

УДК 347

DOI: 10.34670/AR.2023.16.38.029

**Общие положения о механизме государственной
регистрации прав на земельные участки
и сделок с ними в российской
правовой системе**

Зуев Андрей Вячеславович

Кандидат исторических наук,
доцент кафедры частного права,
Государственный университет морского и речного флота
им. адмирала С.О. Макарова,
198035, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Двинская, 5/7;
e-mail: univerandrey@mail.ru

Бородин Михаил Павлович

Кандидат исторических наук,
доцент кафедры переподготовки
и повышения квалификации специалистов,
Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России,
196105, Российская Федерация, Санкт-Петербург, Московский пр., 149;
e-mail: michaelborodin@mail.ru

Рубцов Сергей Николаевич

Доктор исторических наук, профессор,
профессор кафедры общественных наук,
Северо-Западный институт управления,
199178, Российская Федерация, Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., 57;
e-mail: kaf.seigd.lof@mail.ru

Беседина Валентина Алексеевна

Кандидат педагогических наук, кандидат юридических наук,
профессор кафедры частного права,
Государственный университет морского и речного флота
им. адмирала С.О. Макарова,
198035, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Двинская, 5/7;
e-mail: valya_jur@mail.ru

Турова Виктория Евгеньевна

Доцент кафедры теории и истории государства и права,
Государственный университет морского и речного флота
им. адмирала С.О. Макарова,
198035, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Двинская, 5/7;
e-mail: urist-zakon@mail.ru

Аннотация

В статье рассмотрены общие положения о механизме государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними в российской правовой системе. Авторы обращают внимание на правовую регламентацию прав связанных с государственной регистрацией земельных участков, а также осуществления сделок, закрепленных в нормативных актах. Отмечено, что кадастровый учет служит в первую очередь, для упрощения системы регистрации прав на недвижимое имущество, а также защиты прав на такое имущество при возникновении правовых споров. Благодаря кадастровому учету подтверждается факт существования недвижимого имущества или в противоположном случае, что данный объект собственности изменен или его не существует. Авторы приходят к выводу, что государственная регистрация прав как юридический акт на недвижимость и кадастровый учет как постановка объекта недвижимости являются понятиями взаимозависимыми, поэтому при дальнейшем рассмотрении механизма регистрации прав на земельный участок, целесообразно будет и обозрение самого процесса кадастрового учета. Государственная регистрация является главным доказательством существования прав на земельный участок. Данный процесс связан с таким юридическим явлением, как кадастровый учет, так как именно кадастровый учет устанавливает существование земельного объекта, и в дальнейшем появляется возможность определения собственника, то есть регистрация прав на земельный участок.

Для цитирования в научных исследованиях

Зуев А.В., Бородин М.П., Рубцов С.Н., Беседина В.А., Турова В.Е. Общие положения о механизме государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними в российской правовой системе // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 9А. С. 233-241. DOI: 10.34670/AR.2023.16.38.029

Ключевые слова

Государственная регистрация, кадастровый учет, сделки, земельные участки, недвижимое имущество, объект регистрации недвижимости, юридический акт, правовой институт.

Введение

Государственная регистрация земельных участков относится и к другим видам недвижимости. В теории земельного права предполагается, что данный термин можно рассматривать в двух вариациях, а именно как правовой институт и как юридический акт.

Основная часть

Профессор Боголюбов С.А. рассматривает государственную регистрацию как правовой институт и определяет данное понятие как совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения в отношении подтверждения факта сделки или факта принадлежности недвижимого имущества лицу, заявившему о праве на такое имущество, в специализированные государственные органы [Боголюбов, 2020]. Анализируя представленное определение, можно выделить, что регистрация прав на земельные участки служит не только подтверждением подлинности сделки государственными органами, но и обязательным фактом проверки документации и ограничений со стороны императивных норма российского законодательства.

Определение термина государственная регистрация прав на недвижимость как юридического описывает Романова Г.В. как административный акт, содержащий правовое решение государства [Романова, 2016, 54]. Важность такого юридического акта формируется из прекращения, возникновения или изменения прав на недвижимость, что подтверждается внесением записи и документации в службу государственной регистрации. Вместе с тем, принятие юридического акта субъекта наделяют не только правами, но и обязательствами, например обременение права на недвижимость: аренда, сервитут, ипотека и т.д. Срок вступления в силу новых прав и обязательств субъекта по отношению к зарегистрированному недвижимому имуществу начинается с фактической даты его регистрации.

На 2023 год в Российской Федерации правовая регламентация прав связанных с государственной регистрацией земельных участков, а также осуществления сделок с ними являются следующие нормативные акты:

Международно-правовые договоры, имеющие юрисдикцию в Российской Федерации, относящиеся к земельному праву. Такие договоры, как правило, являются источником правила предоставления земли находящейся под юрисдикцией Российской Федерации другому государству на основе договора аренды или безвозмездного пользования. В таких конвенциях зачастую прописываются правила юридического оформления права собственности государства на участки земли. Как пример можно привести соглашение между Российской Федерацией и Республикой Беларусь о взаимной передаче в собственность земельных участков и об аренде земельных участков от 28 мая 2010 года.

Конституция Российской Федерации является базовой ступенью в правовом поле, которая позволяет построить систему регистрации прав на земельные участки и сделок с недвижимым имуществом, а также закрепить охрану прав граждан и их частной собственности. Так, например, в части 2 статьи 8 Конституции Российской определено, что в государстве признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Статья 9 часть 2 дает право на землю и другие природные ресурсы в разных формах собственности. Статьи 35 и 36 Конституции Российской Федерации гарантируют гражданам, организациям, органам государственной власти, местного самоуправления принимать участие в гражданском обороте, а именно приобретать права нести обязанности.

Федеральные конституционные законы занимают следующую ступень в правовой регламентации прав на земельные участки, принимаемые по вопросам, предусмотренным Конституцией Российской Федерации. Например, Федеральный конституционный закон, регулирующий судебную систему, является базовым при защите прав граждан, юридических

лиц на недвижимое имущество.

Федеральные законы регулируют обширный перечень правовых особенностей в земельном праве. Детальная регламентация каждого юридического правоотношения закрепляется в Федеральных законах именно поэтому в Российской Федерации их множество. Главными из них являются Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон «Об ипотеке», Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и другие. При дальнейшем анализе основных понятий и механизма осуществления государственной регистрации и сделок на земельные участки именно данные нормативные акты будут детально разобраны, так как основная информация о государственной регистрации и сделках заложена в них.

Указы Президента Российской Федерации в последние 15 лет не затрагивают особо правовую регламентацию земельного права, в основном, указы служат для внесения изменений или признания утративших силу принятых ранее указов.

Постановления Правительства Российской Федерации закрепляют механизм работы системы регистрации прав на земельные участки, а также сделок с ними. Важным при нашем исследовании будет Постановление Правительства Российской Федерации «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

Подзаконные нормативные акты (приказы, инструкции, правила) принимаемые центральными органами исполнительной власти (федеральными министерствами, службами и агентствами) направленные на регулирование правоотношении внутри структуры определенного ведомства.

Нормативные правовые акты, принимаемые субъектами Российской Федерации на местах. Например, в Санкт-Петербурге были приняты законы о земельном налоге, о предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства для собственных нужд и дополнительной меры социальной поддержки гражданам, имеющим трех и более детей и другие.

Нормативно-правовые акты, принятые органами самоуправления, являются завершающими в цепочке источников регламентирующих механизм обеспечения регистрации земельных участков. Органы местного самоуправления могут конкретизировать нормы, предусмотренные актами всех указанных уровней, при условии, что нормативно-правовой акт органа местного самоуправления принимается уполномоченным на то органом (должностным лицом) местного самоуправления и в рамках установленной для него компетенции. Например, поскольку земельное законодательство предусматривает право соответствующих органов осуществлять организацию ведения мониторинга земель, то решение соответствующего органа местного самоуправления относительно установления порядка осуществления местного мониторинга земель является правомерным при условии, что этот порядок не противоречит нормативным актам правительства РФ и специального федерального органа по этим вопросам.

В предоставленных выше источниках содержатся основные понятия и принципы регистрации прав на недвижимость свойственные реализации земельного права гражданами, организациями и государственными органами.

Законодательство закрепляет четыре фундаментальных принципа. В первую очередь это принцип обязательности регистрации, он реализуется благодаря факту заключения сделок с момента регистрации недвижимости.

Второй, но не менее важный принцип преемственности, его действие

распространяется на права, полученные до вступления в законную силу федерального закона «о государственной регистрации прав на недвижимое имущество». На данный момент, в законодательстве нет обязательства перерегистрации своих прав на земельные участки и недвижимое имущество, но гражданам и другим субъектам предоставлена возможность перерегистрировать участок, на которого распространяется право собственности субъекта.

Следующий принцип достоверности также прописывается в федеральном законе о госрегистрации, в котором определены основные правила предъявления и заполнения документов для государственного учета недвижимости.

Последний принцип гласности и публичности прописан в части 4 статьи 131 ГК РФ, то есть органы, осуществляющие регистрацию обязаны предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Но все же законодатель устанавливает некоторые ограничения для защиты гражданских прав собственников. Сведения о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на объекты недвижимости и выписки, в которых содержится информация о переходе прав на объект недвижимости предоставляется определенному кругу субъектов. В данный список входят правообладатель, доверенным лицам правообладателя, руководителям государственных органов, налоговым органам, местного самоуправления, судам, правоохранительным органам, судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости, а также федеральному антимонопольному органу.

Проводя анализ положений Гражданского кодекса Российской Федерации можно определить, что государственная регистрация прав на землю и иную недвижимость и сделок с ним это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Профессор Сулин М.А. классифицирует государственный учет на три основные формы:

- регистрация прав на недвижимое имущество;
- регистрация сделок с недвижимым имуществом;
- регистрация ограничений (обременений) недвижимого имущества [Сулин, 2020].

В соответствии со статьей 558 ГК РФ продажа недвижимости, а именно жилого дома или квартиры является заключенным с момента государственной регистрации сделки. Смагина Е.С. подробно описывает продажу недвижимости в виде предприятий и уточняет, что продажа предприятий обязывает сторон регистрировать такую сделку [Смагина, 2001]. Государственный учет также обязателен и при других сделках, а именно аренда, субаренда, мена, дарение, рента, наследование, ипотека земельных участков и объектов недвижимости.

Стоит уточнить, что только земли, прошедшие кадастровый учет, могут быть объектом регистрации недвижимости. Обратимся к понятию кадастровый учет, статья 70 ЗК РФ является бланкетной, и направляет на ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества», п.7 ст.1 данного сказано, что государственный кадастровый учет это внесение в ЕГРН о земельных участках, зданиях, сооружениях, и других объектов недвижимости с целью учета недвижимости в Российской Федерации.

Васильев Н.В. описывает понятие земельного кадастра как сведения о документах содержащих информацию, о земельных участках, их правовом режиме, местонахождении, кадастровой стоимости и других важных данных для защиты прав собственников, решения спорных вопросов, контроля земельного оборота, а также для поддержания системы налогообложения государства [Васильева, 2020].

Земельный кадастр является многоуровневой системой, именно поэтому при изучении кадастрового учета земель, можно представить из чего он состоит. Итак, классификация содержания земельного кадастра существует в двух вариациях. В первой вариации важную роль играет временной и поэтапный характер, а именно первичный и последующий. Первичный земельный кадастр является сводом о базовых характеристиках земли, таких как экономическое, природное, хозяйственное, экологическое положение данного земельного участка. При составлении первичного земельного кадастра прикладывается множество работы для систематизации всех характеристик и проведения разработки недостающих сведений о земельном участке. Последующий земельный кадастр служит для поддержания и дополнения уже имеющихся сведений с верными характеристиками и реформации изменившегося состояния земельного участка, то есть своевременное внесение в систему земельного кадастра законных изменений.

Кадастровый учет служит в первую очередь, для упрощения системы регистрации прав на недвижимое имущество, а также защиты прав на такое имущество при возникновении правовых споров. Благодаря кадастровому учету подтверждается факт существования недвижимого имущества или в противоположном случае, что данный объект собственности изменен или его не существует. В первую очередь, на данный момент, кадастровый учет очень важен для самих собственников, поэтому именно собственник недвижимого имущества должен обратиться в органы кадастра, а они в свою очередь имеют право уточнения и проверки информации предоставленных сведений собственником. Для постановки на учет земельного участка и другой недвижимости собственник обязан предоставить ряд документов, таких как межевой план, а если это строение, то технический план, акт обследования, карта-план территории. Стоит отметить, что данные документы подготавливаются и проводятся специалистами за определенную плату.

Работы, проводимые для оформления документации для учета земельного участка, осуществляют кадастровые инженеры, которые являются работниками саморегулируемой организацией для кадастровых инженеров, что является профессиональным союзом. Кадастровый инженер обязан проводить работы в случаях межевания, уточнения границ, раздела или объединения, земельных участков для последующей государственной регистрации.

Проводимые работы и кадастровый учет земельного участка является основанием для регистрации права собственности, при этом законом определено, что данные правовые действия могут происходить одновременно. Полагаясь на логический метод исследования, можно сделать вывод, что государственная регистрация прав как юридический акт на недвижимость и кадастровый учет как постановка объекта недвижимости являются понятиями взаимозависимыми, поэтому при дальнейшем рассмотрении механизма регистрации прав на земельный участок, целесообразно будет и обозрение самого процесса кадастрового учета.

Заключение

В результате изучения основных понятий и системы регистрации прав на земельные участки и сделок с ними были сделаны выводы, что юридический акт государственной регистрации прав на земельный участок – это завершающий элемент в правом изменении положений прав собственников на него, а именно прекращение изменение, приобретение прав. Государственная регистрация является главным доказательством существования прав на земельный участок.

Данный процесс связан с таким юридическим явлением, как кадастровый учет, так как именно кадастровый учет устанавливает существование земельного объекта, и в дальнейшем появляется возможность определения собственника, то есть регистрация прав на земельный участок.

Библиография

1. Боголюбов С.А. Земельное право. М.: Юрайт, 2020. С. 187.
2. Васильева Н.В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель. М.: Юрайт, 2020. С. 65.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) от 30.11.1994, часть вторая от 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) от 26.01.1996.
4. Закон «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» № 617-105 от 23.11.2012 (с изм. на 29.07.2020).
5. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. 04.08.2023).
6. Конституция Российской Федерации: принята всенародным референдумом 12 декабря 1993 г. (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
7. Постановление Правительства РФ № 457 (ред. от 30.06.2022) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» от 01.06.2009.
8. Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства для собственных нужд и дополнительной меры социальной поддержки гражданам, имеющим трех и более детей» №1669 от 13.12.2011.
9. Романова Г.В. Земельное право. М.: Юстиция, 2016. 190 с.
10. Смагина Е.С. Купля продажа предприятия. 2001. URL: <http://esmagina.narod.ru/index.html>
11. Сулин М.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель. СПб.: Лань, 2020. С. 112.
12. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015.
13. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ от 24.07.2007.
14. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998.
15. Федеральный конституционный закон № 1-ФКЗ (ред. от 16.04.2022) «О судебной системе Российской Федерации» от 31.12.1996.

General provisions about the mechanism of state registration of rights to land and transactions with them in the Russian legal system

Andrei V. Zuev

PhD in History,
Associate Professor of the Private Law Department,
Admiral Makarov State University of Maritime and Inland Shipping,
198035, 5/7, Dvinskaya str., Saint Petersburg, Russian Federation;
e-mail: univrandrey@mail.ru

Mikhail P. Borodin

PhD in History,
Associate Professor of the Department of Retraining
and Advanced Training of Specialists,
Saint-Petersburg University of State Fire Service of Emercom of Russia,
196105, 149, Moskovskii ave., Saint Petersburg, Russian Federation;
e-mail: michaelborodin@mail.ru

Sergei N. Rubtsov

Doctor of History,
Professor of the Departments of Social Sciences,
Northwest Institute of Management of RANEPA,
199178, 57, Srednii ave. of Vasilievsky Island,
Saint Petersburg, Russian Federation;
e-mail: kaf.seigd.lof@mail.ru

Valentina A. Besedina

PhD in Pedagogy, PhD in Law,
Professor of the Department of Private Law,
Admiral Makarov State University of Maritime and Inland Shipping,
198035, 5/7, Dvinskaya str., Saint Petersburg, Russian Federation;
e-mail: valya_jur@mail.ru

Viktoriya E. Turova

Associate Professor of the Department of Theory
and History of State and Law,
Admiral Makarov State University of Maritime and Inland Shipping,
198035, 5/7, Dvinskaya str., Saint Petersburg, Russian Federation;
e-mail: urist-zakon@mail.ru

Abstract

The article discusses general provisions on the mechanism of state registration of rights to land plots and transactions with them in the Russian legal system. The authors draw attention to the legal regulation of rights associated with state registration of land plots, as well as the implementation of transactions enshrined in regulations. It is noted that cadastral registration serves, first of all, to simplify the system for registering rights to real estate, as well as to protect rights to such property in the event of legal disputes. Thanks to cadastral registration, the fact of the existence of real estate is confirmed or, in the opposite case, that this property has been changed or does not exist. The authors concluded that state registration of rights as a legal act on real estate and cadastral registration as the registration of a property are interdependent concepts, therefore, when further considering the mechanism for registering rights to a land plot, it would be advisable to review the cadastral registration process itself. State registration is the main evidence of the existence of rights to a land plot. This process is associated with such a legal phenomenon as cadastral registration, since it is cadastral registration that establishes the existence of a land object, and in the future, it becomes possible to determine the owner, that is, registration of rights to a land plot.

For citation

Zuev A.V., Borodin M.P., Rubtsov S.N., Besedina V.A., Turova V.E. (2023) Obshchie polozheniya o mekhanizme gosudarstvennoi registratsii prav na zemel'nye uchastki i sdelok s nimi v rossiiskoi pravovoi sisteme [General provisions about the mechanism of state registration of rights to land and transactions with them in the Russian legal system]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (9A), pp. 233-241. DOI: 10.34670/AR.2023.16.38.029

Keywords

State registration, cadastral registration, transactions, land plots, real estate, real estate registration object, legal act, legal institution.

References

1. Bogolyubov S.A. (2020) *Zemel'noe pravo* [Land law]. Moscow: Yurait Publ.
2. *Federal'nyi konstitutsionnyi zakon № 1-FKZ (red. ot 16.04.2022) «O sudebnoi sisteme Rossiiskoi Federatsii» ot 31.12.1996* [Federal Constitutional Law No. 1-FKZ (as amended on April 16, 2022) “On the Judicial System of the Russian Federation” dated December 31, 1996].
3. *Federal'nyi zakon «O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti» № 218-FZ ot 13.07.2015* [Federal Law “On State Registration of Real Estate” No. 218-FZ dated July 13, 2015].
4. *Federal'nyi zakon «O kadaastrovoi deyatelnosti» № 221-FZ ot 24.07.2007* [Federal Law “On Cadastral Activities” No. 221-FZ dated July 24, 2007].
5. *Federal'nyi zakon «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» № 102-FZ ot 16.07.1998* [Federal Law “On Mortgage (Pledge of Real Estate)” No. 102-FZ dated July 16, 1998].
6. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii chast' pervaya № 51-FZ (red. ot 24.07.2023) ot 30.11.1994, chast' vtoraya ot 14-FZ (red. ot 24.07.2023) ot 26.01.1996* [Civil Code of the Russian Federation, part one No. 51-FZ (as amended on July 24, 2023) dated November 30, 1994, part two No. 14-FZ (as amended on July 24, 2023) dated January 26, 1996].
7. *Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii: prinyata vsenarodnym referendumom 12 dekabrya 1993 g. (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993 s izmeneniyami, odobrennymi v khode obshcherossiiskogo golosovaniya 01.07.2020)* [Constitution of the Russian Federation: adopted by popular referendum on December 12, 1993 (adopted by popular vote on December 12, 1993, with amendments approved during the nationwide vote on July 1, 2020)].
8. *Postanovlenie Pravitel'stva RF № 457 (red. ot 30.06.2022) «O Federal'noi sluzhbe gosudarstvennoi registratsii, kadastra i kartografii» ot 01.06.2009* [Decree of the Government of the Russian Federation No. 457 (as amended on June 30, 2022) “On the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography” dated June 1, 2009].
9. *Postanovlenie Pravitel'stva Sankt-Peterburga «O predostavlenii zemel'nykh uchastkov dlya individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva ili vedeniya sadovodstva dlya sobstvennykh nuzhd i dopolnitel'noi mery sotsial'noi podderzhki grazhdanam, imeyushchim trekh i bolee detei» №1669 ot 13.12.2011* [Decree of the Government of St. Petersburg “On the provision of land plots for individual housing construction or gardening for their own needs and additional measures of social support for citizens with three or more children” No. 1669 dated December 13, 2011].
10. Romanova G.V. (2016) *Zemel'noe pravo* [Land law]. Moscow: Yustitsiya Publ.
11. Smagina E.S. (2001) *Kuplya prodazha predpriyatiya* [Purchase and sale of an enterprise]. Available at: <http://esmagina.narod.ru/index.html> [Accessed 10/10/2013]
12. Sulin M.A. (2020) *Kadastr nedvizhimosti i monitoring zemel'* [Real estate cadastre and land monitoring]. St. Petersburg: Lan' Publ.
13. Vasil'eva N.V. (2020) *Kadastryvyy uchety i kadastraya otsenka zemel'* [Cadastral registration and cadastral valuation of land]. Moscow: Yurait Publ.
14. *Zakon «O zemel'nom naloge v Sankt-Peterburge» № 617-105 ot 23.11.2012 (s izm. na 29.07.2020)* [Law “On land tax in St. Petersburg” No. 617-105 dated November 23, 2012 (as amended on July 29, 2020)].
15. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii № 136-FZ ot 25.10.2001 (red. 04.08.2023)* [Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001 (as amended on August 4, 2023)].