

УДК 347

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: основные положения и существующие проблемы

Красильщиков Анатолий Владимирович

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры частноправовых дисциплин,
Владимирский юридический институт Федеральной службы исполнения наказаний России,
600020, Российская Федерация, Владимир, ул. Большая Нижегородская, 67е;
e-mail: krasilschikov@inbox.ru

Павловская Юлия Владимировна

Старший преподаватель кафедры частноправовых дисциплин,
Владимирский юридический институт Федеральной службы исполнения наказаний России,
600020, Российская Федерация, Владимир, ул. Большая Нижегородская, 67е;
e-mail: uvpavlovskaya@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассматриваются теоретические аспекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации, его системы и структуры, дается анализ изменения законодательства, регулирующего основные положения в области государственной регистрации прав. Кроме того, уделяется внимание рассмотрению существующих проблем в данной сфере и путей их решения. В статье также предпринимается попытка анализа вновь созданного электронного ресурса – Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваются принципы его функционирования, основа его создания. Помимо этого, затрагиваются вопросы статуса должностных лиц и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав и прием документов для ее проведения, а также анализируется повышение роли нотариусов в процессе государственной регистрации, рассматриваются последствия усиления их роли.

Для цитирования в научных исследованиях

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

Ключевые слова

Недвижимое имущество, права на недвижимое имущество, государственная регистрация, единый государственный реестр недвижимости, нотариус.

Введение

В современном обществе отношения по поводу недвижимого имущества постоянно изменяются и актуализируются. Необходимо отметить, что недвижимое имущество, а также государственная регистрация прав на него имеют очень важное значение для каждого участника экономической сферы, любых социальных групп, в том числе и обычного человека.

Гражданский кодекс РФ относит к недвижимым вещами «объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иные объекты» в случаях, прямо предусмотренных законодательством.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

В соответствии с действующим в настоящее время Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это «юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества».

Буквальное толкование данного определения позволяет сделать вывод о правоподтверждающем характере государственной регистрации. В частности, З.А. Ахметьянова указывает на то, что государственная регистрация – это скорее следствие признания того или иного субъективного гражданского права вещным, поскольку регистрация такового осуществляется именно потому, что регистрируемое право уже является вещным [Ахметьянова, 2011, 40]. Хотя до настоящего времени в научной литературе существует мнение о ее правоустанавливающем характере [Калиниченко, 2007, 45; Круглова, 2002, 8].

Таким образом, государственная регистрация, являясь актом признания государством зарегистрированного права, выступает гарантом наибольшей уверенности собственника, а также иных заинтересованных лиц в стабильности прав на недвижимое имущество, «степень всегда много большую, чем в условиях отсутствия регистрации» [Пустовалова, 2011, www].

Государственная регистрация прав на практике представляет собой действия определенных, установленных законом должностных лиц по внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, при этом сведения о данном объекте недвижимого имущества уже должны быть внесены в ЕГРН.

В соответствии с действующим в настоящее время законом о недвижимости в случае, если необходимые данные об объекте недвижимости не включены в ЕГРН, заявитель вправе осуществить кадастровый учет такого объекта недвижимости и государственную регистрацию прав на него одновременно. По нашему мнению, вышеуказанная новелла существенно упрощает процесс государственной регистрации, поскольку до вступления в силу Закона о недвижимости такая процедура, при которой возможно одновременно поставить на учет объект недвижимости и осуществить государственную регистрацию прав на него, отсутствовала. На практике для восполнения существующих пробелов в законодательстве ранее данный вопрос решался на региональном уровне путем заключения соответствующих соглашений между территориальными органами Росреестра и кадастровыми палатами субъектов в тех рамках, которые были установлены действующим на тот момент законодательством.

Необходимо отметить, что на данном этапе развития отношений в сфере недвижимости государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке. Данное положение также способствует развитию оборота недвижимости в стране.

В соответствии с нормами закона о недвижимости в настоящее время только лишь Росреестр и его территориальные органы (далее – Росреестр) вправе проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее. При этом необходимо отметить, что ранее органам Росреестра принадлежала только функция по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а кадастровый учет являлся прерогативой Федеральной кадастровой палаты.

Тем не менее не все функции, связанные с ведением и использованием ЕГРН, осуществляет Росреестр. На данном этапе прием документов для государственной регистрации недвижимости осуществляют многофункциональные центры, действующие на территории субъектов РФ.

В соответствии со ст. 7 Закона о недвижимости ведение ЕГРН осуществляется на русском языке. Основу его ведения составляют следующие принципы:

- единство технологии его ведения на всей территории РФ;
- достоверность его сведений;
- доступность его сведений.

При этом, согласно Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ, ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме и графической форме и состоит из реестра объектов недвижимости, реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, а также иных сведений.

По сути, существующий в настоящее время ЕГРН является слиянием двух существовавших ранее информационных баз (реестров): государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Он содержит совокупные сведения о территориях, объектах недвижимого имущества, а также о зарегистрированных правах, обременениях данных объектов [Болтанова, www]. При этом в целях ведения ЕГРН создана федеральная государственная информационная система.

В настоящее время в соответствии с Законом о недвижимости государственной регистрации подлежат право собственности, право хозяйственного ведения, оперативного управления, ипотеки, сервитута, иные права и обременения (ограничения) в случаях, предусмотренных действующим законодательством [Иванчак, 2014, 69]. За совершенные регистрационные действия ст. 333.33 Налогового кодекса РФ установлен размер государственной пошлины (например, для регистрации права собственности физического лица – 2000 рублей, а для регистрации права собственности юридического лица – 22 000 рублей).

Таким образом не только факт наличия института государственной регистрации прав способствует выполнению фискальной функции государства в части выявления объектов недвижимости, подлежащих налогообложению, но и платность самой процедуры государственной регистрации прав влечет пополнение федерального бюджета.

В настоящее время предусматриваются различные способы подачи документов для проведения государственной регистрации прав: лично заявителем либо его представителем, почтовым отправлением либо в электронном виде. Предоставление документов для проведения государственной регистрации в электронном виде связано с определенными трудностями, а именно с тем, что данные документы должны в обязательном порядке подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью (например, в случае, если в качестве правоустанавливающего документа предоставляется договор, он в обязательном порядке

должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью сторон данного договора). При этом процедура получения усиленной квалифицированной электронной подписи является достаточно дорогостоящей и затруднительной, зачастую данные затраты для заявителя – физического лица себя не оправдывают, поскольку в дальнейшем рядовому гражданину не приходится ее использовать.

Очевидно, что законодатель, внося вышеуказанные изменения в законодательство, преследует цель упрощения процедуры государственной регистрации недвижимости, хотя, как показывает практика применения вновь вводимых норм, и не всегда успешно. В частности, включенные законодателем в Закон о недвижимости положения о роли нотариуса в правоотношениях в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета совершенно себя не оправдали.

Включая нотариуса как самостоятельного субъекта этих отношений, в частности предоставляя ему право подачи документов по сделкам, оформленным им в нотариальном порядке, законодатель предполагал, что это, с одной стороны, будет являться стимулом для физических и юридических лиц для обращения к нотариусу с целью оформления сделки и, как следствие, станет гарантией ее «чистоты» с точки зрения права. В связи с этим в Закон о недвижимости введена последовательная, по нашему мнению, норма о том, что «при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки... проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется». При этом регистратор всего лишь должен проверить достоверность представленного документа через соответствующий информационный ресурс. С другой стороны, нотариальное оформление сделки с недвижимостью должно было исключить необходимость личной явки сторон сделки для подачи документов. Но, как показала практика, данная норма не получила широкого применения, поскольку в указанном выше случае нотариус должен был предоставлять документы для государственной регистрации и кадастрового учета в порядке общей очереди, что, по всей видимости, и сделало эту инициативу столь малоиспользуемой.

Действующим законодательством предусмотрена услуга получения информации из ЕГРН, но с принятием Закона о недвижимости изменился и порядок ее выдачи. Одним из основных принципов предоставления сведений из ЕГРН в настоящее время является принцип экстерриториальности. Его сущность заключена в возможности получения сведений из ЕГРН независимо от места нахождения объекта недвижимости на территории РФ. Подать запрос на предоставление сведений из ЕГРН можно в виде бумажного документа, почтовым отправлением, а также с использованием установленных законом систем и ресурсов через сеть Интернет. Данная услуга в настоящее время является достаточно востребованной и для граждан, и для юридических лиц, поскольку упрощение процедуры получения общедоступных сведений о состоянии зарегистрированных прав на недвижимое имущество гарантирует «прозрачные» условия для участников рынка недвижимости. Кроме того, создаются условия для предупреждения и пресечения преступлений и правонарушений в сфере оборота недвижимого имущества.

Заключение

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о прогрессивном характере изменений, проводимых в сфере государственной регистрации прав, которые направлены на защиту имущественных прав участников рынка недвижимого имущества, стабильность системы учета объектов недвижимого имущества.

Библиография

1. Ахметьянова З.А. Вещное право. М.: Статут, 2011. 359 с.
2. Болтанова Е.С. Единый государственный реестр недвижимости – новый информационный ресурс. URL: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=7736>
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. М.: Статут, 2014. 268 с.
5. Калининченко Т.Г. О государственной регистрации водных прав // Законодательство и экономика. 2007. № 8. С. 43-48.
6. Круглова О.Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере. Самара, 2002. 22 с.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 19.07.2000: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26.07.2000 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 32. Ст. 3340.
8. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 03.07.2015: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 08.07.2015 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29-1. Ст. 4344.
9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон Рос. Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 17.06.1997: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 03.07.1997 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 30. Ст. 3594.
10. Пустовалова Е.А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. 2011. № 5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo>

State registration of rights to real estate: the main provisions and existing problems

Anatolii V. Krasil'shchikov

PhD in Law,
Associate Professor at the Department of private law disciplines,
Vladimir Law Institute of the Federal Penitentiary Service of the Russian Federation,
600020, 67e Bolshaya Nizhegorodskaya st., Vladimir, Russian Federation;
e-mail: krasilschikov@inbox.ru

Yuliya V. Pavlovskaya

Senior Lecturer at the Department of private law disciplines,
Vladimir Law Institute of the Federal Penitentiary Service of the Russian Federation,
600020, 67e Bolshaya Nizhegorodskaya st., Vladimir, Russian Federation;
e-mail: uypavlovskaya@mail.ru

Abstract

The article aims to reveal the theoretical aspects of state registration of rights to real estate in the Russian Federation, to identify its system and structure, as well as to carry out an analysis of the changes in the legislation of Russia, regulating basic provisions in the field of state registration of rights. In addition to this, it pays attention to the consideration of existing problems in this area and ways to solve them. The article also makes an attempt to analyse the newly created electronic

resource called the Unified State Register of Real Estate, considers the principles of its functioning, examines the basis for its creation. Having studied the main provisions of certain federal laws of the Russian Federation, governing state registration of rights to real estate, as well as scientific literature on the problems in this sphere, the author of the article deals with the issues of the status of officials and bodies that are in charge of state registration of rights to real estate and acceptance of documents for its implementation, as well as points out the increasing role of notaries in the process of state registration and identifies the consequences of the strengthening of their role.

For citation

Krasil'shchikov A.V., Pavlovskaya Yu.V. (2018) Gosudarstvennaya registratsiya prav na nedvizhimoe imushchestvo: osnovnye polozheniya i sushchestvuyushchie problemy [State registration of rights to real estate: the main provisions and existing problems]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (9A), pp. 56-61.

Keywords

Real estate, rights to real estate, state registration, Unified State Register of Real Estate, notary.

References

1. Akhmet'yanova Z.A. (2011) *Veshchnoe pravo* [Property law]. Moscow: Statut Publ.
2. Boltanova E.S. *Edinyi gosudarstvennyi reestr nedvizhimosti – novyi informatsionnyi resurs* [The Unified State Register of Real Estate as a new information resource]. Available at: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=7736> [Accessed 20/08/18].
3. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994 [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994] (1994). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 3301)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3301)], 32.
4. Ivanchak A.I. (2014) *Grazhdanskoe pravo Rossiiskoi Federatsii: Obshchaya chast'* [The civil law of the Russian Federation: the General part]. Moscow: Statut Publ.
5. Kalinichenko T.G. (2007) O gosudarstvennoi registratsii vodnykh prav [On the state registration of water rights]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika* [Legislation and economics], 8, pp. 43-48.
6. Kruglova O.B. (2002) *Pravovoe regulirovanie dogovora arendy nezhilykh zdaniy, sooruzhenii v predprinimatel'skoi sfere* [Legal regulation of rental agreements for non-residential buildings and facilities in the entrepreneurial sphere]. Samara.
7. Nalogovyi kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 05.08.2000 № 117-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 19.07.2000: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 26.07.2000 [Tax Code of the Russian Federation (Part 2): Federal Law of the Russian Federation No. 117-FZ of August 5, 2000] (2000). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 3340)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3340)], 32.
8. O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon Ros. Federatsii ot 13.07.2015 № 218-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 03.07.2015: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 08.07.2015 [On state registration of real estate: Federal Law of the Russian Federation No. 218-FZ of July 13, 2015] (2015). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 4344)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 4344)], 29-1.
9. O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim: feder. zakon Ros. Federatsii ot 21.07.1997 № 122-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 17.06.1997: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 03.07.1997 [On state registration of rights to real estate and transactions with it: Federal Law of the Russian Federation No. 122-FZ of July 21, 1997] (1997). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 3594)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3594)], 30.
10. Pustovalova E.A. (2011) Osnovnye problemy gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo [The main problems of state registration of rights to real estate]. *Biznes v zakone* [Business in law], 5. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo> [Accessed 20/08/18].