции: «Регистратор обязан провести правовую экспертизу документов поступивших на государственную регистрацию. Под правовой экспертизой следует понимать установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, проверка действительности поданных заявителем документов, наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также устанавливается отсутствие других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав».

Еще одним немаловажным вопросом является защиты прав на недвижимое имущество, нарушенных записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. В гражданском законодательстве отсутствует норма по оспариванию зарегистрированного права, что порождает множество проблем в судебной практике как со стороны истцов (зачастую юридически неграмотных), так и со стороны правоприменителей. В связи с чем, целесообразным будет внесение в Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 разъяснений по вопросу правильной формулировки требований по вопросам оспарива-

ния зарегистрированного права.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации: Федеральный конституционный закон от 12.12.1993 г.: (ред. от 21 июля 2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 30. – Ст. 4202.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

4 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. – 2001. – № 211-212.

5 Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 52 (ч. I). – Ст. 4921.

6 Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 02.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020) // Российская газета. – 1996. – № 17.

7 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Парламентская газета. – 2000. – № 151-152.

8 Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. – 1998. – № 137.

9 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 01.01.2020) // Российская газета. – 2015. – № 156.

10 Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

(ред. от 04.03.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7627.

11 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Российская газета. – 1997. – № 145.

12 Об утверждении федеральной целевой программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 9 апреля 2001 г. № 273 // Российская газета. – 2001. – № 75.

13 Об утверждении Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002- 2008 годы): Постановление правительства РФ от 25 октября 2001 года № 745 // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 45. – Ст. 4265.

14 Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, плана подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих создание и развитие единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости и плана реализации мероприятий по созданию единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости: Приказ Минэкономразвития от 18 декабря 2009 г. № 534 // Вестник Росреэстра. – 2010. – № 1.

15 Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)»: Распоряжение Правительства от 28 июня 2013 года № 1101-р // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 27. – С. 3634.

16 Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» //

Российская газета. – 2008. – № 266.

17 Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

II Специальная литература

18 Алексеев, В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дисс. ... д-ра юрид. наук / В. А. Алексеев. – М., 2008. – 583 с.

19 Анисимов, А. П. Гражданское право России. Общая часть : учебник для академического бакалавриата / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 394 с.

20 Бадулина, Е. В. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости в России / Е. В. Бадулина // Нотариус. – 2017. – № 6. – С. 13–14.

21 Бадулина, Е. В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития / Е. В. Бадулина // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – № 7. – С. 7-12.

22 Бадулина, Е. В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы / Е. В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 10. – С. 6.

23 Белова, О. Н. Возникновение и развитие системы государственной регистрации прав на территории России в дореволюционный период / О. Н. Белова // Социально-экономические явления и процессы. – 2014. – № 7. – С. 86-90.

24 Белоконов, А. В. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. В. Белоконов, В. О. Легай // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – 2015. – № 3 (38). – С. 127-132.

25 Бычкова, Е. Ю. Некоторые проблемы регистрации права добросовестного приобретателя на недвижимое имущество / Е. Ю. Бычкова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. –

2012. – № 11 (30). – С. 24-26.

26 Валеева, Е. Ю. Обзор законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью / Е. Ю. Валеева // Отечественная юриспруденция. – 2015. – №2 (2). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obzor-zakonodatelstva-reguliruyuschego-sdelki>. – 15.12.2019.

27 Волочай, Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии / Ю. А. Волочай. – М., 2013. – 112 с.

28 Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости : учебник / В. А. Горемыкин. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт ; ИД Юрайт, 2012. – 883 с.

29 Гришаев, С. П. Государственная регистрация вещных прав / С. П. Гришаев // Журнал российского права. – 2006. – № 10. – С. 85-90.

30 Дружинина, А. А. К вопросу об ограничении права собственности / А. А. Дружинин // Конституция Российской Федерации и правовая политика на современном этапе. – 2019. – С. 36-42.

31 Доманова, А. В. Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество / А. В. Доманова // Молодой ученый. – 2018. – №47. – С. 74-77.

32 Емельянова, Е. А. История становления системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Российский и зарубежный опыт) / Е. А. Емельянова // Юридический аналитический журнал. – 2004. – № 1 (9). – С. 88-94.

33 Зрелов, А. П. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовые и налоговые аспекты / А. П. Зрелов, М. В. Краснов, О. К. Чеснокова. – М.: Изд-во «Статус-Кво 97», 2005 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

34 Иванова, С. Н. Правовое обеспечение становления государственной регистрации недвижимости в России / С. Н. Иванова // Современные вопросы государства, права, юридического образования. – 2019. – С. 93-97.

35 Изменения в законодательстве: приобретая недвижимость, убедитесь в наличии согласия супруга собственника на ее отчуждение // Архив // Пресс-Центр. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/izmeneniya-v--priobretaya-nedvizhimost-ubedites-v-nalichii-soglasiyasuprugasobstven/>. – 16.12.2019.

36 Корнилевская, Н. А. Административно-правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: содержание, проблемы, перспективы развития : дисс. ... канд. юрид. наук / Н. А. Корнилевская. – Воронеж, 2008. – 252 с.

37 Кузнецова, Е. О. Развитие единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости / Е. О. Кузнецова // Вестник магистратуры. – 2013. – № 11 (26) . – С. 90-95.

38 Лобыня, А. К. Форма сервитутного договора и регистрация сервитута / А. К. Лобыня // Молодой ученый. – 2019. – №10. – С. 180-182.

39 Люлин, П. Б. Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости / П. Б. Люлин // Вестник гражданских инженеров. – 2018. – № 3 (68). – С. 205–206.

40 Матвеева, А. В. Обременения и ограничения недвижимого имущества: основные понятия, регистрация, проблемы и перспективы / А. В. Матвеев, О. А. Полякова // Аллея науки. – 2017. – № 9. – С. 447-454.

41 Мухина, Т. А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства / Т. А. Мухина // Инновационная наука. – 2016. – № 5-2 (17). – С. 256-259.

42 Новгородова, Я. Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Я. Ю. Новгородова // Проблемы современной науки и образования. – 2016. – № 37 (79). – С. 86-88.

43 Новоселова, А. А. Вещные иски в гражданском праве / А. А. Новоселова, Т. П. Подшивалов. – Челябинск: Полиграф-Мастер, 2010. – 268 с.

44 Новосёлова, А. А. Вещные иски: проблемы теории и практики / А. А. Новосёлова, Т. П. Подшивалова. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 279 с.

45 Павлов, П. Н. О документах, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество / П. Н. Павлов // Правовое регулирование рынка недвижимости. – 1999. – № 1. – С. 29-34.

46 Пискунова, М. Г. Правовое регулирование процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / М. Г. Пискунова // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2001. – № 4. – С. 11.

47 Урсов, В. Н. Права не дают и не берут – права регистрируют (заметки государственного регистратора) / В. Н. Урсов // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2000. – № 2-3. – С. 61-63.

48 Писков, И. П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость / И. П. Писков // Законодательство. – 2002. – № 8. – С. 40-47.

49 Подшивалов, Т. П. Критерии соотношения вещных и обязательственных исков / Т. П. Подшивалов // Государство и право. – 2015. – № 1. – С. 49-56.

50 Подшивалов, Т. П. Судебная практика о порядке оспаривания зарегистрированного права на недвижимость / Т. П. Подшивалов // Право и экономика. – 2013. – № 2 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.centerbereg.ru/b2042.html/>. – 15.12.2019.

51 Подшивалов, Т. П. Соотношение и конкуренция вещных и обязательственных исков / Т. П. Подшивалов // Актуальные проблемы гражданского права. – 2015. – № 1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.centerbereg.ru/b2042.html/>. – 15.12.2019.

52 Полежаев, О. А. Право собственности на недвижимое имущество: проблема определения правообразующего юридического факта / О. А. Полежаев // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2016. – № 4(49). – С. 116-118.

53 Правовая природа согласия супруга на совершение другим супругом сделки по распоряжению общим имуществом: автореф. дисс. ... канд. юрид.

наук / Скобликова Е. Л. – М., 2011. – 156 с.

54 Пустовалова, Е. А. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е. А. Пустовалова // Пробелы в российском законодательстве. – 2011. – № 6. – С. 97–99.

55 Раздымахо, К. А. Порядок заключения и форма договора доверительного управления недвижимым имуществом / К. А. Раздымахо // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы VI Междунар. науч. конф. – Казань: Бук, 2017. – С. 43-45.

56 Римское право: учебное пособие / А. И. Бортенев, О. А. Сергачева, Е. Н. Коваленко. – Волгоград: Издательство Волгоградского института управления – филиала РАНХиГС, 2017. – 136 с.

57 Санисалова, Н. А. Гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Н. А. Саниславова // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион, 2007. – № 3. – С. 132-139.

58 Стрельников, П. А. О некоторых вопросах защиты права собственности юридических лиц на недвижимое имущество в спорах, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности / П. А. Стрельников // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал, 2012. – № 2. – С. 75-79.

59 Слыщенко, В. А. Обязанность передать право собственности на товар в связи с некоторыми проблемами современной российской купли-продажи / В. А. Слыщенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2017. – № 2. – С. 129-144.

60 Соборное Уложение 1649 г.: текст, комментарии / рук. авт. кол. Л.Г. Маньков. – Л., 1987. – 448 с.

61 Тихомирова, Л. В. Юридическая энциклопедия / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров. – 6-е изд., доп. и перераб. – М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. – 927 с.

62 Тресцова, Е. В. Актуальные проблемы государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Е. В. Тресцова // Правоведение. – 2004. – № 2. – С.64.

63 Тузов, Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве / О. Д. Тузов. – М., 2007. – 96 с.

64 Тужилова-Орданская, Е. М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дисс. ... докт. юрид. наук / Е. М. Тужилова-Орданская. – М., 2007. – 448 с.

65 Хайруллина, А. В. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. В. Хайруллина // Молодой ученый. – 2019. – № 13. – С. 218-221.

66 Чефранова, Е. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора: учебное пособие / Е. А. Чефранова, С. Г. Певницкая. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: Российская правовая академия; Статут, 2009. – 640 с.

67 Шагиева, Р. В. Процессуальное право в системе российского права / Р. В. Шагиева // Административное право и практика администрирования. – 2014. – № 2. – С. 1-18.

68 Шеметова, Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения / Н. Ю. Шеметова // Экономика и право. – 2014. – С. 201-221.

69 Шеметова, Н. Ю. Переход права на недвижимое имущество в российском законодательстве / Н. Ю. Шеметова // Право и экономика. – 2014. – № 12. – С. 112.

70 Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М., 2001. – 461 с.

III Правоприменительная практика

71 Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи

165 и пунктом 3 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

72 О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации и Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

73 Обзор практики разрешения споров, связанных с применением закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», одобренный Президиумом ФАС Уральского округа 27 апреля 2007 г. [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

74 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7.

75 Решение Свободненского городского суда № 2-591/2018 2-591/2018 ~ М-438/2018 М-438/2018 от 6 июня 2018 г. по делу № 2-591/2018 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 06.01.2020.

76 Решение Белогорского городского суда № 2-391/2017 2-391/2017~М-62/2017 М-62/2017 от 6 марта 2017 г. по делу № 2-391/2017 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 06.01.2020.

77 Решение Благовещенского районного суда № 2-295/2019 от 21 мая 2019 г. по делу № 2-295/2019 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 06.01.2020.

78 Решение Благовещенского городского суда от 2 сентября 2013 г. по делу № 2-228/2013 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 06.01.2020.

79 Решение Арбитражного суда г. Москвы от 26 июля 2019 г. по делу № А40-127565/2019 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 06.01.2020.

80 Решение Брюховецкого районного суда от 14 июня 2019 г. по делу № 2-422/2019 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 06.01.2020.

81 Решение Благовещенского городского суда от 6 июня 2018 г. по делу № 2-4824/2018 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 06.01.2020.

82 Решение Тындинского районного суда от 7 сентября 2015 г. по делу № 2-1825/2015 // Банк судебных решений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 06.01.2020.