

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

И.о. зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ Т.А. Зайцева

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Перспективы изменения института регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Исполнитель

студент группы 421-уз65

\_\_\_\_\_

Е.С. Ерёменко

Руководитель

ст.преподаватель

\_\_\_\_\_

И.Г. Малышок

Нормоконтроль

\_\_\_\_\_

О.В. Громова

Благовещенск 2018

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ  
И.о.зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Т.А. Зайцева  
« » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студента Ерёменко Елены Сергеевны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Перспективы изменения института регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

(утверждена приказом от 29.03.2017 г. №678-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 13 февраля 2018 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): значимость государственной регистрации недвижимости, защита прав собственников в России

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет

7. Дата выдачи задания: 14 июня 2017 года.

Руководитель бакалаврской работы (проекта): Малышок Ирина Геннадьевна, старший преподаватель.

Задание принял к исполнению (дата): 14 июня 2017 года. \_\_\_\_\_

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 58 с., 75 источников.

### ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННОЕ ПРАВО, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Целью работы является изучение правовых проблем системы государственной регистрации прав недвижимости, обобщение российского опыта правового регулирования системы регистрации, сопоставление сложившейся практической деятельности регистрирующих органов действующим правовым нормам.

Объектом исследования являются общественно-правовые отношения, возникающие в процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Предметом исследования выступает теория и практика гражданско-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество в доктринальном, правотворческом и правоприменительном аспектах.

Методологической основой исследования служит совокупность общенаучных и частно-научных методов научного познания, система правовых знаний, определяющая принципы и предпосылки изучения гражданского права. В том числе методы: анализа и синтеза, дедукции и индукции, экстраполяции, метод альтернатив, аксиоматический, комплексный, системный, функциональный, структурный и др. В работе использовались также сравнительно-правовой, формально-юридический, технико-юридический, логико-правовой и историко-правовой методы научного познания и др. Их применение позволило проанализировать объект и предмет исследования в целостности, взаимосвязи и единстве, всесторонне и объективно.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Соотношение государственной регистрации и кадастрового учета не- движимости	8
1.1 Понятие государственной регистрации недвижимости	8
1.2 Понятие кадастрового учета недвижимости	18
1.3 Выводы	30
2 Обжалование действий регистратора	34
2.1 Обжалование отказов в регистрации	34
2.2 Обжалование решений о регистрации	39
Заключение	47
Библиографический список	50

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГП РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации;

ФЗ - Федеральный закон;

КАС РФ - Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования определяется научной и практической значимостью государственной регистрации недвижимости, фактора обуславливающего эффективность гражданского оборота, защиту прав собственников в России.

Современное Российское государство находится на этапе реформирования системы правового регулирования оборота недвижимого имущества, создания эффективного и прозрачного механизма государственной регистрации объектов собственности в Российской Федерации. Изучение особенностей правового регулирования государственной регистрации недвижимости способствует более успешному и эффективному формированию этой сложной системы в России. Поскольку каждая регистрационная система должна обеспечить надежность и открытость оборота недвижимости, постольку государственная регистрация выступает как средство фиксации на определенный период времени каких-либо важных правоотношений. Некоторые аспекты государственной регистрации, в т. ч. и правовой режим Единого государственного реестра недвижимости, к сожалению, пока не получили надлежащего правового регулирования. Многие существующие в настоящее время правовые решения нуждаются в совершенствовании и научном обосновании. Значительное количество норм действующего законодательства в сфере государственной регистрации недвижимости вызывает дискуссии и многочисленные споры среди исследователей, более того, в ряде случаев неоднозначно оценивается судебной практикой. Недостатки правового регулирования, пробелы и противоречия в законодательстве о государственной регистрации недвижимости, ошибочные решения препятствуют развитию гражданского оборота, отрицательно сказываются не только в сфере гражданского права, но и в других сферах общественно-экономической, политической жизни общества.

Научная разработанность темы исследования. Теоретическую и эмпирическую основу исследования составляют научные труды российских и зарубежных ученых в области истории государства, теории государства и права, философии права, конституционного, гражданского, гражданско - процессуального, административного и международного права.

Научные источники рассматриваемого института гражданского права отражены в работах цивилистов, посвященных исследованию генезиса, сущности и содержания данного правового явления (С. Н. Братусь, М. И. Брагинский, А. В. Венедиктов, П. П. Виткявичюс, А. А. Пушкин и др.). Среди отечественных авторов дореволюционного периода следует отметить работы таких исследователей, как: Е. В. Васьковский, Ю. С. Гамбаров, А. М. Гуляев, В. Б. Ельяшевич, Д. И. Мейер, К. П. Победоносцев, И. А. Покровский, В. И. Синайский, В. М. Хвостов, Г. Ф. Шершеневич и др.

В разработку теоретического и практического исследования проблем государственной регистрации недвижимости в Российской Федерации существенный вклад внесли М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, П. В. Крашенинников, А. Л. Маковский, М. Г. Масевич, Л. А. Новоселова, К. И. Скловский, В. Л. Слесарев, С. В. Степашин, А. М. Эрделевский, В. Ф. Яковлев и др.

Вопросы правового обеспечения регистрации прав недвижимости разрабатывались такими авторами, как И.Т. Балабанов, В. А Горемыкин, Э. Р. Бугулов, С. П. Гришаев, Ю. Г. Жариков, О. М. Козырь, М. Сазонова, Т. Н. Нешатаева, В. В. Огородников, М. Г. Пискунова, И. А. Южанов, В. М. Хисанов, В. П. Ярошенко и др.

Отдельным вопросам гражданско-правового, административно-правового регулирования государственной регистрации недвижимости посвящены диссертационные исследования Г.А. Волочецкой, А.Н. Волынцевой, В.М. Галимова, П.Б. Галунова, А.В. Кирсанова, В. В. Михольской, С. Б. Пашенько, А. Б. Карлина и др.

# 1 СООТНОШЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1 Понятие государственной регистрации

Российское законодательство, начиная с 31 января 1998 г., с момента вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон № 122), предусмотрело обязательную государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). Он отменяет Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).

Строго говоря, государственная регистрация прав на недвижимое имущество впервые появилась еще в части первой Гражданского кодекса РФ, но практическое значение его нормы приобрели лишь после вступления в силу Закона №122. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - центральный момент всех сделок с недвижимостью, он заслуживает особого внимания.

Согласно п. 3 ст. 1 Закона №218 государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

После прохождения определенной законом процедуры государство при-



знает за гражданином, например, право владеть, пользоваться и распоряжаться определенным недвижимым имуществом (т. е. право собственности).

После продажи квартиры право собственности на него у продавца прекращается одновременно с регистрацией перехода этого права к покупателю.

Также регистрации подлежат не только сами права, но и ограничения прав и обременения. Например, ипотека.

Все это нужно для определенности правового статуса объектов недвижимости и обеспечения контроля за законностью совершаемых с недвижимым имуществом сделок и в интересах их участников, и в интересах всех остальных.

Закон № 218-ФЗ примечателен тем, что подходит к оформлению прав на недвижимое имущество более системно, чем это было раньше. Он одновременно регулирует и отношения по кадастровому учету и по государственной регистрации прав на недвижимость.

Формулировка «признание и подтверждение государством прав на недвижимое имущество и сделок с ним» толкуется исследователями неоднозначно. Однако п. 2 ст. 8 ГК РФ ставит точку в давнем споре о том, каков характер государственной регистрации прав — правоподтверждающий или порождающий. Как указано в п.2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Данная норма закрепляет так называемый принцип внесения, который означает, что без записи реестр права на недвижимость не возникают. Таким образом, момент возникновения права на недвижимую вещь приравнен не к изъявлению частной воли в виде заключения или исполнения договора (как это имеет место в обороте движимости), а к совершению определенных действий органом публичной власти - регистрирующим органом, который принимает решение об удовлетворении заявления и вносит запись о праве в Реестр.

Принцип внесения широко признается судебной практикой. В частности в одном из дел суд, опираясь на ст. 8.1 ГК РФ указал на то, что пока переход пра-

ва собственности на недвижимое имущество, передаваемое в качестве отступного на основании соответствующего соглашения, не зарегистрирован в ЕГРП, собственником этого имущества является сторона, предоставляющая отступное, а не кредитор<sup>1</sup>. Аналогично: при обмене недвижимым имуществом право собственности на него возникает у стороны договора с момента государственной регистрации ею прав на полученную недвижимость<sup>2</sup>.

Однако из данного принципа есть исключения. Это прямо следует из текста п.2 ст.8.1 ГК РФ («...если иное не установлено законом»). В частности, это переход права собственности на имущество в порядке наследования и реорганизации; возникновение права собственности у члена потребительского кооператива на причитающееся ему как пайщику недвижимое имущество (п. 4 ст. 218 ГК РФ); переход права собственности на земельный участок при продаже здания, расположенного на земельном участке (ст. 551 ГК РФ); приобретение права собственности на недвижимость супругом приобретателя, записанного в реестр; приобретение права собственности в силу приобретательной давности; переход права ипотеки при уступке прав по кредитному договору; возникновение права собственности на земельный участок в силу разграничения прав на землю (ст. 3.1 Вводного закона к Земельному кодексу<sup>3</sup>) и проч.

На возможность существования исключений из принципа внесения указывается также и п. 4 ст. 8.1 ГК РФ, в котором упоминается о случаях возникновения, изменения и прекращения зарегистрированных прав в силу обстоятельств, указанных в законе<sup>4</sup>.

Существуют и другие принципы государственной регистрации прав на имущество, которые закреплены в п.1 ст.8 ГК РФ. К ним относятся:

- принцип проверки законности оснований регистрации (принцип легалитета), который означает, что регистрирующий орган обязан проверить закон-

---

<sup>1</sup>Постановление Президиума ВАС РФ от 10.06.2014 № 2504/14 по делу № А40-79875/2013 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 10.

<sup>2</sup>Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены»//Вестник ВАС РФ. 2003. № 1.

<sup>3</sup>Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"// Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

<sup>4</sup>Бевзенко Р.С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество //Закон. 2015. № 1. С.30.

ность юридических фактов, лежащих в основании регистрации, подлинность и добровольность соответствующих волеизъявлений, наличие правомочий у лиц, обращающихся за государственной регистрацией;

- принцип открытости реестра, устанавливающий, что любое заинтересованное лицо вправе изучать содержание реестра для установления того, кто являлся ранее и является в настоящее время правообладателем в отношении соответствующего имущества;

- принцип достоверности реестра, который подразумевает, что любое лицо, совершившее сделку с имуществом, полагаясь на данные реестра, должно быть защищено. Эта защита заключается в том, что такое лицо сохраняет зарегистрированные за ним права на имущество в том виде, как эти права уже были записаны в реестр. Из этого правила есть ряд исключений, которые будут описаны ниже;

- принцип специальности, указывающий на то, что реестр ведется пообъектно, а распоряжение имуществом требует идентификации объекта, в отношении которого совершается распоряжение.

Возникает вопрос, с какого момента внесенные в реестр права должны считаться возникшими. Законом о регистрации в п.3 ст. 2 датой государственной регистрации права является день внесения соответствующей записи в Реестр. По мнению некоторых авторов, такой подход не оправдан<sup>5</sup>, целесообразней, когда днем возникновения права на недвижимое имущество признается не день фактического внесения записи о праве в реестр, а день подачи в регистрирующий орган заявления о регистрации. Переход права на недвижимость должен осуществляться не в связи с волей регистрирующего органа, а по воле частных лиц, которая была выражена ими в заявлении о регистрации перехода права. Ситуация, когда регистратор своими действиями (внесением записи в реестр), создает права для частных лиц, вряд ли соответствует принципу приобретения прав своей волей и в своем интересе.

---

<sup>5</sup>Бевзенко Р.С Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5.

Есть также сторонники принципа противопоставимости, утверждающие, что запись о переходе права собственности имеет не правообразующее, а доказательственное значение (право переходит в силу сделки, а записывание в реестр информации о данном факте позволяет противопоставлять его третьим лицам). Некоторые авторы считают, что права на недвижимость и сделки с нею уже существуют на момент их государственной регистрации, последняя лишь конституирует, «укрепляет» их и отмечают неслучайность возврата в связи с этим в цивилистическую литературу понятия «укрепление прав»<sup>6</sup>.

Однако эта идея не только не соответствует вполне ясному и недвусмысленному выражению законодателя в п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, но и в значительной степени необоснованно усложняет «юридическую картину мира» для обывателей, не знакомых с тонкостями юридических доктрин<sup>7</sup>.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы (п.1 ст.3 Закона №218). Указом Президента Российской Федерации организация единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним возлагается на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии - Росреестр<sup>8</sup>.

Основаниями для проведения регистрации служат различные документы: договоры, решения суда общей юрисдикции, арбитражного суда или третейского суда<sup>9</sup>, акты государственных и муниципальных органов (в том числе приватизационные акты), свидетельства о праве на наследство и другие документы. Переход прав может быть удостоверен выпиской из Единого государственного

---

<sup>6</sup> Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: сб. статей. М.: Городец, 2000. С. 145.

<sup>7</sup> Бевзенко Р.С. Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. принцип противопоставимости [Электронный ресурс]. URL:[http://www.mlogos.ru/img/Tezis\\_Bevze\\_Neko\\_04022015.pdf](http://www.mlogos.ru/img/Tezis_Bevze_Neko_04022015.pdf) (дата обращения 30.03.15).

<sup>8</sup> Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии"// Собрание законодательства РФ. 2008. № 52 (ч. 1). Ст. 6366.

<sup>9</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «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.

реестра недвижимости. По общему правилу государственная регистрация прав проводится в течение 10 календарных дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. В случае государственной регистрации ипотеки жилых помещений срок сокращается - до 5 рабочих дней. Государственная регистрация на основании нотариально удостоверенных сделок осуществляется в сокращенный срок – 3 рабочих дня.

Посредством государственной регистрации государство признает права, возникшие до введения в действие Закона №122, и подтверждает права, возникшие после введения его в действие. Суть государственной регистрации заключается в юридической экспертизе документов, послуживших основанием для возникновения, прекращения, перехода, обременения прав на недвижимое имущество.

Государственной регистрации подлежит право и переход права. В соответствии с Законом № 218 государственной регистрации также подлежат ограничения (обременения), принятие на учет бесхозяйного недвижимого имущества, но основное направление - государственная регистрация права и его переход. Остальные регистрационные действия являются вспомогательными.

В настоящее время государственной регистрации подлежат лишь договоры аренды<sup>10</sup> недвижимого имущества, заключенные на срок год и более, а также договор участия в долевом строительстве<sup>11</sup>.

В большинстве зарубежных стран отсутствует аналог государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Схожие функции выполняют нотариусы. С самого момента введения Закона № 122 в силу велись разговоры о его отмене и передаче полномочий удостоверять права на недвижимое имущество нотариальным конторам. Основа для возвращения в российский оборот нотариальной формы сделки с недвижимостью нашла свое воплощение в п. 3 и 5 ст. 8.1 ГК РФ.

---

<sup>10</sup> Ст. 3 Федерального закона от 04.03.2013 № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 9. Ст. 873.

<sup>11</sup> Пункт 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

Так, в п.3 ст.8.1 ГК РФ указано, что «если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса».

В п.5 предусмотрено, что в случае, если сделка нотариально удостоверена, правовая экспертиза в органе по регистрации прав проводится только в случаях и порядке, установленных в законе.

Следовательно, проверка содержания сделки на предмет ее соответствия закону не осуществляется, так как предполагается, что это уже выполнено нотариусом.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве<sup>12</sup>, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации<sup>13</sup>. Проиллюстрируем вышеизложенное на примере договора аренды.

На практике возникают случаи, когда одна из сторон договора аренды своими действиями или бездействием препятствует государственной регистрации договора аренды. В соответствии с п. п. 3 и 4 ст. 165 ГК РФ, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации сделки, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки и взыскать с первой стороны убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. В связи с этим возникает вопрос: какие действия признаются уклонением от государственной регистрации договора аренды?

Судебная практика признает уклонением от государственной регистрации следующие действия:

---

<sup>12</sup> Ст. 66 Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об исполнительном производстве"// Собрание законодательства РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.

<sup>13</sup> П. 3 ст. 551 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

1. Непредставление стороной договора второго экземпляра подлинника договора аренды в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, является уклонением от государственной регистрации договора.

Например, в одном из дел<sup>14</sup>, суд указал на то, что «арбитражный суд первой и апелляционной инстанций ошибочно не квалифицировал как уклонение ответчиком от государственной регистрации договора аренды земельного участка факт непредставления ответчиком истцу второго подлинного экземпляра договора аренды. В этой части выводы суда об отсутствии признаков уклонения ответчика от государственной регистрации договора аренды земельного участка, выразившиеся в непредставлении второго подлинного договора аренды, не основаны на законе, не соответствуют фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам...».

2. Отказ арендодателя от договора аренды и государственной регистрации соглашения о продлении договора, если стороны уже обратились в регистрирующий орган с соответствующим заявлением, расценивается судом как уклонение от госрегистрации и злоупотребление правом со стороны арендодателя. Так в одном из дел<sup>15</sup>, стороны (администрация – арендодатель и Л.- арендатор) заключили договор аренды земельного участка на пять лет. Соглашением стороны продлили срок действия договора аренды земельного участка еще на три года. Учитывая, что соглашение об изменении договора аренды, подлежащего государственной регистрации, является его неотъемлемой частью, на него распространяется требование об обязательной государственной регистрации. Пакет документов, необходимый для государственной регистрации соглашения был представлен истцом в Управление. Управление отказало арендатору в государственной регистрации дополнительного соглашения в связи с заявлением арендодателя не производить государственную регистрацию на вышеуказанный объект.

Суд первой инстанции оценил действия арендодателя как уклонение от

---

<sup>14</sup> Постановление ФАС ВСО от 23.10.2007 № А33-2846/07-Ф02-7037/07 по делу № А33-2846/07 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>15</sup> Постановление ФАС СЗО от 10.09.2010 по делу № А52-6899/2009 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

государственной регистрации соглашения, поэтому удовлетворил требование. Отказ арендодателя от договора аренды и от государственной регистрации соглашения в период, когда стороны обратились в Управление с заявлением о регистрации соглашения, продлившего срок действия договора и изменившего ряд его условий, нельзя считать добросовестным..."

3. Отказ арендодателя от государственной регистрации подписанного с арендатором соглашения об изменении размера арендной платы расценивается судом как уклонение от государственной регистрации и злоупотребление правом со стороны арендодателя<sup>16</sup>.

4. Арендодатель, уклоняющийся от госрегистрации договора аренды, вправе выселить арендатора из арендуемых помещений, если арендатор не обращался в суд с требованием о госрегистрации<sup>17</sup>.

5. Сторона, заинтересованная в госрегистрации сделки, вправе предъявить иск с требованием о ее регистрации, если в отсутствие таковой сделка признается незаключенной<sup>18</sup>.

Интерес представляет и положения п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 302-ФЗ), вступившей в силу с 1 марта 2013 г., в соответствии которым правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в ст. ст. 609 и 651 ГК РФ, не подлежат применению к договорам, заключенным после 1 марта 2013 г.

Однако ст. 3 Федерального закона от 04.03.2013 № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» исключила ст. ст. 609, 651 ГК РФ из перечня, приведенно-

---

<sup>16</sup> Постановление ФАС МО от 15.10.2010 № КГ-А40/12331-10 по делу № А40-163156/09-91-1184 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>17</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации» (пункт 7) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 2. С.156.

<sup>18</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 25.07.2011 № 18168/10 по делу № А40-177253/09-89-1226 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».



го в п. 8 ст. 2 Закона № 302-ФЗ. В связи с этим государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества, заключенных на срок год и более, возобновляется. Указанный Закон вступил в силу 4 марта 2013 г.

Возникает вопрос о последствиях отсутствия государственной регистрации таких договоров, если они заключены 2 и 3 марта 2013 г. Он разрешен в п. 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». В соответствии с изложенной в нем позицией судам в отношении данных договоров следует применять разъяснения, содержащиеся в п. 14 данного Постановления. В нем, в частности, сказано, что арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ). Кроме того, к отношениям между ним и третьим лицом, которое приобрело на основании договора недвижимую вещь, переданную в пользование, не применяется п. 1 ст. 617 ГК РФ.

Как следует из содержания действующей редакции п. 3 ст. 21 Закона №218, необходимые для государственной регистрации прав документы, которые выражают содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являются основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после регистрации прав возвращается правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

До 17.09.2003 (дата вступления в силу Федерального закона от 09.06.2003 № 69-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»») данная норма предусматривала, что все документы, необходимые для госрегистрации прав, подаются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником, т.е. допускалось представление надлежаще заверенной копии.

Судебная практика исходит из того, что нарушение данной обязанности

является основанием для отказа в государственной регистрации<sup>19</sup>.

В то же время, если право возникло до вступления в силу Федерального закона от 09.06.2003 № 69-ФЗ, для государственной регистрации необходимо представить не менее чем два экземпляра документов, выражающих содержание сделок, один из которых (подлинник) после регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

## **1.2 Понятие кадастрового учета недвижимости**

Кадастровые отношения возникают при осуществлении кадастрового учета земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, а также при подготовке документов, необходимых для такого учета. Раньше эти отношения регулировались соответственно Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». В настоящее время данные отношения регулируются Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – Закон №218), принятие которого позволило интегрировать ранее отдельно существовавшие системы государственного земельного кадастра и учета иных объектов недвижимости.

В соответствии с п. 7 ст. 1 Закона № 218 Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом

---

<sup>19</sup> Постановление ФАС УО от 04.05.2008 № Ф09-2998/08-С6 по делу № А60-25830/2007 // Документ официально не опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Указанные действия называются кадастровым учетом. Его осуществляет Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата»<sup>20</sup>.

При этом в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о недвижимом имуществе, которые подтверждают:

- существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи;
- прекращение существования такого недвижимого имущества.

Кроме того, допускается внесение в государственный кадастр недвижимости иных сведений, предусмотренных законом.

В соответствии с Законом № 218 кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в ст. 8 закона сведений об объекте недвижимости.

Возникает вопрос: возможна ли постройка собственником на кадастровый учет помещения, являющегося частью объекта незавершенного строительства?

Исходя из Закона №218 для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости необходим объект недвижимости и наличие определенных обстоятельств, с ним связанных (создание, прекращение существования, изменение и т.п.).

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) 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.

---

<sup>20</sup> Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 15.02.2017) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии") (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017)// Собрание законодательства РФ. 2009. № 25. Ст. 3052.

В ст. 40 Закона № 218-ФЗ упоминается о возможности кадастрового учета помещений.

Такая возможность ставится в зависимость от того, является ли помещение изолированным и можно ли его считать обособленным от других помещений в здании, сооружении.

Легальное определение помещения в Законе № 218 отсутствует. Однако его можно найти в строительных нормах - Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Технический регламент). Учитывая тесную связь данного нормативного акта с вопросом создания объектов недвижимости (на не соответствующие нормам Технического регламента объекты не может быть получено разрешение на строительство, они не будут введены в эксплуатацию), уместно использовать данное определение из п. 14 ч. 2 ст. 2 Технического регламента: «Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями».

Таким образом, из совокупного толкования Закона № 218-ФЗ и п. 14 ч. 2 ст. 2 Технического регламента можно сделать следующий вывод: чтобы часть недостроенного здания можно было считать помещением и объектом недвижимости, оно должно:

- быть частью здания;
- быть изолированным и обособленным от других помещений;
- иметь определенное назначение.

Между тем, поскольку Закон № 218-ФЗ различает здание и не завершённый строительством объект, а Технический регламент в п. 6 ч. 2 ст. 2 называет зданием «результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных», ясно, что не завершённый строительством объект зда-

нием не является.

Очевидно, что помещение в не завершеном строительстве объекте:

- не является частью здания;

- определить, насколько оно будет изолированным и обособленным после завершения строительства затруднительно, так как в проект могут быть внесены изменения;

- определить назначение помещения также затруднительно.

В соответствии с Письмом Минэкономразвития России от 01.12.2014 № Д23и-4305 (направлено Письмом Росреестра от 19.12.2014 № 14-исх/14818-ГЕ/14) государственный кадастровый учет здания (многоквартирного дома) и расположенных в нем помещений не может быть осуществлен прежде окончания в отношении его строительства в полном объеме и ввода его в эксплуатацию (в том числе потому, что такие помещения не являются частью здания).

Аналогичной точки зрения придерживается судебная практика. Согласно Определению Верховного Суда РФ от 02.12.2014 № 306-ЭС14-2019 по делу № А65-25514/2013 Законом № 218-ФЗ не предусмотрена постановка на кадастровый учет помещения до завершения строительства и ввода в эксплуатацию здания, в котором оно расположено, поскольку наличие объекта незавершенного строительства подразумевает возможность дальнейшего его преобразования в здание или сооружение, это может повлечь изменение его характеристик, определяемых по завершении строительства и ввода в эксплуатацию.

Данное мнение в судебной практике весьма устойчиво:

- согласно Постановлению ФАС Восточно-Сибирского округа от 02.07.2014 по делу № А33-2805/2009 до момента ввода жилого дома в эксплуатацию отдельные нежилые помещения, которые будут в нем располагаться, не обладают достаточной степенью индивидуализации, в связи с чем они не могут быть предметом договора купли-продажи и не признаются объектами недвижимости;

- согласно Постановлению Третьего арбитражного апелляционного суда от 01.08.2011 по делу № А74-161/2011 часть не завершеном строительстве

объекта, в отношении которого отсутствуют первоначальная проектная документация и разрешение на ввод в эксплуатацию, не относится к объектам недвижимости, в отношении которых проводится кадастровый учет в целях последующей государственной регистрации.

Таким образом, в рассматриваемой ситуации часть не завершеного строительством объекта не является помещением в смысле объекта недвижимости, не обладает достаточной степенью индивидуализации. Вследствие чего основания для кадастрового учета рассматриваемого объекта отсутствуют.

Основными документами, отражающими физические характеристики объектов недвижимости, для постановки образованных или созданных объектов недвижимости на государственный кадастровый учет являются:

- межевой план (при постановке на государственный кадастровый учет земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке;

- технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на государственный учет такого объекта недвижимости или учете его части) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет объекта капитального строительства, разрешение на ввод которого выдано после 1 марта 2008 года).

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);

- реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотни-

чьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);

- реестровых дел;
- кадастровых карт;
- книг учета документов.

Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 Закона №218 вносятся в уведомительном порядке.

В реестр границ вносятся следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объек-

тов культурного наследия, территориях опережающего социально - экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях:

- индивидуальные обозначения таких зон и территорий (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения);
- описание местоположения границ таких зон и территорий;
- наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон, о создании таких территорий;

Для объектов недвижимости определен переходный период до 01.01.2013, и до этой даты в отношении объектов недвижимости проводились государственный технический (а не кадастровый) учет и техническая инвентаризация, причем не во всех регионах такие процедуры были единообразными.

В целях осуществления государственного технического учета Приказом Минэкономразвития России от 08.09.2006 № 268 были утверждены Правила ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства, которые вводились на территории Российской Федерации поэтапно. Они должны были начать действовать на территории всех субъектов РФ до 01.07.2010, однако Приказом Минэкономразвития России от 18.02.2009 № 51 нормы об этом были исключены.

В итоге в регионах, на территории которых Правила ведения ЕГРОКС были введены, технический учет объектов недвижимости включал две стадии:

- инвентаризацию объекта органами технической инвентаризации (ОТИ/БТИ) с подготовкой технического паспорта;
- государственный технический учет объекта в территориальном органе Росреестра (ранее - Роснедвижимости).

Технические паспорта, которые выданы до 01.03.2008, в целях, связанных с осуществлением госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются действительными и имеют равную юридическую силу с кадаст-



ровыми паспортами объектов недвижимости.

Согласно п. 10 ст. 33 Закона № 122-ФЗ до 01.01.2013 обязательным было приложение к документам, необходимым для госрегистрации прав на здание, сооружение, помещение или объект незавершенного строительства, по установленным в п. 1 ст. 17 указанного Закона основаниям, являлся кадастровый паспорт такого объекта недвижимого имущества. На сегодняшний день этого не требуется, необходимо предоставить технический план. Его представление не требуется, если документ, в котором содержится описание этого объекта, ранее был представлен и помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

В связи с тем, что в настоящее время осуществляется государственный кадастровый учет, Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 № 921, регулирующее порядок организации технической инвентаризации объектов капитального строительства, утратило силу с 01.07.2013. Составление технических паспортов на объекты недвижимого имущества более не осуществляется. Объекты недвижимости подлежат кадастровому учету с составлением кадастровых паспортов.

С 01.01.2013 в связи с окончанием переходного периода ситуация изменилась и в отношении объектов недвижимости стал осуществляться государственный кадастровый учет, что вызвало ряд трудностей на практике.

Первая из них была связана с заменой технического паспорта на технический план. Для осуществления кадастрового учета объекта недвижимости кадастровый инженер должен подготовить технический план (для земельного участка - межевой план).

Технический план - это документ, в котором (в зависимости от того, для каких целей он изготовлен):

- воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости;
- указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объ-

екта недвижимости;

- содержится информация о части или частях такого объекта недвижимости либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Он состоит из двух частей: графической и текстовой, каждая из которых несет определенную, необходимую для проведения кадастрового учета информацию.

Графическая часть технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства содержит сведения о местоположении объекта недвижимости на земельном участке посредством определения координат характерных точек контура этого объекта.

Текстовая часть технического плана является комментирующей по отношению к графической части и по существу представляет собой технический паспорт. В ней указываются сведения об объекте недвижимости, необходимые для внесения в реестр), т.е. его индивидуализирующие характеристики.

Первоначальная редакция ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре не определяла, как соотносятся технический паспорт и технический план. Из текста статьи было непонятно, необходимо ли после 01.01.2013 подготавливать технический план объекта на основании технического паспорта, выполненного после этой даты.

Органы технической инвентаризации, получив статус кадастровых инженеров, восприняли, посчитали, что для подготовки технического плана объекта недвижимости после 01.01.2013 необходимо сначала составить его технический паспорт.

Подобная практика была подвергнута критике со стороны Минэкономразвития, который в письме указал на то, что подготовка технического плана на основании сведений технического паспорта на объект капитального строительства, изготовленного после 01.01.2013, не предусмотрена<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Письмо Минэкономразвития России от 22.02.2013 № Д23И-449 «О рассмотрении обращения» // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Вторая проблема связана с требованиями, которые предъявляются для ввода объекта в эксплуатацию. Из законодательства о кадастровом учете вытекает следующая очередность: сначала нужно получить разрешение на ввод в эксплуатацию по правилам Градостроительного кодекса РФ, а затем подготовить технический план. Сначала готовится технический план объекта без графической части, т.е. только его текстовая часть. Далее на основании текстовой части технического плана выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, после чего составляется графическая часть плана.

Такой вывод, однако, противоречит Закону №218. В соответствии с этой нормой орган кадастрового учета при поступлении в порядке информационного взаимодействия копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляет его постановку на учет. Но орган кадастрового учета не может поставить объект на кадастровый учет только на основании разрешения на ввод в эксплуатацию. Для этого необходим полноценный технический план. Значит, к моменту получения разрешения на ввод в эксплуатацию технический план уже должен быть полностью подготовлен, иначе орган кадастрового учета не сможет реализовать приведенную норму Закона<sup>22</sup>. Получается, что все-таки сначала должен быть составлен технический план, а потом выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В литературе к основным и наиболее важным проблемам в сфере кадастровой деятельности можно относят следующие<sup>23</sup>:

- недостаточно регламентированы требования к проведению и оформлению кадастровых работ. Сегодня кадастровая деятельность регулируется в большей степени не Законом и приказами, а разъяснительными письмами Минэкономразвития России;

- в связи с недостаточно регламентированными требованиями к проведению кадастровых работ и оформлению по их итогам документов в каждом ка-

---

<sup>22</sup> Жаркова О.А. Кадастровый учет объектов недвижимости //Вестник ВАС РФ. 2014. № 2 Федеральным законом от 23.07.2013 № 250-ФЗ были внесены изменения в Закон № 221,устранившие проблему, связанную с неоднозначностью толкования ч. 8 ст. 41.

<sup>23</sup> Бурмакина Н.И. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений и возможные пути их решения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 1.

дастровом округе (иногда и в кадастровом районе) существуют свои особенности, требования, субъективные подходы;

- отсутствует законодательно определенная возможность внесудебного оспаривания и отмены неправомερных решений, действий (бездействия) органов кадастрового учета, что приводит к неоднозначности судебной практики и создает неопределенность при реализации правовой защиты кадастровых инженеров;

- кадастровым инженерам проблематично (иногда и невозможно) официально получить в органах кадастрового учета достоверную информацию об опорной межевой сети и качественный картографический материал для проведения кадастровых работ;

- в условиях перехода на предоставление документов в электронном виде приемные средства и порталы органов кадастрового учета работают с недостаточно высокой степенью надежности. Технически не реализованы предусмотренные Законом регламенты взаимодействия кадастровых инженеров с органами кадастрового учета как на сайте Росреестра, так и с использованием веб-сервисов портала;

- значительное количество кадастровых инженеров не обладают необходимым опытом формирования документов в электронном виде, соответствующим программным обеспечением, поэтому имеют место отказы и приостановления при осуществлении кадастрового учета;

- большинство кадастровых инженеров не входят в профессиональные объединения, соответственно, не могут эффективно защищать свои интересы в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления, а также с заказчиками кадастровых работ;

- отсутствует законодательное закрепление методов выявления и исправления кадастровых ошибок, допущенных по вине кадастровых инженеров, а также источников финансирования работ по их устранению.

Одной из распространенных категорий дел является дела об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков. Путем оспаривания кадастровой

стоимости в суде собственники и арендаторы земельных участков могут уменьшить размер уплачиваемого земельного налога и арендной платы, а лица, имеющие право на выкуп земельных участков, - размер выкупной цены.

Анализ судебной практики позволяет сделать несколько выводов применительно к рассматриваемой категории дел:

1. Установленная кадастровая стоимость не подлежит ретроспективному применению<sup>24</sup>.

2. Оспаривание кадастровой стоимости возможно только путем оспаривания решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В Определениях Конституционного Суда РФ от 01.03.2011 № 275-О-О и № 281-О-О указано, что вопрос о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка должен разрешаться органами исполнительной власти, а при несогласии с их решениями - в судебном порядке. Физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости при определении его рыночной стоимости.

Изложенное позволяет Кадастровой палате заявлять довод о том, что в суде может быть оспорен только определенный результат деятельности органов исполнительной власти - решение соответствующей комиссии<sup>25</sup>. Оценивая этот довод, суды приходят к противоположным выводам<sup>26</sup>.

Однако в целом по вопросу о необходимости соблюдения досудебного порядка рассмотрения спора судебная практика достаточно единообразна. Доводы о необходимости соблюдения такого порядка отклоняются со ссылкой на ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, которая предусматривает возможность альтернативного обращения заинтересованного лица либо в суд, либо в

<sup>24</sup> Определения ВАС РФ от 03.04.2013 № ВАС-3160/13 по делу № А64-9672/2011 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>25</sup> Постановление ФАС СЗО от 29.10.2013 по делу № А13-1450/2013 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>26</sup> Постановление ФАС УО от 19.09.2013 № Ф09-9419/13 по делу № А50-24914/2012 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

комиссию<sup>27</sup>. Обязательный претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиками действующим законодательством не предусмотрен<sup>28</sup>.

Также необходимо отметить, что с 1 апреля 2015 года замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки любыми заинтересованными лицами в течение 20 рабочих дней с даты включения такого проекта отчета.

В случае внесения исполнителем работ изменений в проект отчета об определении кадастровой стоимости по итогам анализа представленных к такому проекту отчета замечаний изменения подлежат внесению в такой проект отчета в течение срока, когда осуществляется его включение в фонд данных государственной кадастровой оценки, по мере представления замечаний и в течение не более чем 15 рабочих дней с даты истечения указанного срока.

3. Арендатор земельного участка не вправе проводить оценку земельного участка для установления его рыночной стоимости. Указанный тезис опровергается многочисленной судебной практикой<sup>29</sup>.

### **1.3 Выводы**

На сегодняшний день Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и государственного кадастрового учета. В свою очередь ЕГРН является частью единой федеральной информационной системы, созданной и объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр недвижимости на электронных носителях. Основной правовой целью единой государственной системы регистрации является обеспечение устойчивости гражданского оборота путем подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость.

ЕГРН содержит информацию о существующих и прекращенных правах

---

<sup>27</sup> Постановление ФАС СЗО от 04.12.2013 по делу № А13-12211/2012 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>28</sup> Постановление Седьмого ААС от 25.07.2013 по делу № А45-30187/2012 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>29</sup> Постановление ФАС УО от 24.05.2013 № Ф09-3848/13 по делу № А76-17632/2012 Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Конкретная информация, касающаяся процедуры такой регистрации, содержится в ряде подзаконных актов и, в частности, в Правилах ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Реестр помимо собственно реестра как документа включает также дела правоустанавливающих документов и книги учета документов. При этом кроме правоустанавливающих документов в дело должны помещаться все документы, поступающие для регистрации на данный объект.

Информация, внесенная в ЕГРН, является единственным источником юридически значимой информации, подтверждающей существующие права на недвижимое имущество, а также существование ограничений и обременений этих прав. Только сведения ЕГРН позволяют определить момент возникновения и прекращения прав на конкретный объект недвижимого имущества, момент заключения сделки с недвижимостью, а также момент возникновения и прекращения ограничения (обременения) существующего права.

На практике возникают трудности с отнесением имущества к движимому или недвижимому.

По вопросу о том, является ли наличие в ЕГРН записи о праве собственности на имущество основанием для признания его недвижимым, существует две позиции судов.

Первая заключается в том, что наличие в ЕГРН записи о праве собственности на имущество не является основанием для признания его недвижимым<sup>30</sup>.

В частности в одном из дел суд<sup>31</sup> указал следующее. Понятие «недвижимости» является правовой категорией, поэтому признание объекта недвижимым в качестве объекта гражданских прав невозможно на том лишь основании, что оно прочно связано с землей и на него оформлен технический паспорт. Проведение в отношении сооружений (внутриплощадочной дороги, сети наружного освещения и железобетонного ограждения) технического и кадастрового учета

---

<sup>30</sup> Определение ВАС РФ от 25.08.2011 № ВАС-6087/11 по делу № А11-14125/2009 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>31</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.07.2011 по делу № А11-14125/2009 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

является следствием, а не причиной распространения на конкретный объект правового режима недвижимого имущества, и осуществление в отношении него технического учета автоматически не может служить основанием для признания объекта недвижимостью. Кроме того, сама по себе государственная регистрация объекта не определяет статус объекта как недвижимого, поскольку для этого необходимо наличие определенных признаков, в частности неразрывной связи с земельным участком.

Более того, суд апелляционной инстанции установил отсутствие воли сторон на отчуждение земельного участка без находящегося на нем сооружения, не являющегося объектом недвижимости.

При указанных обстоятельствах в соответствии со ст. 71 АПК РФ, всесторонне, полно и объективно исследовав фактические обстоятельства и представленные в дело доказательства, в том числе кадастровые и технические паспорта, а также технический план, суд пришел к правомерному выводу о том, что железобетонное ограждение, находящееся на проданном земельном участке, не является недвижимым имуществом.

Существует и прямо противоположная позиция. Так некоторые суды, считают, что наличие в ЕГРН записи о праве собственности на имущество является основанием для признания его недвижимым.

Так, истец направил в адрес ответчика письмо с просьбой о заключении договора указанного земельного участка с приложением проекта договора и правоустанавливающих документов на здание, однако получил отказ.

Вопрос об отнесении объекта к недвижимому имуществу был исследован арбитражным судом, который установил, что в материалах дела имеется свидетельство о государственной регистрации права ООО истца на все здание о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок сделана запись регистрации.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Между тем зарегистрированное право собственности истца на вышеука-



занное недвижимое имущество в судебном порядке, предусмотренном законом и Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», не оспорено.

Таким образом, является правильным вывод судов о том, что истец, как собственник здания имеет исключительное право на заключение договора аренды земельного участка<sup>32</sup>. Аналогичные выводы содержатся и иных постановлениях судов<sup>33</sup>.

Необходимо отличать понятие государственного земельного кадастра и государственный кадастровый учет земельных участков. Последнее - является деятельностью, и представляет собой описание и индивидуализацию земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Государственную регистрацию недвижимости, имеющую гражданско-правовое значение, не следует смешивать с кадастровым и иным техническим учетом (инвентаризацией) отдельных видов недвижимости, имеющим фискальное или иное публично-правовое значение. Такие регистрация или учет осуществляются наряду с государственной регистрацией прав на недвижимость (п. 2 ст. 131 ГК РФ), однако не имеют правопорождающего значения и не влияют на действительность совершенных сделок<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> Постановление ФАС Московского округа от 30.06.2011 № КГ-А40/6419-11-П по делу № А40-42237/10-41-345 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>33</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 31.10.2007 № Ф08-7199/07 по делу № А32-28717/06-31/619 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>34</sup> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 1999. С. 12.

## 2 ОБЖАЛОВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ РЕГИСТРАТОРА

### 2.1 Обжалование отказов в регистрации

Обжалование отказа в государственной регистрации права собственности - это процедура, посредством которой возможно оспорить отказ регистратора в судебном порядке.

В силу действующего Закона № 218 процедура государственной регистрации недвижимости является единственным подтверждением зарегистрированного права собственности на недвижимость.

Государственная регистрация недвижимости проходит в несколько этапов:

- прием документов на основании заявления;
- приостановление (только в случаях, предусмотренных ст. 26 закона № 218-ФЗ);
- собственно государственная регистрация недвижимости путем внесения записи в ЕГРН.

Законом № 218-ФЗ предусмотрена норма, в результате применения которой возможен отказ в государственной регистрации недвижимости (ст. 27), а именно: неустранение оснований приостановления госрегистрации. Следовательно, отказ в госрегистрации можно определить как юридический факт, являющийся актом административного характера, в основе которого лежит неустранение предписаний регистрирующего органа.

При этом диспозиция ст. 27 является отсылочной, и основания приостановления раскрываются в ст. 26 закона № 218-ФЗ.

Так, к основаниям приостановления относятся в том числе следующие:

- у заявителя отсутствуют права на недвижимость;
- право не подлежит госрегистрации;
- представлен неполный пакет документов;
- документы не подписаны или подписаны ненадлежащим субъектом, имеют неустановленную форму, не являются подлинными;

- основание госрегистрации (сделка, акт госоргана) недействительно;
- целевое назначение земли не соответствует использованию;
- невозможно установление сервитута;
- имеется судебный спор на предмет ипотеки;
- местоположение недвижимости не соответствует адресу и т. д.

Срок приостановления государственной регистрации недвижимости может быть таким:

- до завершения государственной регистрации сделки с недвижимостью по ранее принятым документам на регистрацию того же объекта;
- 1 месяц, если не представлены документы по межведомственному запросу;
- 3 месяца — по решению государственного регистратора;
- 6 месяцев — единоразово по инициативе заявителя.

В государственной регистрации будет отказано, если в предусмотренные сроки не устранены обстоятельства, ставшие основанием для приостановления.

Отличие отказа в государственной регистрации от отказа в рассмотрении документов

Законом № 218-ФЗ предусмотрены также случаи, когда документы, поданные на регистрацию права собственности, возвращаются без рассмотрения (ст. 25).

К этим случаям, в частности, относятся:

- несоответствие формата заявления и документов, представленных в электронном виде, эталонной форме;
- наличие в представленных в бумажном виде на регистрацию документах приписок, помарок, исправлений, не позволяющих верно толковать содержание;
- отсутствие подписи заявителя;
- неуплата госпошлины и т. д.

Особенностью данной процедуры является то, что в случае возврата представленных на регистрацию документов без рассмотрения регистрирую-

ший орган не проводит соответствующей правовой экспертизы, которая осуществляется на предмет наличия или отсутствия в них оснований для приостановления или отказа в регистрации права собственности.

Отказ в госрегистрации права собственности осуществляется в уведомительной форме. Порядок и способы его направления предусмотрены приказом Минэкономразвития от 25.03.2016 № 173.

Уведомление об отказе в осуществлении государственной регистрации недвижимости направляется заявителю по указанному им адресу. Данный документ должен содержать обоснованные (со ссылкой на нормативный акт) причины отказа. В некоторых случаях вместе с уведомлением заявитель получает поданные на регистрацию оригиналы документов.

В зависимости от способа подачи заявления уведомление об отказе в госрегистрации может быть направлено 2 способами: на бумажном носителе или электронно.

Если заявление о госрегистрации было подано в электронной форме, уведомление об отказе заявитель может получить в одном из следующих вариантов:

- в виде электронного документа, полученного с помощью веб-сервисов;
- в виде ссылки на электронный документ, размещенный на официальном сайте регистратора;
- в виде электронного документа, полученного по электронной почте.

Если заявление о госрегистрации было подано на бумажном носителе, заявитель может получить уведомление об отказе:

- посредством личного обращения к регистратору (нарочно);
- с помощью почтового отправления.

Как обжаловать отказ от регистрации права собственности

Законом № 218-ФЗ прямо предусмотрена возможность обжалования отказа в госрегистрации права собственности.

Обжалование отказа производится по правилам:

- административного судопроизводства (гл. 22 Кодекса административного судопроизводства РФ) в суде общей юрисдикции — физическими лицами;
- рассмотрения дел об оспаривании ненормативных правовых актов (гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ) в арбитражном суде — юридическими лицами.

Определить подходящее законодательство и подведомственность в сфере оспаривания ненормативных актов организациями не просто. Дело в том, что разграничение компетенции между судами арбитражной ветви и общей юрисдикции в данном случае происходит исключительно по предмету спора (экономические рассматривают арбитражные суды).

Сегодня в практике считается, что оспаривание отказов регистратора юридическими лицами относится к компетенции арбитражных судов<sup>35</sup>.

В то же время руководящих разъяснений по данному вопросу нет, вследствие чего при обращении в один из судебных органов не исключен отказ по причине не подведомственности.

Обязательный досудебный порядок в данном случае не предусмотрен.

Для оспаривания отказа в госрегистрации необходимо обратиться в суд, арбитражный суд с административным иском, заявлением (соответственно) о признании данного отказа незаконным. Сделать это необходимо в течение 3 месяцев с момента получения уведомления об отказе. В случае пропуска данного срока по уважительной причине он может быть восстановлен посредством подачи заявления о восстановлении срока.

При оспаривании отказа в регистрации права собственности в рамках административного судопроизводства административный иск предъявляется:

- по месту нахождения регистратора;
- если место нахождения регистратора не совпадает с местом нахождения подведомственной последнему территории, то в суд района, территория которого регистратору подведомственна.

---

<sup>35</sup> Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 22.11.2016 по делу № 33а-29921/2016 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Правила, установленные ст. 22 КАС РФ, дополнены ст. 24 КАС РФ (об альтернативной подсудности), согласно которой в случае обжалования отказа административный иск может быть подан по месту жительства (нахождения - для юридических лиц) административного истца.

В случае оспаривания отказа непосредственно руководителя регистрационной службы иск необходимо предъявлять по месту нахождения регистратора.

В административном иске в обязательном порядке должны содержаться следующие сведения:

- реквизиты судебной инстанции;
- реквизиты административного истца и ответчика (государственного регистратора);
- реквизиты оспариваемого отказа;
- сведения о нарушенных из-за отказа правах;
- нормативная база, на соответствие которой необходимо провести проверку вынесенного отказа в государственной регистрации недвижимости;
- требование о признании отказа в государственной регистрации недвижимости незаконным.

Помимо вышеперечисленных сведений, в заявлении также могут быть изложены необходимые административному истцу ходатайства. Административное заявление должно быть подано в судебную инстанцию в письменной форме и подписано надлежащим субъектом. Законодательно предусмотрено 3 способа подачи административного иска:

- нарочно через канцелярию суда;
- почтовым отправлением;
- посредством использования электронной формы на сайте суда.

Оспаривание отказа в регистрации права собственности в порядке административного судопроизводства стало возможным относительно недавно, с 15.09.2015. При этом до настоящего времени сформировалась достаточно устойчивая правоприменительная практика по обжалованию.

Приведем наиболее интересные судебные позиции:

1. Судебный орган не вправе произвольно выбирать порядок судопроизводства, а обязан действовать по правилам процедуры, установленной законодательством для данного вида судопроизводства<sup>36</sup>.

2. При наличии вступившего в законную силу решения о признании за истцом права собственности на объект недвижимости государственный регистратор не вправе отказать в регистрации права собственности на том основании, что регистрация прекращения права на земельный участок и регистрация права собственности на вновь образованные в результате раздела земельные участки должна осуществляться одновременно<sup>37</sup>.

3. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя. В то же время регистрация перехода права собственности к покупателю на основании судебного решения не является препятствием для оспаривания учредителями ликвидированного продавца или иными заинтересованными лицами права покупателя на недвижимость<sup>38</sup>.

Подводя итоги, можно сделать следующие выводы:

- отказ в госрегистрации — это не что иное, как юридический факт, являющийся актом административного характера, в основе которого лежит не устранение предписаний регистрирующего органа;
- при возврате документов без рассмотрения регистрирующий орган не проводит соответствующей правовой экспертизы, которая осуществляется на предмет наличия или отсутствия в представленных документах оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации недвижимости ;
- подведомственность спора точно не определена.

## **2.2 Обжалований решений о регистрации**

Заявители имеют право на обжалование решений, действий (бездействия)

<sup>36</sup> Апелляционное определение Мосгорсуда от 06.12.2016 по делу № 33а-46960/2016 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>37</sup> Апелляционное определение Самарского облсуда от 02.12.2016 по делу № 33а-15989/2016 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>38</sup> Апелляционное определение ВС Республики Татарстан от 11.03.2016 по делу № 33а-3240/2016 // Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

должностных лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в административном и судебном порядке.

В соответствии с пунктом 5 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, Пунктом 12 статьи 29 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Право на обжалование решений, действий (бездействия) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляется в порядке, установленном Главой 22 Кодекса административного судопроизводства РФ, Главой 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

В соответствии с ст. 26.1. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (в случаях, если Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» допускает возможность осуществления кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав) или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета (далее - решение о приостановлении), могут быть обжалованы в административном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, представленные в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, представленные в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке



с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в апелляционную комиссию, созданную при федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальных органах (далее - орган регистрации прав) в установленном настоящей статьей порядке (далее - апелляционная комиссия). При этом обжалование решения о приостановлении в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию.

Для обжалования решения о приостановлении лицом, указанным в части 1 настоящей статьи, в апелляционную комиссию в течение тридцати дней с даты принятия решения о приостановлении представляется заявление об обжаловании решения о приостановлении. Соответствующее заявление представляется в апелляционную комиссию по месту нахождения органа регистрации прав, принявшего решение о приостановлении, в письменной форме при личном обращении, посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении либо в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее - орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений).

Контроль деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет Министерство экономического развития РФ.

В силу ст. 3 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рас-

смотрения обращений граждан Российской Федерации", правоотношения, связанные с рассмотрением обращений граждан, регулируются Конституцией Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации - федеральными конституционными законами, настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами.

Обращение, поступившее в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии или должностному лицу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с их компетенцией, подлежит обязательному рассмотрению.

Письменное обращение, поступившее в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии или должностному лицу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения.

В исключительных случаях, а также в случае направления запроса, руководитель, должностное лицо либо уполномоченное на то лицо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии вправе продлить срок рассмотрения обращения не более чем на 30 дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения гражданина, направившего обращение.

Заявители имеют право обратиться с жалобой (устно) или направить письменное обращение, заявление, предложение или жалобу.

Должностные лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проводят личный прием заявителей. Личный прием должностными лицами Росреестра проводится в порядке, установленном ст.13 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Обращение, поступившее в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии или должностному лицу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и карто-

графии в форме электронного документа, подлежит рассмотрению в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В обращении гражданин в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии), адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме. Гражданин вправе приложить к такому обращению необходимые документы и материалы в электронной форме либо направить указанные документы и материалы или их копии в письменной форме.

Гражданин направляет письменное обращение непосредственно в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии или тому должностному лицу, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии:

- обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения, в случае необходимости - с участием гражданина, направившего обращение;

- запрашивает, в том числе в электронной форме, необходимые для рассмотрения обращения документы и материалы в других государственных органах, органах местного самоуправления и у иных должностных лиц, за исключением судов, органов дознания и органов предварительного следствия;

- принимает меры, направленные на восстановление или защиту нарушенных прав, свобод и законных интересов гражданина;

- дает письменный ответ по существу поставленных в обращении вопросов, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

- уведомляет гражданина о направлении его обращения на рассмотрение в другой государственный орган, орган местного самоуправления или иному должностному лицу в соответствии с их компетенцией.

Государственный орган, орган местного самоуправления или должностное лицо по направленному в установленном порядке запросу должностного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассматривающих обращение, обязаны в течение 15 дней предоставлять документы и материалы, необходимые для рассмотрения обращения, за исключением документов и материалов, в которых содержатся сведения, составляющие государственную или иную охраняемую федеральным законом тайну, и для которых установлен особый порядок предоставления.

Ответ на обращение подписывается руководителем Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии или должностным лицом либо уполномоченным на то лицом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Ответ на обращение, поступившее в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

В случае, если в письменном обращении не указаны фамилия гражданина, направившего обращение, или почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, ответ на обращение не дается. Если в указанном обращении содержатся сведения о подготавливаемом, совершаемом или совершенном противоправном деянии, а также о лице, его подготавливающем, совершающем или совершившем, обращение подлежит направлению в государственный орган в соответствии с его компетенцией.

Обращение, в котором обжалуется судебное решение, в течение семи дней со дня регистрации возвращается гражданину, направившему обращение, с разъяснением порядка обжалования данного судебного решения.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии при получении письменного обращения, в котором содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и

имуществу должностного лица, а также членов его семьи, вправе оставить обращение без ответа по существу поставленных в нем вопросов и сообщить гражданину, направившему обращение, о недопустимости злоупотребления правом.

В случае, если текст письменного обращения не поддается прочтению, ответ на обращение не дается и оно не подлежит направлению на рассмотрение в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, о чем в течение семи дней со дня регистрации обращения сообщается гражданину, направившему обращение, если его фамилия и почтовый адрес поддаются прочтению.

В случае, если в письменном обращении гражданина содержится вопрос, на который ему неоднократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, руководитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, должностное лицо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии либо уполномоченное на то лицо вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с гражданином по данному вопросу при условии, что указанное обращение и ранее направляемые обращения направлялись в один и тот же государственный орган, орган местного самоуправления или одному и тому же должностному лицу. О данном решении уведомляется гражданин, направивший обращение.

В случае если ответ по существу поставленного в обращении вопроса не может быть дан без разглашения сведений, составляющих государственную или иную охраняемую федеральным законом тайну, гражданину, направившему обращение, сообщается о невозможности дать ответ по существу поставленного в нем вопроса в связи с недопустимостью разглашения указанных сведений.

В случае если причины, по которым ответ по существу поставленных в обращении вопросов не мог быть дан, в последующем были устранены, граж-

данин вправе вновь направить обращение в соответствующий государственный орган, орган местного самоуправления или соответствующему должностному лицу.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных законом сведений о недвижимом имуществе.

Государственную регистрацию прав недвижимости, имеющую гражданско-правовое значение, не следует смешивать с кадастровым и иным техническим учетом (инвентаризацией) отдельных видов недвижимости, имеющим фискальное или иное публично-правовое значение. Такие регистрация или учет осуществляются наряду с государственной регистрацией прав на недвижимость (п. 2 ст. 131 ГК РФ), однако не имеют порождающего значения и не влияют на действительность совершенных сделок.

Законодательством предусмотрено право на обжалование решений, действий (бездействия) должностных лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в административном и судебном порядке.

Закон о регистрации предоставляет возможность заинтересованным лицам или судебному приставу-исполнителю обжаловать в суд, арбитражный суд отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации. Проведенное исследование позволяет сделать вывод о необходимости внесения некоторых изменений в законода-

тельство:

1. Необходимо в Законе о регистрации закрепить положение, в соответствии с которым первой и основной целью государственной регистрации прав на недвижимость является охрана прав участников оборота недвижимого имущества. Эта цель выступает не только главной при регистрации прав на недвижимость, но главной целью всего правового регулирования оборота недвижимости. Установление такого безусловного приоритета названной цели, который далеко не всегда признается в теории и на практике, должно означать, что все остальные цели, которые могут иметь место при организации системы государственной регистрации, должны реализовываться с учетом главной цели. Иначе говоря, если осуществление иных целей входит в противоречие с главной целью, то эти иные цели не должны осуществляться.

2. В связи с тем, что государственная регистрация должна обеспечивать ясную картину в отношении прав на недвижимость, требования о регистрации, с одной стороны, не должны быть избыточными, с другой – недостаточными.

Избыточными являются не только нормы о регистрации сделок, но и о регистрации обременений. Поскольку обременениями являются условия, стесняющие собственника в осуществлении права, связанные с существованием субъективного права третьего лица, подлежащего регистрации (например, ипотека, сервитут), регистрация обременений должна быть отменена в пользу регистрации прав. При этом необоснованно исключать регистрацию всех обязательственных прав. Актуальной является регистрация любых прав, обладающих свойством следования и создающих существенные стеснения для собственника, а также имеющих важное значение для исключения злоупотреблений на рынке недвижимости (вещные права, права ипотеки, ренты, доверительного управления, права дольщика, концессионера, а также права аренды и ссуды на срок не менее года)

3. Нормы законодательства, требующие регистрации сделок, перехода прав, обременений, обусловленных чужим субъективным правом, предлагается исключить.



4. При исключении из законодательства положений, требующих регистрации договоров (аренды, ипотеки и т.п.), соответствующие статьи законов предлагается дополнить правилами, устанавливающими регистрацию прав, возникающих из указанных договоров.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Нормативно-правовые акты

1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

3 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 28.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.

4 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 28.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

5 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. – 2004. – 30 декабря. – № 290.

6 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

7 Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.

8 Федеральный закон от 09.06.2003 № 69-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2244.

9. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов не-

движимости» // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.

10 Федеральный закон от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 41. – Ст. 4849.

11 Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 1. – Ст. 5.

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

13 Федеральный закон от 04.03.2013 № 21-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 9. – Ст. 873.

14 Федеральный закон от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 2013. - № 30 (ч. I). - Ст. 4083.

15 Указ Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // Собрание законодательства РФ. - 2008. - № 52 (ч. 1). - Ст. 6366.

16 Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 15.02.2017) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 25. - Ст. 3052.

17 Постановление Правительства РФ от 16.08.2012 № 840 (ред. от 25.10.2017) «О порядке подачи и рассмотрения жалоб на решения и действия

(бездействие) федеральных органов исполнительной власти и их должностных лиц, федеральных государственных служащих, должностных лиц государственных внебюджетных фондов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 35. – Ст. 4829.

18 Приказ Минэкономразвития России от 13.04.2009 № 125 (ред. от 28.11.2013) «Об утверждении форм заявлений об исправлении технических ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2009. - № 35.

19 Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (ред. от 12.03.2014) «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» // Российская газета. – 2010. – 09 апреля. – № 75.

20 Приказ Минэкономразвития РФ от 30.06.2011 № 318 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проведения проверок при осуществлении государственного земельного контроля в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2011. – № 44.

21 Приказ Минэкономразвития РФ от 07.10.2011 № 549 «Об утверждении Административного регламента исполнения Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков и о внесении изменений в Порядок осуществления надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 29 апреля 2011 г. № 203» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2012. – № 12.

22 Приказ Минэкономразвития России от 12.04.2013 № 190 «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной службой

государственной регистрации, кадастра и картографии государственной услуги по предоставлению сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.07.2013 № 28936) // Российская газета. – 2013. – 12 июля. – № 151.

23 Письмо Минэкономразвития России и Росреестра от 09.11.2012 № 14-5086/12 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24 Письмо Минэкономразвития России от 22.02.2013 № Д23И-449 «О рассмотрении обращения». [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

25 Письмо ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» от 07.05.2013 № 08-0421-ВБ «О направлении разъяснений»// Экономика и жизнь (Бухгалтерское приложение). – 2013. - № 22.

26 Письмо Росреестра от 19.12.2014 № 14-исх/14818-ГЕ/14 «О подготовке технического плана здания (многоквартирного дома)» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 01.12.2014 № Д23и-4305 «О рассмотрении обращения») // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2015. - № 1.

## II Специальная литература

27 Бевзенко, Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2011. – № 5.

28 Бевзенко, Р.С. Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. Принцип противопоставимости / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2016. - № 2.

29 Бевзенко, Р.С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество / Р.С. Бевзенко // Закон. – 2015. – № 1. – С.29-38.

30 Бурмакина, Н.И. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастро-

вых отношений и возможные пути их решения / Н.И. Бурмакина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 1. – С.6-20

31 Жаркова, О.А. Кадастровый учет объектов недвижимости / О.А. Жаркова // Вестник ВАС РФ. – 2014. – № 2. – С.62-75.

32 Маттеи, У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е.А. Суханов. – М.: Юристъ, 1999. – 384 с.

33 Чаркин, С.А. Проблемы исправления ошибок, возникающих в ходе проведения кадастрового учета недвижимости / С.А. Чаркин // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2011. – № 2. – С.16-19.

34 Чубаров, В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / В. В. Чубаров // Проблемы современного гражданского права: сб. статей. – М.: Городец, 2000. – С. 145-172.

### III Правоприменительная практика

35 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»» // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 4.

36 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены» // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 1.

37 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 2. – С.156.

38 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «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.

39 Постановление ФАС ВСО от 23.10.2007 № А33-2846/07-Ф02-7037/07 по делу № А33-2846/07. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой си-

стемы «КонсультантПлюс».

40 Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 31.10.2007 № Ф08-7199/07 по делу № А32-28717/06-31/619. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

41 Постановление ФАС УО от 04.05.2008 № Ф09-2998/08-С6 по делу № А60-25830/2007. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

42 Постановление ФАС ЗСО от 20.05.2008 № Ф04-2092/2008(2776-А45-9) по делу № А45-8464/07-30/280. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43 Постановление ФАС ВСО от 24.06.2008 № А33-2842/07-Ф02-2787/08 по делу № А33-2842/07. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

44 Определение ВАС РФ от 30.09.2008 № 10442/08 по делу № А40-47840/07-96-282. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

45 Постановление ФАС СЗО от 10.09.2010 по делу № А52-6899/2009. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

46 Постановление ФАС МО от 15.10.2010 № КГ-А40/12331-10 по делу № А40-163156/09-91-1184. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

47 Постановление Президиума ВАС от 21.06.2011 по делу № А65-15941/2009-СА2-9. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48 Постановление ФАС Московского округа от 30.06.2011 № КГ-А40/6419-11-П по делу № А40-42237/10-41-345. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

49 Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.07.2011 по делу № А11-14125/2009. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы

«КонсультантПлюс».

50 Постановление Президиума ВАС РФ от 25.07.2011 № 18168/10 по делу № А40-177253/09-89-1226. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

51 Постановление Президиума ВАС РФ от 25.07.2011 по делу № А43-3374/2010-10-67. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

52 Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 01.08.2011 по делу № А74-161/2011. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

53 Определение ВАС РФ от 25.08.2011 № ВАС-6087/11 по делу № А11-14125/2009. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

54 Постановление Президиума ВАС РФ от 20.09.2011 № 5785/11 по делу № А63-4629/10. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

55 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. - 2013. – № 1.

56 Постановление ФАС СКО от 11.03.2012 по делу № А25-114/2011. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

57 Постановление ФАС СЗО от 21.05.2012 по делу № А56-45720/2011. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

58 Постановление СКО от 30.11.2012 по делу № А63-2326/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

59 Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 04.03.2013 по делу № А27-9156/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы



«КонсультантПлюс».

60 Постановление ФАС СЗО от 02.04.2013 по делу № А21-3008/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

61 Определения ВАС РФ от 03.04.2013 № ВАС-3160/13 по делу № А64-9672/2011. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

62 Постановление ФАС УО от 24.05.2013 № Ф09-3848/13 по делу № А76-17632/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

63 Постановление ВВО от 15.07.2013 по делу № А79-12793/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

64 Постановление Седьмого ААС от 25.07.2013 по делу № А45-30187/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

65 Постановление Одиннадцатого ААС от 08.08.2013 по делу № А65-21195/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

66 Постановление ФАС УО от 19.09.2013 № Ф09-9419/13 по делу № А50-24914/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

67 Постановление ФАС СЗО от 29.10.2013 по делу № А13-1450/2013. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

68 Постановление Восьмого ААС от 08.11.2013 по делу № А46-3273/2013. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

69 Постановление ФАС СЗО от 04.12.2013 по делу № А13-12211/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

70 Постановление ФАС МО от 19.12.2013 по делу № А41-7302/13. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

71 Постановление ФАС Поволжского округа от 27.12.2013 по делу № А06-557/2013. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

72 Постановление Президиума ВАС РФ от 10.06.2014 № 2504/14 по делу № А40-79875/2013. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

73 Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 02.07.2014 по делу № А33-2805/2009. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

74 Определение Верховного Суда РФ от 02.12.2014 № 306-ЭС14-2019 по делу № А65-25514/2013. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

75 Постановление Арбитражного суда МО от 16.03.2015 № Ф05-509/2015 по делу № А41-12475/14. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».