

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2024.38.72.016

Порядок государственной регистрации недвижимого имущества в современных российских условиях

Зорькина Елизавета Эдуардовна

Студент,
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
125993, Российская Федерация, Москва, просп. Ленинградский, 49;
e-mail: liza.zorkina.00@mail.ru

Аннотация

В статье рассмотрены некоторые проблемы государственной регистрации недвижимого имущества в современных российских условиях. Сделан вывод, что нынешнее наполнение реестра имущества не в полной мере соответствует принципам полноты и достоверности реестра, а при осуществлении регистрации недвижимого имущества возможны фальсификации. В частности, актуальными проблемами остается вопрос фальсификации первичной документации при подачи документов относительно регистрации права собственности на объект недвижимого имущества и отсутствие организационных возможностей для выявления подобных фальсификаций. Кроме того, предпосылками для манипуляций со сведениями, вносимыми в реестр, является его неполнота, что в большей степени касается государственной регистрации земельных участков. К несовершенству действующего правового регулирования следует также отнести двухмерный характер сведений, вносимых в реестр, что существенно снижает публичную ценность информации, внесенной в реестр. Комплекс вышеуказанных вопросов препятствует надлежащей реализации функции абсолютной достоверности сведений, внесенных в реестр недвижимости, и приводит к возможности многочисленных злоупотреблений и манипуляций в вышеуказанной сфере, а также убыткам, которые несут субъекты гражданских отношений. Для разрешения данных вопросов предлагается ряд организационных и технических мер, требующих соответствующих изменений в правовом регулировании.

Для цитирования в научных исследованиях

Зорькина Е.Э. Порядок государственной регистрации недвижимого имущества в современных российских условиях // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 1А. С. 131-132. DOI: 10.34670/AR.2024.38.72.016

Ключевые слова

Государственная регистрация, недвижимое имущество, право на недвижимость, регистрация недвижимости, переход права собственности, регистрация перехода права.

Введение

Одним из основополагающих принципов гражданско-правовых отношений является принцип невмешательства государства в частно-правовые отношения. Вместе с тем одним из элементов допустимого и пропорционального вмешательства государства в такие отношения является институт государственной регистрации. Так, как отмечает Я.Ю. Новгородова, правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости устойчивости прав на это имущество [Новгородова, 2016]. Таким образом, государственная регистрация недвижимого имущества направлена как непосредственно на обеспечение устойчивости режима собственности на недвижимость путем установления специального порядка перехода права собственности на такую недвижимость, так и на достижение иных публично-правовых целей, например цели фискализации объекта недвижимости.

Государственная регистрация недвижимого имущества носит публичный характер [Шеметова, 2014]. Так, во-первых, государственная регистрация осуществляется уполномоченным государственным органом либо публично-правовой компанией в соответствии с установленной административно-правовой процедурой. Во-вторых, субъектный состав порядка государственной регистрации отличается от субъектного состава в частно-правовых отношениях. Так, если в частно-правовых отношениях субъектами отношений являются формально равные стороны, которые реализуют свои субъективные права, то в данном случае субъектами правоотношений являются, с одной стороны, заявитель, который имеет право на осуществление государственной регистрации, а с другой стороны, уполномоченный государственный орган (публично-правовая компания), имеющая соответствующие полномочия на осуществление такой регистрации.

Следует отметить, что одним из основных отличий административно-правовых отношений от гражданско-правовых отношений является уровень свободы действий сторон, которые вступают в соответствующие правоотношения. Если в рамках гражданско-правового регулирования стороны имеют, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством, полную свободу в реализации своих субъективных прав, то в административных правоотношениях уровень свободы действий сторон принципиально отличается. Так, публично-правовой субъект обладает четкой компетенцией и уполномочен действовать исключительно в рамках такой компетенции. Исходя из вышеизложенного, вопросы совершенствования порядка государственной регистрации недвижимого имущества в современных российских условиях представляются актуальными.

Основное содержание

Одним из ключевых принципов осуществления государственной регистрации недвижимого имущества является принцип публичной достоверности такой регистрации. При этом, в соответствии со статьей 66 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», государственный регистратор несет ответственность за внесение недостоверных сведений относительно права собственности на тот или иной объект недвижимого имущества [Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ, [www](http://www.fedlaw.ru)]. Вместе с тем, как отмечает О.А. Березняк, несмотря на то, что именно на государственного регистратора возложена обязанность по проверке действительности документов, которые подаются сторонами для государственной регистрации права (перехода права) недвижимого имущества,

государственный регистратор не наделен функциями по криминалистической проверке документов, которые подаются на государственную регистрацию [Березняк, 2022].

Исходя из вышеизложенного, представляется целесообразным создать в структуре Росреестра подразделение, основной функцией которого будет базовая экспертная проверка документов, что поможет существенно снизить количество фальсификации при внесении соответствующих сведений в Росреестр.

Как, в свою очередь, отмечает М.Е. Романов, одной из актуальных проблем государственной регистрации недвижимого имущества в современных российских условиях является двухмерный характер сведений, которые изложены на публичной карте, являющейся визуальным отображением информации из государственного реестра [Романов, 2023]. По нашему мнению, существуют возможности для постепенного перехода к трехмерному отображению информации из государственного реестра, что позволит значительно снизить количество манипуляций соответствующей информацией. Кроме того, трехмерное отображение данных в государственном реестре позволит контролирующим органам, используя открытую информацию из реестра, проверить соблюдение соответствующих градостроительных ограничений, например, в вопросе этажности тех или иных зданий.

Одной из проблем государственной регистрации недвижимого имущества является неполнота государственного реестра. По мнению М.И. Сулеймановой, ряд земельных участков до сих пор не внесены в государственный реестр в связи с тем, что до 1998 г. регистрация права собственности на земельный участок была необязательной для собственника недвижимости. При этом проблема состоит в том, что до 31.01.1998 права на земельные участки регистрировали различные организации, такие как Бюро технической инвентаризации, органы местного самоуправления: земельные комитеты, исполнительные комитеты районного, городского Совета народных депутатов и другие [Сулейманова, 2022].

Таким образом, основными проблемами государственной регистрации недвижимого имущества в современных российских условиях являются вопросы внесения недостоверных сведений в реестр, а также неполнота сведений, которые могут быть внесены в реестр.

Для решения вышеуказанной проблемы некоторыми исследователями предлагается ввести технологию блокчейн в качестве материально-технологической основы для внесения информации в единый государственный реестр. По мнению Е.А. Жарковой, блокчейн, являясь открытой, безопасной, недорогой и распределенной технологией баз данных, может считаться идеальным инструментом для повышения качества и доступности государственных услуг [Жаркова, 2019].

Признавая эффективность блокчейна как средства защиты данных от искажений внутри реестра, необходимо отметить ограниченные возможности данного метода. Действительно, блокчейн позволяет не допускать фальсификаций в рамках процесса государственной регистрации (например, не допускать внесения некорректных сведений сотрудником Росреестра). Вместе с тем ряд проблем, связанных с фальсификациями сведений реестра, возможно разрешить исключительно путем проверки первичной документации, которая подается заявителем.

Заключение

Таким образом, необходимо констатировать, что действующая система государственной регистрации недвижимого имущества не является совершенной и требуются организационные

и технологические меры, направленные на ее совершенствование с тем, чтобы обеспечить практическое исполнение принципов полноты и достоверности при государственной регистрации недвижимого имущества.

Библиография

1. Березняк О.А. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Стольпинский вестник. 2022. № 9. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-1> (дата обращения: 24.11.2023).
2. Жаркова Е.А. Состояние дел, проблемы и перспективы в сфере государственной регистрации права на недвижимость // Вестник СГУПС: гуманитарные исследования. 2019. № 1 (5). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-del-problemy-i-perspektivy-v-sfere-gosudarstvennoy-registratsii-prava-na-nedvizhimost> (дата обращения: 24.11.2023).
3. Новгородова Я.Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы Науки. 2016. № 37 (79). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-znachenie-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo> (дата обращения: 20.11.2023).
4. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661.
5. Романов М.Е. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Евразийская адвокатура. 2023. № 1 (60). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-2> (дата обращения: 24.11.2023).
6. Сулейманова М.И. Некоторые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки // Вестник магистратуры. 2022. № 9 (132). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-zemelnye-uchastki> (дата обращения: 24.11.2023).
7. Шеметова Н.Ю. Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество для Гражданского оборота // Вестник Северного (Арктического) федерального университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2014. № 6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/znachenie-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-dlya-grazhdanskogo-oborota> (дата обращения: 20.11.2023).

The procedure for state registration of real estate in modern Russian conditions

Elizaveta E. Zor'kina

Student,
Financial University under the Government of the Russian Federation,
125993, 49 Leningradskii ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: liza.zorkina.00@mail.ru

Abstract

The article discusses some problems of state registration of real estate in modern Russian conditions. It is concluded that the current content of the property register does not fully comply with the principles of completeness and reliability of the register, and falsifications are possible when registering real estate. In particular, the issue of falsification of primary documentation when submitting documents regarding the registration of ownership of real estate and the lack of organizational capabilities to identify such falsifications remain pressing problems. In addition, the prerequisites for manipulating the information entered into the register is its incompleteness, which applies to a greater extent to the state registration of land plots. The imperfections of the current legal regulation also include the two-dimensional nature of the information entered into the register,

which significantly reduces the public value of the information entered into the register. The complex of the above issues prevents the proper implementation of the function of absolute reliability of information entered in the real estate register and leads to the possibility of numerous abuses and manipulations in the above area, as well as losses incurred by subjects of civil relations. To resolve these issues, a number of organizational and technical measures are proposed that require corresponding changes in legal regulation.

For citation

Zor'kina E.E. (2024) Poryadok gosudarstvennoi registratsii nedvizhimogo imushchestva v sovremennykh rossiiskikh usloviyakh [The procedure for state registration of real estate in modern Russian conditions]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (1A), pp. 131-132. DOI: 10.34670/AR.2024.38.72.016

Keywords

State registration, real estate, right to real estate, registration of real estate, transfer of ownership, registration of transfer of rights.

References

1. Bereznyak O.A. (2022) Aktual'nye problemy gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo [Current problems of state registration of rights to real estate]. *Stolypinskii vestnik* [Stolypin Bulletin], 9. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-1> [Accessed 15/12/2023].
2. Novgorodova Ya.Yu. (2016) Pravovoe znachenie gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo [Legal significance of state registration of rights to real estate]. *Problemy Nauki* [Problems of Science], 37 (79). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-znachenie-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo> [Accessed 19/12/2023].
3. *O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ (poslednyaya redaktsiya)* [On state registration of real estate: Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 (latest edition)]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661 [Accessed 15/12/2023].
4. Romanov M.E. (2023) Aktual'nye problemy gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo [Current problems of state registration of rights to real estate]. *Evraziiskaya advokatura* [Eurasian Advocacy], 1 (60). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-2> [Accessed 15/12/2023].
5. Shemetova N.Yu. (2014) Znachenie gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo dlya Grazhdanskogo oborota [The importance of state registration of rights to real estate for civil circulation]. *Vestnik Severnogo (Arkticheskogo) federal'nogo universiteta. Seriya: Gumanitarnye i sotsial'nye nauki* [Bulletin of the Northern (Arctic) Federal University. Series: Humanities and social sciences], 6. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/znachenie-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-dlya-grazhdanskogo-oborota> [Accessed 19/12/2023].
6. Suleimanova M.I. (2022) Nekotorye problemy gosudarstvennoi registratsii prav na zemel'nye uchastki [Some problems of state registration of rights to land plots]. *Vestnik magistratury* [Magistracy Bulletin], 9 (132). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-zemelnye-uchastki> [Accessed 15/12/2023].
7. Zharkova E.A. (2019) Sostoyanie del, problemy i perspektivy v sfere gosudarstvennoi registratsii prava na nedvizhimost' [State of affairs, problems and prospects in the field of state registration of real estate rights]. *Vestnik SGUPS: humanitarnye issledovaniya* [Bulletin of SGUPS: humanitarian research], 1 (5). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-del-problemy-i-perspektivy-v-sfere-gosudarstvennoy-registratsii-prava-na-nedvizhimost> [Accessed 25/12/2023].