

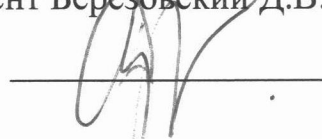
**Министерство образования и науки РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»
(АНО ВО Университет «МИР»)**

**Факультет заочного обучения
Кафедра «Государственного и муниципального управления и правового
обеспечения государственной службы»
Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное
управление»
Профиль: «Проектная деятельность в государственном и муниципальном
управлении»**

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой:

к.ю.н., доцент Березовский Д.В.



ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

**«СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ»**

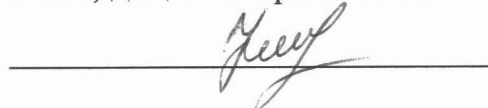
Выполнил:

Гильмуллина И.М., гр. 143А



Научный руководитель:

к.э.н., доцент Карлина А.А.



Самара

2018

Оглавление

1. Государственная политика в сфере регулирования вопросов использования имущества	5
1.1. Определение недвижимого имущества.....	5
1.2. Цели, задачи и полномочия государственных органов и органов самоуправления в регулировании использования недвижимого имущества	7
1.3. Обзор лучших Российских и зарубежных практик в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	10
1.4. Нормативные права базы государственного регулирования вопросов управления и использования имущества.....	16
2. Анализ агентства недвижимости, в реализации процесса регистрации сделок с недвижимостью	22
2.1. Общая характеристика деятельности ООО «Самара-Сити»	22
2.2. Организация сделок с недвижимостью в свете изменений в законодательстве о государственной регистрации недвижимости.....	31
2.3. Описание процессов приостановления, прекращения, отказа в государственной регистрации сделок с недвижимостью.....	36
2.4. Совершенствование системы регистрации прав на недвижимость и регистрации сделок с недвижимостью	45
Заключение.....	51
Список использованной литературы.....	Ошибка! Закладка не определена.

Введение

Ежедневно в Российской Федерации совершаются сотни и тысячи сделок с недвижимым имуществом: купля-продажа, мена, дарения, аренда и др. С развитием рыночных отношений одним из наиболее "ходовых товаров" становится недвижимость.

Это закономерно, поскольку во всех развитых и развивающихся странах для многих граждан недвижимость является объектом, в которые наиболее выгодно вкладывать средства и использовать в хозяйственном обороте.

Ежедневно появляются сотни и тысячи новых объектов недвижимого имущества. Это является основанием для постоянного роста сделок с недвижимостью.

В этой связи встает вопрос о создании гарантий для участников рынка недвижимости.

Мировой опыт показывает, что для защиты прав на недвижимость - как частных собственников, так и государства, предоставления гарантий инвесторам необходимо создать формальную регистрационную систему [42]. Она гарантирует надежность и гласность гражданского оборота земельной недвижимости, доступна для ее владельцев и содержит в себе значительный объем объективной информации о земельной недвижимости. Кроме того, государственная регистрация прав на недвижимое имущество является одним из важнейших элементов правового режима недвижимости [46]. В соответствии с действующим законодательством, сделки с землей и иной недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с ГК РФ (п.1 ст.164) и признаются заключенными с момента регистрации (п.3 ст.433), если иное не установлено законом.

Но действующее законодательство, направленное на регулирование регистрации сделок с недвижимостью - несовершенно.

Актуальность рассмотрение данного вопроса обуславливается тем что:

вопросы регистрации сделок с недвижимостью приобретают все большее значение в практической работе юридических лиц, предпринимателей и всех граждан. При этом, как отмечают исследователи, некоторые виды сделок не

вызывают особых проблем, поскольку механизм их регистрации сравнительно четко определен законодательством и отработан практикой (в частности, договоры купли-продажи квартир, нежилых зданий и др.). Иные же требуют дополнительных разъяснений законодателя, выработки практических механизмов реализации (договоры аренды недвижимости, сделки с предприятиями и др.).

Также особую актуальность приобретает рассмотрение судебной практики и выявление практических проблем.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является ООО «Самара Сити», участвующее в процессе государственной регистрации недвижимости.

Предметом исследования в работе выступают нормы Российского гражданского законодательства и иных отраслей права, направленные на регулирование отношений в сфере купли-продажи, аренды и иных сделок с недвижимым имуществом, а также роль органов государства в регулировании данных правоотношений.

Для решения поставленной задачи, нужно решить следующие задачи:

1. Рассмотреть понятие недвижимости как объекта государственной регистрации;
2. Проанализировать правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
3. Дать понятие, принципы и значение государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
4. Государственная регистрация сделки недвижимостью
5. Проанализировать порядок действия сторон при государственной регистрации сделок с недвижимостью
6. Исследовать особенности и проблематику государственной регистрации отдельных сделок с недвижимостью: купли-продажи, аренды и иных сделок с недвижимостью.

Методология и методики исследования в качестве методологической основы исследования использовались, как общеправовые методы (восхождения от

абстрактного к конкретному, единства исторического и логического, диалектического развития), так общенаучные и частно-научные методы познания (системного подхода, анализа и синтеза, дедукции и индукции, абстрагирования, сравнительного правового анализа, исследования документов). Посредством указанных методов осуществлялась теоретическая интерпретация научного материала, положенного в основу авторских выводов и предложений.

Настоящая работа состоит из трех глав, включая введение и заключение.

1. Государственная политика в сфере регулирования вопросов использования имущества

1.1. Определение недвижимого имущества

Рассмотрение заявленной темы исследования требует определения его ключевых понятий, в частности понятия недвижимого имущества. ГК РФ в п. 1 ст. 130 дает следующее определение недвижимого имущества.

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество»[1].

К недвижимому имуществу по природе (абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ), т.е. к недвижимости в силу природных, естественных признаков соответствующего объекта, относятся:

- 1) земельные участки, участки недр;
- 2) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению: здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства. Судебная практика относит к самостоятельным объектам недвижимости также асфальтовое покрытие, тротуары и автомобильные дороги, железобетонные заборы, бетонированные площадки, железнодорожные пути, их части, пляжи как гидротехнические сооружения, водонапорные башни и т.д.

Искусственно созданные территории, такие как искусственно созданные участки суши на водных объектах, как справедливо отмечают Д.В. Замышляев и Е.И. Задорожнюк, могут быть зарегистрированы либо как гидротехнические сооружения (если искусственно созданная территория не предназначена для

возведения на ней объектов капитального строительства), либо в противном случае как искусственный остров, который должен признаваться земельным участком[3].

Касательно понятия недвижимого имущества по законодательству ФРГ в германской литературе нет особых различий. Так, согласно одному из определений недвижимость (земельный участок) в правовом смысле - это пространственно-ограниченная часть земной поверхности, которая зарегистрирована в Земельном кадастре и в инвентарной описи Поземельной книги под собственным номером. Это постоянно цитируемое понятие земельного участка, данное еще Имперским верховным судом. По сути оно соответствует понятию недвижимости по российскому законодательству (земельных участков). Так, вплоть до вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» под земельным участком как объектом земельных отношений в соответствии со ст. 6 Земельного кодекса РФ[2] понималась часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. В соответствии с новой редакцией ЗК РФ (ст. 11.1 ЗК РФ, введенной названным Федеральным законом) земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. При этом для образования земельного участка (или его прекращения) исходя из толкования п. 2 ст. 11.2 и п. 2 ст. 11.3 ЗК РФ также требуется соблюдение необходимых формальных требований: по кадастровому учету и государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на вновь образуемые земельные участки.

Таким образом, можно констатировать, что понятия недвижимого имущества по законодательству России. В РФ планомерно проводится, по сути, аналогичная «линия» - провозглашен принцип единства судьбы земельного участка и объектов, прочно связанных с ним и перемещение которых невозможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению. Последовательное проведение в жизнь данного принципа логичным образом приведет к созданию единого объекта недвижимости, в частности к единству земельного участка и здания,

расположенного на нем, т.е. к той конструкции недвижимого имущества.

Исходя из целей данной работы под недвижимым имуществом применительно к российскому праву в дальнейшем будут пониматься такие объекты, как земельные участки, участки недр, и объекты, прочно связанные с землей и перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно (недвижимость по природе).

1.2. Цели, задачи и полномочия государственных органов и органов самоуправления в регулировании использования недвижимого имущества

Организационно-управленческая деятельность в области имущественных отношений связана с рассмотрением государственной политики как политического процесса управленческого воздействия государства на основные сферы общества в пространстве целостной совокупности субстанциональных, институциональных и субъектных компонентов государственной политики (власть, институты, субъекты)[4].

К публичному управлению государственным имуществом относится область распорядительной деятельности уполномоченных государственных органов исполнительной власти, которая призвана решать как совокупность фискальных задач через формирование неналоговых доходов бюджетов соответствующих уровней, так и общие социально-экономические задачи, связанные с созданием и сохранением рабочих мест, увеличением товарооборота, улучшением инвестиционного климата и т.д.[5].

Реальное состояние современной государственной собственности таково, что она реализует как общественные интересы через неделимое государственное имущество, так и частные, индивидуальные интересы лиц, обладающих реальной экономической и политической властью.

Частные интересы представителей государственной власти реализуются через систему государственных закупок для бюджетных предприятий и организаций, а также через систему государственных предприятий, в которых заключены интересы государственных чиновников. Использование государственной собственности для личного обогащения - не отдельное, а всеобщее явление.

Приватизация государственной власти в целях личного обогащения фактически означает приватизацию государственной собственности высшими государственными чиновниками.

Анализ уровня эффективности механизма в сфере регулирования государственной собственности свидетельствует о том, что поспешное разгосударствление, не подкрепленное формированием хозяйственных и правовых механизмов государственного регулирования и рыночного саморегулирования привело не к возникновению эффективно действующих в общенародных интересах собственников, а к диффузии государственной собственности в интересах узких групп ее новых, не всегда законных обладателей. Именно размытое и противоречивое законодательство является индикатором неэффективного использования государственной собственности.

Многие исследователи также обращают внимание на то, что система государственного управления в РФ по-прежнему испытывает на себе все качества и свойства переходного периода. Соответственно, всем основным элементам этой системы - институтам, государственно-управленческой деятельности, механизмам, формам, методам взаимодействия властвующих элит, государства и общества присущи характеристики становления и развития[6].

Сложности и противоречия реализации государственной политики в области имущественных отношений и регулирования государственной собственности обусловлены также широким распространением коррупционных практик.

В литературе обращается внимание на то, что источниками коррупции в современной России выступают товарно-денежные отношения и вырастающее на их основе социальное структурирование российского общества, в котором существует монополия бизнеса и государства на распределение. Именно государство в лице как законодательной, так и исполнительной власти, выступает в качестве второго по значимости после банковского капитала субъекта распределения.

Практики коррупции все больше связываются как с распределительными отношениями, так и с отношениями неэкономического обогащения.

Аналитики справедливо исходят из необходимости усиления социального

доверия ко всем видам государственных институций, повышения авторитета закона и государственных решений. В этих целях следует предоставить более широкие возможности доступа к рычагам государственной власти представителям различных политических и социальных групп, а также принять посредством достижения компромисса пакет законов, способных существенно ограничить ресурсы и возможности политического влияния крупных собственников через повышение прозрачности процессов принятия экономически значимых решений, формулирование четких и не подлежащих двойному толкованию положений, согласно которым можно отменять государственные решения, вынесенных в интересах отдельных групп и личностей в обход законных процедур.

Таким образом, реализация государственной политики в области имущественных отношений и регулирования государственной собственности происходит в определенном социально-политическом контексте, что накладывает свой отпечаток на формы и методы ее проведения.

В обществах переходного типа, каковым является современное российское общество, неустойчивость политической реальности связана с отсутствием прозрачности процессов выработки и принятия решений политико-управленческого характера, а также сохранением и даже укреплением вертикальных отношений подчинения и полной административной и финансовой зависимости нижестоящих органов от вышестоящих[15].

Сложности и противоречия реализации государственной политики в области имущественных отношений и регулирования государственной собственности связаны также с тем, что в современной России пока что нет устойчивого запроса на демократизацию, понимаемого как готовность к поддержке и участию в переустройстве политической системы на принципах конкурентности, открытости, гражданского (общественного) контроля за властью. На практике демократический тренд в современной России все более явно сворачивается.

В политической жизни и политическом сознании утрачено позитивное восприятие государства как выразителя общественного идеала и носителя социального проекта развития. Сохраняются пробелы в законодательно-правовом

обеспечении реализации политического курса в сфере имущественных отношений и регулирования государственной собственности, отсутствует определенность в вопросах соотношения общего законодательства о собственности и законодательства о приватизации, что препятствует созданию благоприятной среды для устойчивого воспроизводства и действенного использования государственной собственности.

Необходимо решить проблему разграничения компетенций по управлению государственным имуществом, оптимизировать правовой механизм, связанный с разграничением полномочий и функций в отношении федеральных субъектов правоотношений, определиться с четким перечнем имущества, которое находится лишь в федеральной собственности[15].

Организационно-управленческая деятельность в области имущественных отношений, рассматриваемая в контексте неинституционального подхода, базируется на значимости институтов, которые представляют собой нормы и правила, в значительной степени определяющие поведение политических и конструирующие ограничительные рамки, в пределах которых они функционируют.

В целом преодоление сложностей и противоречий реализации государственной политики в области имущественных отношений и регулирования государственной собственности предполагает наличие совокупности инструментария и ресурсов, а также субъективных возможностей и волевых усилий политической элиты и общества, осознание последним значения активного включения в политические и управленческие процессы.

1.3. Обзор лучших Российских и зарубежных практик в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Изучение действующих норм законодательства, регулирующего государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, а также рассмотрение практики его реализации, подтверждает то, что между правами и их государственной регистрацией существует достаточно устойчивая юридическая связь. Теорией административного права, как и Законом о регистрации (статья 4), императивно закреплена обязательность процедуры государственной регистрации

права на недвижимое имущество и сделок с ним. Меры государственного принуждения за неисполнение этой обязанности не установлены. Заявитель - добросовестный приобретатель недвижимого имущества, может не регистрировать свое имущество и не нести при этом никакой ответственности, так как статьей 16 Закона о регистрации установлен заявительный характер государственной регистрации. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - правоустанавливающий административно-правовой акт, осуществляемый специально уполномоченным государственным органом в целях признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации[16].

Правопорядки разных государств порождают и различные конструкции отчуждения недвижимого имущества. В различных государствах по-разному организована система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В целом можно выделить следующие типы регистрационных моделей укрепления прав на недвижимость: сделочная (концессуальная), германская и модель Торренса.

Суть концессуальной модели укрепления прав на недвижимость заключается в том, что право собственности переходит от продавца к покупателю в момент заключения договора. При этом факт передачи недвижимого имущества и факт регистрации прав регистрирующим органом для перехода права собственности значения не имеют. Подобная модель реализована в гражданском праве Франции. В то же время французская регистрационная система прав на недвижимость не является единой.[24]/

Германская регистрационная модель исходит из того, что передача вещных прав на недвижимость происходит в результате сложного юридического состава, обязательными элементами которого являются договор, заключаемый сторонами, а также регистрация соответствующих прав в поземельной книге. При этом регистрация права по немецкому праву имеет решающее юридическое значение, поскольку оспаривание права на недвижимость возможно только через оспаривание регистрации права в поземельной книге.

Модель Торренса исходит из того, что основанием возникновения вещных прав на недвижимость является оглашение прав на недвижимость, под которым подразумевается внесение записи в поземельную книгу. Заключаемый сторонами договор об отчуждении недвижимости по общему правилу не имеет значения для перехода прав на недвижимость, равно как и пороки волеизъявления (за определенными исключениями) по общему правилу не оказывают влияния на приобретение прав на недвижимость. Таким образом, приобретение прав на недвижимое имущество связывается исключительно с формальным моментом - моментом регистрации в актовой книге. Модель Торренса в тех или иных модификациях реализована в Австралии, Канаде (за исключением штата Квебек), Великобритании, Новой Зеландии, Сингапуре, в некоторых штатах США, Тунисе, Алжире и др.

В разных государствах функции по регистрации прав на недвижимость возложены на различные органы. Так, в Германии, Латвии, Польше, Швеции, Эстонии эту функцию выполняют суды низшей инстанции, которые ведут поземельные книги. В Болгарии, Венгрии - нотариальные органы. В Австралии, Италии, Швейцарии, Франции - специально созданные государственные органы, компетенция которых ограничена исключительно регистрацией прав на недвижимость.

В российской правовой системе принцип внесения уступает принципу противопоставимости: государственная регистрация права на недвижимое имущество носит правоподтверждающий характер, а акт государственной регистрации не является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей[15].

Правоподтверждающий характер государственной регистрации заключается в том, что субъективное право на недвижимость возникает до государственной регистрации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, и на основании правоустанавливающих документов. Вывод о правоподтверждающем характере государственной регистрации следует из анализа абз. 1 п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В нем говорится, что государственная регистрация прав является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, обременения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

В нашей стране действует так называемая позитивная регистрационная система - для приобретения вещного права на недвижимость недостаточно только внесения регистрационной записи в ЕГРП; наряду с регистрационной записью должно быть юридически действительное основание возникновения вещного права, т.е. сделка, на основании которой произошло приобретение вещного права. Подобная система регистрации действует в Италии, Испании, Австрии, Голландии.

Принцип противопоставимости закреплен в п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", где сказано, что зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Обозначенная выше ситуация может быть изменена в сторону введения в России частично ограниченной виндикации. Дело в том, что Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" в ГК РФ введена ст. 8.1, в п. 2 которой закрепляется правило, позволяющее в дальнейшем развивать принцип внесения: "Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом". Однако до внесения изменений в гражданское законодательство, сокращающее возможность оспаривания записи в ЕГРП, говорить о реализации в российском правовом порядке принципа внесения невозможно. Требуется не просто декларация этого принципа п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, а последовательные и системные изменения в вопросе повышения беспорности регистрационной записи. Подобные изменения будут означать переход к так называемой негативной регистрационной системе - для приобретения вещного права на недвижимость достаточно внесения регистрационной записи в ЕГРП (Германия, Греция, Турция, ЮАР, Шотландия).

Анализируя мировой опыт ограничения виндикации, А.А. Рубанов указывает, что "в результате Россия оказалась едва ли не единственной страной, где собственник лишен права виндицировать свою недвижимость, если владельцем является добросовестный приобретатель... Однако такова ст. 302 ГК, и она подлежит применению". Против одинакового применения ст. 302 ГК РФ к движимым и недвижимым вещам выступал В.А. Рахмилович.

В то же время М.В. Аверьянова, исследуя целесообразность распространения института ограничения виндикации, традиционно относившегося только к движимым вещам, также и на недвижимость, приходит к выводу, что это "вполне отвечает интересам оборота", а "система регистрации прав на недвижимое имущество является специальным случаем защиты прав добросовестного приобретателя". Такой вывод основан на замеченной цивилистами тенденции "мобилизации недвижимости".

Решая вопрос о балансе интересов участников гражданского оборота, следует отдельно остановиться на рассмотрении причин введения института ограничения виндикации в пользу добросовестного приобретателя. Вопрос об ограничении виндикации - это во многом вопрос компромисса. Он решается в каждой правовой системе исходя из того, кого хотят больше защитить - собственника или добросовестного приобретателя.

При отсутствии института ограниченной виндикации любой приобретатель оказался бы под угрозой лишения полученного и потому нуждался бы в дополнительных гарантиях.

К таким же выводам приходит судебная практика. Так, в Постановлении Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. N 6-П разъясняется, что защита добросовестного приобретателя "отвечает целям обеспечения стабильности оборота", а отсутствие защиты "дестабилизирует гражданский оборот, подрывает доверие его участников друг к другу"[18].

Кроме того, собственник сам несет риск неосмотрительного выбора контрагента или выбытия своего имущества из владения, когда собственник не проявил должную заботу о его сохранности. Также законодатель учитывает то, что

собственник знает лицо, которому передает имущество по своей воле, и поэтому имеет возможность в случае отказа ему в виндикационном иске по мотивам добросовестности приобретателя взыскать с неуправомоченного отчуждателя убытки.

В целом российским законодательством воспринята концепция "наименьшего зла", которая заключается в справедливом распределении имущественных рисков между участниками гражданского оборота. Дело в том, что приобретатель по договору имеет меньше возможности проверить чистоту титула продавца (отчуждателя), чем сам продавец. Вследствие этого будет несправедливым возлагать на покупателя последствия отсутствия права на отчуждение имущества у продавца.

Как представляется, следует последовательно перейти к модели частично ограниченной виндикации, но только вкупе с повышением гарантий беспорности государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Только такое сочетание позволит обеспечить баланс интересов добросовестного приобретателя и первоначального собственника недвижимой вещи. В настоящее время регистрация и оборот недвижимости в России еще не достигли такого уровня развития, когда можно упразднить защиту добросовестного приобретателя.

Обобщение судебной практики показало, что судами рассматриваются дела по требованиям граждан, передавших денежные средства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о признании права собственности на объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома, иного объекта недвижимости, а также на долю в праве собственности на многоквартирный дом, иной объект недвижимости, в состав которого входит подлежащий передаче гражданину объект долевого строительства.

При вынесении решения по указанным делам суды исходят из необходимости доказывания факта совершения сделки и ее действительности, исполнения сторонами обязательств по сделке, в частности уплаты истцом предусмотренных договором денежных средств, создания спорного объекта за их счет, передачи объекта долевого строительства истцу, факта уклонения застройщика

от предоставления документов, необходимых для регистрации права собственности истца на объект долевого строительства, факта ввода жилого дома в эксплуатацию или причин, по которым дом не введен в эксплуатацию, а также степени готовности объекта незавершенного строительства, факта осуществления строительства с соблюдением строительных норм и правил, других обстоятельств с учетом требований и возражений сторон. При этом, как, например, отмечается в справке по материалам обобщения судебной практики Свердловского областного суда, судом должен быть направлен запрос в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях выяснения наличия или отсутствия зарегистрированных прав в отношении спорного объекта. При наличии зарегистрированных прав на спорный объект заинтересованные лица должны быть привлечены к участию в деле.

Нарушение застройщиком положений Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" о заключении с гражданами договоров участия в долевом строительстве не является основанием для отказа в удовлетворении требований о признании права собственности на квартиру (долю в праве собственности на многоквартирный дом).

Между Ф. и ООО "СФ-Инвестиции" одновременно были заключены предварительный договор купли-продажи квартиры, в котором были определены характеристики подлежащей продаже квартиры в строящемся ООО "СФ-Инвестиции" доме, ее цена и срок заключения основного договора, а также договор займа на эту же сумму. Дом построен и введен в эксплуатацию, однако зарегистрировать право собственности на квартиру Ф. не мог ввиду того, что договор участия в долевом строительстве с ним не заключался.

1.4. Нормативные права базы государственного регулирования вопросов управления и использования имущества

В связи с ростом рынка недвижимого имущества, в настоящее время все чаще на практике возникают вопросы каким образом обезопасить субъектов сделок с недвижимым имуществом от злоупотреблений в сфере регистрации прав на такое имущество, а также обеспечить надлежащее выполнение органами государственной

власти своих функций по регистрации перехода прав на недвижимое имущество. Многие исследователи отмечают, что в российской правовой действительности, в отличие от западноевропейских стран, регулирование оборота недвижимого имущества далеко от совершенства и нуждается в существенном реформировании [29]. Наиболее важными вопросами данной темы исследования безусловно являются изменения в нормах о государственной регистрации, являющейся средством фиксации принадлежности или перехода права на объект недвижимого имущества.

Как известно, с 1 января 2017 года вступил в силу новый Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Далее - новый закон), а в старый Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" были внесены существенные изменения, в связи с которыми почти все положения закона, кроме ст. 31.1 утратили силу.

Итак, по мнению автора, в перечень основных наиболее важных изменений входят следующие положения:

1. Появление Единого государственного реестра недвижимости (Далее - ЕГРН);
2. Закрепление правового статуса машино-места, как объекта недвижимого имущества (однако это не касается парковочных мест вне здания);
3. Отмена градостроительного плана земельного участка;
4. Сокращение срока кадастрового учета и государственной регистрации прав;
5. Изменение в основаниях приостановки (отказа) государственной регистрации (т.е. если ранее старый закон предусматривал 6 и 13 оснований отказа и приостановки, то в настоящее время существует 55 оснований отказа и 1 основание приостановки);
6. Повышение роли нотариуса в обороте недвижимости;
7. Появление экстерриториальности (т.е. документы теперь можно сдавать в любом подразделении Росреестра или МФЦ, независимо от того, где расположен объект недвижимого имущества);

8. Появление электронного обмена информацией между государственными органами (т.е. теперь государственные органы могут самостоятельно обмениваться информацией, что в значительной степени облегчает процесс получения тех или иных необходимых документов и сам процесс регистрации прав).

Все вышеуказанные изменения безусловно делают оборот недвижимости проще и удобнее для обычных граждан и дают больше гарантий защиты со стороны государства, однако в каждом изменении есть как положительные, так и отрицательные моменты, которые автор статьи рассматривает далее на примере такого нововведения как: появление ЕГРН.

До 1 января 2017 года в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним существовало двойное регулирование. Как уже отмечалось ранее, с введением в силу ФЗ № 218-ФЗ, сведения, которые содержались ранее в кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав, были объединены в ЕГРН. В него вошли, в частности, реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ, реестровые дела, кадастровые карты, книги учёта документов. Однако, объединение двух ранее действующих реестров в один может вызвать некоторые проблемы, поскольку сведения об объектах не всегда совпадают. Это может касаться как расхождений в кадастровом номере, так и в площади недвижимого имущества, адреса объекта и т. д. Но все же есть и положительные моменты, поскольку субъектам не придется теперь для того, чтобы зарегистрировать право собственности на объект, подлежащий кадастровому учету, готовить два пакета документов, то есть обращаться в две разные инстанции - кадастровую палату и территориальный орган Росреестра, и участвовать параллельно в двух длительных процедурах. Это безусловно очень удобно, так как процедура кадастровой регистрации и процедура регистрации права связаны между собой и все сведения будут содержаться в единой выписке из ЕГРН.

Важным является и тот факт, что теперь выписка из ЕГРН является основным документом, подтверждающим право собственности субъекта на недвижимое

имущество. Однако, необходимо понимать, что сведения из ЕГРН являются актуальными только на момент их предоставления из реестра. Это очень важное уточнение, поскольку уже в день выдачи документа сведения, содержащиеся в реестре, могут измениться. То есть при совершении сделки с недвижимым имуществом необходимо запрашивать свежую выписку о правах и обременениях, а также сопоставлять периоды получения выписки из ЕГРН с датой подписания договора.

Еще одним важным моментом в появлении ЕГРН является то, что ведение данного реестра теперь осуществляется в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН). При ведении ЕГРН применяется система координат, предусмотренная Законом, с учетом зон картографической проекции системы координат (в случае их наличия), и с обеспечением связи между сведениями ЕГРН смежных зон картографической проекции [3]. Однако, здесь есть и отрицательный момент, касающийся увеличения мошенничества в данной области. С появлением электронного реестра повышаются риски утечки или изменения информации, путем вмешательства в электронные системы хакеров. То есть с введением электронного реестра, необходимо увеличить меры информационной безопасности, чтобы исключить злоупотребление и мошенничество с недвижимым имуществом, посредством изменения информации в базе данных.

Все вышеперечисленные нововведения безусловно говорят о том, что законодатель успешно пытается урегулировать отношения, связанные с таким сложным объектом как недвижимое имущество. Конечно остался огромный массив неурегулированных проблем, а также на практике появляется все больше и больше вопросов применения нового закона, но все же стоит отметить, что в будущем, если все вышеперечисленные изменения заработают на практике и будет приведен в порядок реестр, то механизм правового регулирования государственной регистрации будет достаточно эффективен и возможно сможет составить достойную конкуренцию зарубежному законодательству[26].

В заключение надо отметить, что объединение системы регистрации прав и

кадастрового учета обусловлено необходимостью совершенствования механизма защиты правообладателей и отвечает мировым тенденциям. Закон о государственной регистрации недвижимости действует не так давно. В настоящее время накапливается правоприменительная практика, на основе анализа которой в будущем возможно дальнейшее совершенствование системы государственной регистрации недвижимости. Однако уже сейчас можно обозначить примерные направления дальнейшего развития законодательства о государственной регистрации недвижимости.

По мнению автора настоящей статьи, в Законе о государственной регистрации недвижимости требуется уточнение в части взаимодействия регистрирующего органа и заявителя, в частности, при приостановлении регистрационных действий - если представленные документы не устраняют основание приостановки, необходимо оперативно информировать об этом заявителя. Ведь неустранение причин приостановки влечет за собой отказ в совершении регистрационных действий.

Дальнейшего развития требуют отдельные аспекты регистрации и учета отдельных объектов недвижимости (вопросы учета линейных объектов, многоквартирных домов, в том числе при поэтапном вводе в эксплуатацию и т.д.). Могут возникать вопросы при постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на объект, для учета которого требуется разрешение на ввод в эксплуатацию.

К сожалению, во многих регионах территориальные подразделения Росреестра оказались технически не готовыми осуществлять свою деятельность в соответствии с новым Законом с 1 января 2017 года. Для этого необходимы наработка подзаконной нормативной базы, дальнейшее совершенствование технической эксплуатации электронных сервисов, более широкое развитие принципа экстерриториальности.

Основные новеллы Закона направлены на защиту правообладателей, но не все это понимают, поэтому сотрудникам Росреестра следует активно проводить разъяснительную работу с потенциальными пользователями ЕГРН.

До сих пор обсуждается вопрос о целесообразности возврата к свидетельствам о государственной регистрации права, хотя выписка из реестра, которая заменила свидетельство с 15 июля 2016 года, выполняет те же функции, что и свидетельство о государственной регистрации права, имеет то же значение, но предоставляет больший объем информации. Выписка или свидетельство лишь фиксирует на определенный момент имеющиеся в государственном реестре данные о правообладателе.

Следует учитывать, что государственную регистрацию права подтверждает только запись в государственном реестре. Заинтересованные (например в приобретении квартиры) лица должны понимать - лучше получать актуальную информацию, чем ориентироваться на давнее свидетельство, которое не может обеспечить достоверность сведений. Работа с пользователями ЕГРН - неотъемлемый элемент качественного улучшения функционирования этого реестра.

2. Анализ агентства недвижимости, в реализации процесса регистрации сделок с недвижимостью

2.1. Общая характеристика деятельности ООО «Самара-Сити»

Рассматриваемое в работе Агентство Недвижимости Samara-City находится по адресу: Самара, пр. Карла Маркса, д.192, офис 207. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Самара-Сити». Краткое наименование: ООО «Самара-Сити».

Реквизиты компании: Юридический Адрес: 443023, г. Самара, ул. Лесная дом 23. ИНН 6318026379. КПП 631801001. Директор ООО «Самара-Сити» - Зуев Алексей Олегович.

Основная задача Агенства Недвижимости - удовлетворение требований покупателя, продавца различных объектов недвижимости:

- помощь гражданам и организациям в поиске жилой и нежилой недвижимости, для последующей ее покупки а также продажи;
- оформление договоров купли-продажи недвижимости;
- помощь организациям и гражданам в заключении договоров аренды и субаренды жилой и нежилой недвижимости;
- оценка и анализ рынка недвижимости в г. Самара и Самарской области;

Агенты в центре недвижимости могут объективно оценить объект недвижимости, что впоследствии отражается в получении максимальной суммы выручки в разумные сроки. Быстро и квалифицированно собрать, составить и согласовать все необходимые документы. Проводят рекламу объекта. Агент готовит подробное описание объекта для публикации в СМИ и Интернете (если нужно - с фотографиями) и регулярно обновляет публикации. Грамотно проводит показ объекта, ограждает клиентов от общения с нежелательными элементами, концентрирует основное внимание на достоинствах объекта и минимизации его недостатков. Кроме того, агент показывает квартиру не всем подряд, а только покупателям, потенциально заинтересованным в конкретном объекте. Согласовывает максимально выгодные и безопасные условия проведения сделки, что в дальнейшем позволяет избежать ненужных переживаний и расходов, а также

гарантирует получение всех денег за объект. Агент готовит краткий еженедельный отчет о проделанной работе: о количестве просмотров, звонках и т. д. Обеспечивает законное проведение сделки, контроль за выполнением ранее согласованных условий проведения сделки, своевременную регистрацию сделки и получение всех денежных средств.

Рассмотрим организационную структуру ООО «Самара-Сити»: Для таких организаций характерна линейная структура управления и вертикальное подчинение. Условно можно разделить фирму на два отдела — технический и юридический: в техническом отделе занимаются непосредственно объектом недвижимости, а в юридическом всей документацией, необходимой для сделок с объектом (т. е. документами физического или юридического лица, осуществляющего сделку, и документами, предоставленными техническим отделом).



Рисунок 1 - Организационная структура агентства недвижимости ООО «Самара-Сити»

Отдел оценки взаимодействует с производственно-техническим отделом посредством горизонтальных связей. Основной задачей ведущего менеджера организации является управление и контроль за качеством выполняемых функций работника, обеспечение рабочего настроения, мотивирование своих сотрудников. Ведущий менеджер занимается не только контролем за исполнением работы, но и

непосредственно вопросами недвижимости:

- Координированием риелторов в сфере недвижимости;

- Обучением стажеров;

Менеджер по рекламе-занимается маркетинговой деятельностью:

- изучением рынка конкурентов;

- Распространение рекламы;

- Поиском новых объектов

Комплексный подход к изучению конечных результатов коммерческой деятельности позволяет принимать обоснованные управленческие решения по ходу текущей деятельности, способствует выбору лучших вариантов действий в перспективе. В качестве критерия результативности осуществления сделки выступает главный критерий «сделка совершена»

Как показывают данные табл. 1 наиболее результативными являются на основе ранее совершенных сделок: «рекомендовали знакомые», «вторичный след».

При анализе деятельности АН ООО «Самара-Сити» на вторичном рынке жилья были использованы статистические данные, которые используются в организации по количеству совершенных сделок.

Экономическая эффективность предприятия-это отношение результатов к затратам, а экономический эффект-разница между результатами и затратами. В нашем случае под эффектом будет пониматься проведение сделок с точки зрения выручки и прибыли, полученные от реализации услуг на рынке жилья.

Более точным показателем характеризующим деятельность предприятия, является рентабельность. Рентабельность-эффективность, прибыльность, доходность предприятия или предпринимательской деятельности. Кол-во рентабельности исчисляется как частное от деления прибыли на затраты, расход ресурсов обеспечивающих получение прибыли.

Рентабельность продукции определяется как отношение прибыли приносимой производством к стоимости основных средств. В нашем случае будет использоваться показатель рентабельности продукции.

Таблица 1 - Данные о совершении всех сделок АН ООО «Самара-Сити» за 2014-2016 г.

Виды сделок	2014		2015		2016	
	Заяв.	Завер.	Заяв.	Заверш.	Заяв.	Заверш.
Покупка	14	12	36	32	33	32
Продажа	26	17	28	33	41	39
Аренда	60	58	90	88	120	110
Всего из них	100	87	154	153	194	181
По рекл. в газ.	23	19	55	54	20	10
По «вывеске»	14	5	20	20	4	1
«рекоменд знакомых»	46	46	54	54	100	100
«вторичный след»	17	17	25	25	70	70

На основе данных, представленных в таблице 2, можно сделать вывод, что рентабельность сделок, осуществляемых агентством недвижимости на вторичном рынке из года в год повышается.

Таблица 2 - Основные показатели эффективности сделок на вторичном рынке жилья за 2014-2016 г.

Виды сделок	2014	2015	2016	Изменения	
				Гр. 4-3	Гр. 5-4
Кол-во сделок	29	63	71	+34	+8
Выручка от реализ. Услуг, тыс. тг	1943, 5	5244	6406, 5	+7187, 5	+11650, 5
Прибыль от реализ. , тыс. тг	247, 5	936, 5	1361, 9	+1184	+2298, 4
Рентабельность%	12, 73	17, 86	21, 26	+5, 13	+3, 4

Планирование в агентстве недвижимости имеет очень весомую роль, так как

рынок конкурентов растет велика вероятность того что будет нехватка объектов, поэтому составляется стратегический план на несколько лет вперед с целями и задачами как наработать достаточную базу « своих » клиентов и завоевать признание гражданами именно своего агентства.

Стратегическое планирование включает в себя три основных этапа:

- анализ внешней и внутренней среды;
- формулировка миссии (смысла существования) и целей организации;
- разработка стратегии.

Таким образом исходя из всего выше сказанного стратегический план АН ООО «Самара-Сити» выглядит следующим образом:

- Развитие самого агентства, как высоко конкурентного на рынке услуг;
- Создание системы разделения специализации на отделы:
 - отдел коммерческой недвижимости
 - отдел первичного рынка
 - отдел вторичного рынка
 - отдел занимающийся ипотечными вопросами
 - отдел по зарубежной недвижимости;
- Предоставление широкого спектра услуг на рынке;
- Занятие крепкого положения на рынке г. Самара и Самарской области;
- Расширение географии покрытия рынка (дополнительные офисы в г. Самара и Самарской области).

Специализация обеспечивает лучшее качество услуг. Тактическое планирование осуществляется на основе стратегического и является ядром осуществления стратегических планов (горизонт 1-5 лет). Оно касается в первую очередь финансирования, инвестиций, средних сроков сбыта, персонала.

Актуальной проблемой процесса государственной регистрации сделок с недвижимостью выступает вступление с 2017 года в действие новый закон, регулирующий регистрацию недвижимости. Нововведения создали единый механизм, в рамках которого осуществляется кадастровый учет и государственная регистрация прав. В результате запущен механизм, позволяющий упростить процесс

регистрации собственности.

В рамках нового закона создан Единый госреестр недвижимости (ЕГРН). Данный реестр объединил информацию из кадастра недвижимости и Единого госреестра прав на недвижимость. В результате ЕГРН включает:

- кадастр и кадастровые карты;
- реестр прав, книги учета и реестровые дела;
- реестр границ (включая территории, которые имеют особое использование).

Функции регистрации прав и соответствующего учета объектов возлагаются на представителей Росреестра. При этом нововведения предусматривают одновременное прохождение всех процедур, что значительно упрощает процесс. Подавать документы для прохождения необходимой процедуры можно в двух формах:

-бумажной – лично или по почте в органы Росреестра; с использованием услуг многофункционального центра; уполномоченному лицу.

-электронной – через сайт Росреестра или соответствующий портал госуслуг.

Реестр ведется преимущественно в электронном виде, что повышает защиту и сохранность сведений. Ранее внесенные данные не будут удаляться, в ЕГРН будут храниться все версии изменений и правок реестров. Данная норма распространяется и на реестровые дела. Реестр в неэлектронном виде возможен только в особых случаях – документы поданы в бумажной форме, при этом у представителей госорганов отсутствуют оригиналы.

Выписка из ЕГРН подтверждает кадастровый учет или госрегистрацию перехода прав. При этом соответствующая надпись на документе свидетельствует о регистрации договора. Новый закон не предусматривает дополнительное удостоверение, которое подтверждает кадастровый учет или госрегистрацию. Законодатели предусмотрели механизм межведомственных взаимодействий, что сведет к минимуму участие правообладателя. Внесение изменений в реестр, которые осуществляются в силу закона (в т.ч. судебные акты), будут проходить без дополнительного уведомления. Информация в Росреестр поступит из соответствующего ведомства. Новый закон позволяет при личном обращении

подавать сведения без привязки к месту нахождения объекта. Желаящий пройти процедуры госрегистрации сможет обратиться в удобное подразделение Росреестра или МФК.

Еще одним изменением стало двукратное сокращение сроков для прохождения всех необходимых процедур. В течение 5 рабочих дней после подачи документов будет осуществляться кадастровый учет, аналогичный срок предусмотрен для госрегистрации прав. Данный период будет увеличен на 2 рабочих дня для получения кадастра и на 4 раб. дня для госрегистрации прав, если сведения подаются не напрямую, а с помощью многофункционального центра. Существует возможность одновременно осуществить два процесса, при этом общий срок исполнения составит 10 рабочих дней (12 рабочих дней в случае оформления через МФЦ). Предельный срок оформления не зависит от формы подачи документов. Закон уточняет ответственность Росреестра, если была допущена ошибка или незаконно отказано в регистрации. При этом Росреестр сможет выставить регресс, если виновником данной ситуации стал другой орган. Кроме того, новый закон описывает условия для однократной компенсации собственнику жилья, который в силу объективных причин не может его истребовать от добросовестного приобретателя. Данная выплата будет финансироваться из средств федерального бюджета и не может превышать 1 млн руб.

Выделим основные изменения, которые касаются владельцев и покупателей недвижимости.

Учёт недвижимости и государственная регистрация прав на неё. Как и раньше не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не учтён в кадастре недвижимости. Однако если раньше государственный кадастровый учёт недвижимого имущества осуществляла Кадастровая палата, а государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним – Росреестр, то теперь обе эти функции осуществляет только Росреестр и его территориальные органы (п. 4 ч. 3 ст. 3 закона № 218-ФЗ).

В связи с этим в некоторых случаях появилась возможность одновременно с постановкой объекта недвижимого имущества на кадастровый учёт осуществить

государственную регистрацию прав на неё.

С 2017 года можно сдавать документы на регистрацию прав и кадастровый учет объектов недвижимости в любом отделении Росреестра или МФЦ, независимо от того, в каком регионе расположена недвижимость. Например, если объект расположен в Москве, а владелец проживает в Московской области, то подать документы на регистрацию права собственности он сможет в любом удобном офисе приёма-выдачи документов области и наоборот. Список адресов, куда сможет обратиться заявитель, публикуется на сайте Росреестра.

Важным моментом является расширение перечня оснований, при которых документы возвращаются без рассмотрения. К ним, в частности, относится наличие в заявлении и документах, которые представлены в бумажном виде, подчисток, приписок, зачёркиваний и других неоговоренных исправлений, в том числе выполненных карандашом, а также наличие повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание. Таким образом, если раньше документы, содержащие неоговоренные исправления принимались, но могли явиться основанием для отказа в государственной регистрации прав на основании ч. 1 ст. 20 закона № 122-ФЗ, то теперь они будут возвращены без рассмотрения (ч. 2 ст. 25 закона № 218-ФЗ). Что касается получения документов, подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и/или регистрации прав, а также уведомления об отказе в осуществлении этих действий и подлежащих возврату представленных заявителем подлинников, то они теперь могут быть переданы заявителю посредством курьерской доставки

Ещё одним нововведением является то, что различные органы государственной власти, хранящие информацию о правообладателях, наконец начнут взаимодействовать между собой. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, суды и нотариусы при принятии ими решений будут обязаны направлять их в Росреестр, который на основании поступивших документов и информации будет вносить соответствующие сведения в ЕГРН и уведомлять об этом правообладателя (ст. 32 закона № 218-ФЗ). В частности, информацию и документы должны будут предоставлять:

- ФМС России – при изменении сведений о физическом лице – в течение 5и рабочих дней;
- ФНС России — при изменении сведений о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе – в течение 5и рабочих дней;
- суды или уполномоченные органы, наложившие арест на недвижимое имущество, — заверенную копию такого акта в течение 3-х рабочих дней;
- нотариусы – сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство в течение 3-х рабочих дней.

Свидетельства о праве собственности на объекты недвижимого имущества не выдаются с 15 июля 2016 года. Кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права теперь подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, а регистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе о сделке. Мы рассмотрели основные изменения законодательства в области долевого строительства и новых правил регистрации недвижимости, которые затрагивают интересы участников долевого строительства, покупателей квартир через ЖСК, владельцев машино-мест и иных владельцев и приобретателей недвижимого имущества.

Таким образом, с 2017 года внесены существенные изменения в процесс регистрации недвижимости, что отражается в новом законе. В результате создается ЕГРН, который объединит информацию по учету кадастра и реестру прав собственности. Нововведения упростили процесс прохождения регистрации: Вдвое сокращаются сроки регистрации и получения кадастра. Подать необходимые документы можно в бумажной или электронной форме. При этом не обязательно привязываться к месту расположения (при условии личного обращения), что делает подачу сведений более удобной. Взаимодействия между различными ведомствами позволят вносить изменения по судебным актам без уведомления со стороны правообладателя. Уточнена ответственность Росреестра в случае совершения ошибок или незаконного отказа в регистрации. Информация не удаляется из базы данных ЕГРН. В результате регистрация недвижимости будет проходить по упрощенной процедуре, и станет доступнее для большего количества желающих

воспользоваться данным механизмом.

2.2. Организация сделок с недвижимостью в свете изменений в законодательстве о государственной регистрации недвижимости

С 1 января 2017 г. за исключением отдельных положений вступил в силу Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости". Он направлен на комплексное регулирование отношений по оформлению недвижимости, на упрощение регистрационных процедур путем объединения следующих реестров: Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН). В результате введена единая учетно-регистрационная процедура относительно недвижимого имущества (отсутствие необходимости подачи отдельного заявления о кадастровом учете недвижимости для последующей регистрации права), а также формирование Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в электронной форме, в состав которого вошли: кадастр недвижимости; реестр прав на недвижимое имущество; реестр границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, территорий опережающего социально-экономического развития; реестровые дела; кадастровые карты; книги учета документов и т.д.

Существование нескольких баз данных, которые находились в ведении различных структур, в недостаточной степени взаимодействующих друг с другом, негативно отражалось на правоприменительной практике. Так, получая кадастровый паспорт, не всегда представлялось возможным получить сведения о правообладателях объекта недвижимости, и, напротив, выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержала сведений о кадастровом номере объекта недвижимости, а только его учетный номер. В договорах контрагентам приходилось фиксировать условный номер, который вызывал сомнения у государственных регистраторов, осуществляющих регистрацию каких-либо прав. С учетом указанных выше и других обстоятельств введение единой системы учета и регистрации трудно переоценить.

В этом контексте в формате настоящей статьи будут рассмотрены отдельные

новеллы, относящиеся к сделкам с недвижимостью.

Правила п. 1 ст. 164 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают, что в ситуациях, когда законом предусмотрена государственная регистрация сделок, юридические последствия подобной сделки возникают после ее регистрации. Федеральный закон N 218 предусматривает особенности государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (ст. 48), аренды объекта недвижимости, найма жилого помещения, безвозмездного пользования объектом культурного наследия (ст. 51). Следует обратить внимание на положение, согласно которому государственный регистратор проверяет сделку, которая подлежит государственной регистрации либо которая является основанием для регистрации, по поводу ее оценки на ничтожность (подп. 13 п. 1 ст. 26 Федерального закона N 218). Подобное правило призвано обеспечить реализацию презумпции достоверности реестра и защиты добросовестного приобретателя недвижимости.

В подп. 15 п. 1 ст. 26 Федерального закона N 218 сказано, что сделка, которая совершена без согласия третьего лица, органа юридического лица либо государственного органа (органа местного самоуправления), если она не является в силу закона ничтожной и подлежит государственной регистрации либо является основанием для регистрации прав, вносится в реестр, но при этом делается запись об отсутствии требуемого согласия на совершение сделки (п. 4 ч. 3 ст. 9 Федерального закона N 218). Поэтому любое заинтересованное лицо получит необходимую информацию о пороке сделки (отсутствии согласия на совершение сделки). Данный подход согласуется с положениями ст. 173.1 ГК РФ, поскольку такие сделки не всегда являются ничтожными.

Новый Закон предусматривает случаи обязательного обращения к нотариусу. Так, нотариальное удостоверение необходимо: при заключении сделок по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину и гражданину, признанному ограниченно дееспособным; а также по сделкам, связанным с распоряжением недвижимым имуществом недееспособных лиц и несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей; при заключении

соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака; при совершении сделок по продаже доли несобственнику; при заключении соглашений о залоге доли или части доли в уставном капитале общества.

Уточнены пределы правовой экспертизы в случаях государственной регистрации прав, включая случаи нотариального удостоверения сделок. В соответствии с ч. 2 ст. 59 Федерального закона N 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельств о праве на наследство, праве собственности на долю в общем имуществе супругов осуществляется без проверки регистратором законности такого нотариально удостоверенного документа. Достоверность такого документа устанавливается регистратором через единую информационную систему нотариата в соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате. Исключение составляют случаи представления на государственную регистрацию прав документов нотариусом, который их удостоверил.

Упрощение процедуры регистрации и сокращение ее сроков в данном случае связаны с тем, что нотариус при составлении договора уже провел проверку необходимых документов и их правовую экспертизу. Для государственного регистратора отпадает необходимость повторного совершения этих действий, которые фактически дублируют функции нотариуса.

В Законе нашла отражение правоприменительная практика Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, связанная с договором аренды. В п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (в ред. от 25.12.2013 N 98) сказано, что в пользование арендатору может предоставляться отдельная часть вещи. Представление на государственную регистрацию договора аренды кадастрового паспорта на имущество требуется только в ситуации, когда данный паспорт ранее не был включен в дело правоустанавливающих документов. Если права на недвижимые вещи ранее были зарегистрированы за арендодателем, то на государственную регистрацию договора может представляться подписанный

сторонами документ, который содержит графическое и (или) текстуальное описание той части объекта недвижимости, которая переходит в пользование арендатору. В случаях, когда из данного описания видно, что предмет договора аренды определен сторонами, отказ в регистрации этого договора аренды по мотивам непредставления кадастрового паспорта на объект может быть признан судом незаконным. Аналогичные положения закреплены в ст. 44 Федерального закона N 218.

После появления ст. 8.1 в ГК РФ, закрепившей принципы государственной регистрации прав на имущество, включая принцип внесения, последний регламентирован и в Федеральном законе N 218. Он означает необходимость внесения соответствующей записи в реестр для возникновения права на имущество (п. 4 ст. 1). Его цель состоит в придании свойства достоверности правам, которые зарегистрированы в реестре, и сведениям об объекте регистрации. Согласно пояснениям Верховного Суда Российской Федерации стороны договора с момента возникновения основания для государственной регистрации права в отношениях между собой не могут ссылаться на отсутствие соответствующей записи в реестре.

Серьезные изменения коснулись регистрации прав на такие объекты недвижимости, как машино-места. Ранее, приобретая права на парковочное место в подземном паркинге, правообладатель получал документ о регистрации доли в праве на весь подземный паркинг как на нежилое помещение. Возникла масса проблем, связанных с привязкой доли к конкретному машино-месту, определением его площади. Помимо этого, при продаже требовалось уведомление владельцев всех остальных паркингов, а с 2016 г. - обязательное нотариальное удостоверение сделки.

Новеллы законодательства предусматривают, что машино-место является самостоятельным объектом недвижимости, может быть поставлено на кадастровый учет и приобретено в единоличную собственность. Любой участник общей долевой собственности может произвести выдел в натуре своей доли путем установления границ машино-места согласно требованиям Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и, соответственно, зарегистрировать право собственности на него. Для совершения сделки по продаже парковочного места следует руководствоваться ст. 42 ФЗ "О государственной

регистрации недвижимости", согласно которой необходимо соблюдать следующие условия:

- нотариальное оформление сделки;
- уведомление других собственников долей в паркинге (если число участников долевой собственности превышает 20, вместо извещения в письменной форме может быть размещено извещение об этом на официальном сайте) (п. 4.1 ст. 42 Федерального закона N 218).

Вместе с тем не нашли своего разрешения в новом Законе достаточно важные вопросы. Так, в ч. 5 ст. 42 проекта Федерального закона N 597863-6 "О государственной регистрации недвижимости" было предусмотрено, что "при отчуждении находящегося в общей совместной собственности недвижимого имущества одним из супругов для регистрации прав предоставляется нотариально удостоверенное согласие другого супруга". Семейное законодательство предусматривает, что для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, и сделки, которая требует нотариального удостоверения и (или) регистрации в определенном законом порядке, требуется получить нотариально удостоверенное согласие второго супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ). В результате в новом Федеральном законе N 218-ФЗ данная норма семейного законодательства, направленная на защиту прав одного из супругов, оказалась без надлежащего обеспечения со стороны законодательства и не нашла своего отражения в ст. 42.

Несмотря на то что в перечне лиц, которые вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации прав, в п. 3 ст. 15 ФЗ N 218 назван нотариус или его работник, с целью корреляции норм ст. ст. 15 и 42 следует п. 3 последней статьи сформулировать следующим образом: "Государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, нотариуса или его работника, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное".

2.3. Описание процессов приостановления, прекращения, отказа в государственной регистрации сделок с недвижимостью

Для юридического закрепления права собственности на недвижимое имущество необходимо провести регистрационную процедуру в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Порядок прохождения кадастрового учета и госрегистрации регламентирует Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Результатом обращения в службу Росреестра является получение выписки из реестра ЕГРН, либо отказ в совершении регистрационных действий. Уведомление о принятом решении составляется в установленной форме, подписывается государственным регистратором и направляется заявителем не позднее, чем через 5 дней после завершения срока на проверку документов. Если служба Росреестра отказала в регистрации права собственности, отказ должен содержать обоснованные мотивы и причины такого решения.

Рассмотрим основания отказа в государственной регистрации прав. Полный перечень оснований для приостановления и последующего отказа в госрегистрации указан в статьях 26-27 Закона о регистрации, в их состав входит 55 различных причин. Законом установлено следующее правило изначально допускается только приостановка регистрационных действий, а решение об отказе в регистрации выносится в случае, если причины приостановки не устранены в установленный срок. Среди наиболее распространенных и актуальных причин приостановления и последующего отказа в регистрации можно выделить следующие основания:

- подача заявления ненадлежащим лицом;
- документы и заявление не соответствуют требованиям закона;
- право на объект недвижимого имущества не подлежит регистрации;
- наличие противоречий между ранее зарегистрированными и заявленными правами;
- представление неполного комплекта документов;

- отсутствие у заявителя прав и полномочий на осуществление юридически значимых действий с объектом недвижимости;
- акт органа местного самоуправления или государственного органа о предоставлении права на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания;
- при отсутствии сведений о координатах характерных точек границ земельного участка, либо в случае наложения границ смежных участков.

Необходимо сказать о том, что отказ в регистрации земельного участка не может быть вызван наличием спора о границах между владельцами смежных наделов. Если уполномоченными органами Росреестра был вынесено решение об отказе в регистрации прав собственности на недвижимость, то государственная пошлина не возвращается. В случае отказа в регистрации сделки о данном факте извещаются все стороны.

При вынесении службой Росреестра решения об отказе у заявителей есть два варианта возможных действий:

- устранение допущенных нарушений и повторная подача пакета документов;
- обжалование отказа Росреестра в судебном порядке.

Порядок подачи жалобы на приостановление регистрационных действий в настоящее время существенно изменен в связи с принятием Федерального закона № 218-ФЗ. Прямое обращение в суд в этих случаях теперь не допускается, заявителям потребуется соблюсти процедуру обжалования через апелляционную комиссию.

Право на подачу жалобы на отказ Росреестра в совершении регистрационных действий предусмотрено в ч. 12 ст. 29 Закона о регистрации. Для этого необходимо подать заявление в судебные органы:

- для физических лиц в суды общей юрисдикции;
- для предпринимателей и организаций в арбитражный суд.

С 2015 года для оспаривания действий должностных лиц государственных органов применяется Кодекс административного судопроизводства РФ (КАС РФ). Его нормы нужно учитывать гражданам при оформлении заявления в суд.

Основания для судебного оспаривания будут соответствовать одной из 55 причин для приостановления регистрационных действий, так как отказ может выноситься по аналогичным причинам. В одном решении могут устанавливаться сразу несколько оснований для отказа, каждый из которых предстоит рассматривать суду. При рассмотрении жалобы должностные лица Росреестра обязаны доказать наличие законных оснований для вынесенного отказа в своих действиях, а также соответствие вынесенного решения нормам Федерального закона № 218-ФЗ.

В содержании заявления нужно указать два требования:

- признать незаконным решение об отказе в госрегистрации;
- обязать службу Росреестра провести регистрацию в соответствии с требованиями закона.

Если отказ в оформлении права собственности признается неправомерным, решение суда подлежит безусловному применению должностными лицами службы Росреестра. В этом случае процедура регистрационных действий будет осуществляться по общим правилам, предусмотренным Законом о регистрации. Срок подачи жалобы для субъектов предпринимательской деятельности регламентирован гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса не позднее трех месяцев со дня вынесения решения. Нужно учитывать, что при обжаловании предпринимателям и организациям предстоит доказывать не только незаконность отказа в регистрации, но и нарушение определенных прав.

При подаче жалобы гражданами будет действовать аналогичный трехмесячный срок для оспаривания, это предусмотрено ст. 219 Кодекса административного судопроизводства РФ. В случае, если основанием для проведения регистрации будет являться судебное решение, должностными лицами Росреестра не будет проводиться правовая экспертиза документов.

Поскольку Закон о регистрации вступил в силу только в январе 2017 года, высшие судебные органы страны еще не сформировали обзор правоприменительной практики по делам, связанным с отказами в регистрации прав на недвижимость. Исходя из анализа судебных дел по жалобам, которые были поданы по ранее действовавшему Федеральному закону № 122-ФЗ, наиболее распространенными

основаниями для оспаривания являются:

- неправомерное требование о предоставлении документов, которые не предусмотрены законом;
- выявление на стадии регистрации ошибок в сведениях ЕГРН, не препятствующих проведению процедуры;
- указание в решении об отказе оснований, не предусмотренных в законе.

Для положительного рассмотрения жалобы на отказ в государственной регистрации рекомендуем воспользоваться услугами наших опытных юристов. Мы поможем составить заявление в суд в соответствии с требованиями нормативных актов, а также окажем сопровождение на всех этапах обжалования. Позвоните по указанным телефонам или заполните форму обратной связи на сайте. Для оспаривания решений должностных лиц Росреестра об отказе в регистрационных действиях необходимо оформить заявление в суд на основании п.5 ст. 2 Закона о регистрации. Содержание заявления должно соответствовать требованиям Кодекса административного судопроизводства или Арбитражного процессуального кодекса РФ (в зависимости от статуса заявителя).

Текст заявления должен содержать следующие элементы:

- наименование судебного органа;
- данные заявителя и его контактная информация;
- сведения о должностном лице, чьи действия подлежат обжалованию;
- информация об обращении в органы Росреестра для проведения регистрационных действий дата, основания для регистрации, перечень представленных документов;
- обстоятельства получения отказа в регистрации права на недвижимость дата и номер решения об отказе; сведения о государственном регистраторе; основания для отказа;
- доводы, по которым заявитель считает отказ незаконным;
- требование об отмене незаконного решения и о проведении регистрации права.

Заявление подается в суд по месту нахождения ответчика, которое, как

правило, будет совпадать с местом расположения имущества, на которое регистрировались права.

Ст. 1 Гражданского кодекса РФ закрепляет одним из принципов гражданского права необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав всеми участниками гражданских правоотношений. Толкование данного принципа означает, что никто и ничто, кроме закона, не может ограничивать инициативу участников гражданского оборота. Данный принцип основан на положениях норм ст. 34 Конституции

Российской Федерации согласно которой каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом деятельности. Таким образом, осуществление субъективных гражданских прав участниками гражданского оборота есть форма реализации принципа беспрепятственного осуществления гражданских прав.

Нарушение или ограничение субъективного гражданского права участника гражданских правоотношений представляет собой основание для применения к виновному в нарушении прав лицу мер гражданско-правовой ответственности, целью которой является восстановление нарушенного права и возмещение убытков потерпевшей стороне. На практике одними из наиболее сложных в реализации права на защиту нарушенного субъективного являются случаи привлечения к гражданско-правовой ответственности государственных органов и должностных лиц. Это вызвано рядом причин: сложность в установлении конкретного субъекта - причинителя вреда и его вины, если акт государственного органа принимался в результате деятельности его различных структурных подразделений; сложность в установлении источника возмещения убытков (казна, бюджет, персональная имущественная ответственность госслужащего и пр.).

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

подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация права).

В соответствии с п.8 отказ в государственной регистрации права на имущество либо уклонение от государственной регистрации могут быть оспорены в суде. В п. 9 ст. 8.1 ГК РФ установлены правовые последствия гражданско-правовой ответственности органа, осуществляющего государственную регистрацию прав в случае уклонения или незаконного отказа в государственной регистрации прав на имущество. Данная норма получила законодательное развитие в главе 10 Закона 218-ФЗ, которая содержит перечень оснований привлечения к ответственности как органа государственной регистрации права (ст. 66 Закона 218-ФЗ), так и непосредственно государственного регистратора (ст. 67 Закона 218-ФЗ).

Порядок возмещения убытков, причиненных незаконными действиями органа осуществляющего государственную регистрацию закреплен п. 9 ст. 8.1 ГК РФ и находит свое развитие в ст. 16 ГК РФ, которая устанавливает, что убытки, причиненные незаконными действиями (бездействием) государственного органа подлежат возмещению Российской Федерацией. В свою очередь глава 10 Закона 218-ФЗ уточняет и детализирует порядок реализации общей нормы ст. 16 ГК РФ. Так, п. 2 ст. 66 Закона 218-ФЗ устанавливает, что «убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации». При этом следует отметить, что п. 1 ст. 66 определен перечень полномочий, за ненадлежащее исполнение которых орган регистрации несет ответственность.

В ст. 67 Закона 218-ФЗ установлена ответственность государственного регистратора прав, в частности, п. 3 данной нормы устанавливает основания ответственности - необоснованное приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и

государственной регистрации прав; а п. 2 рассматриваемой нормы определяет правовые последствия наступления гражданско-правовой ответственности государственного регистратора прав - возмещение убытков, причиненных органу регистрации прав своими незаконными действиями (бездействием). Таким образом, законодатель закрепил механизм права регрессного требования органа регистрации в размере возмещенных Российской Федерацией сумм при компенсации ущерба, причиненного личности или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица к лицу, незаконные действия которых привели к убыткам. К числу таких лиц относится, в частности, государственный регистратор прав (далее - госрегистратор).

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

В связи с созданием Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), госрегистраторы и кадастровые инженеры находятся в тесном взаимодействии друг с другом. Связано это с тем, что инженеры кадастровой палаты обязаны провести предварительную техническую обработку необходимой документации (технический план и др.), и только после этого соответствующие данные для принятия заявления к регистрации (либо в ее отказе) переходят к государственному регистратору.

Процесс взаимодействия и согласования имеет свои «подводные камни», так как и у госрегистраторов, и у кадастровых инженеров за период до принятия Закона 218-ФЗ сложилась своя практика принятия решений по возникающим проблемам в

сфере своей деятельности. Ярким тому примером может послужить их расхождение во взглядах на толкование п. 8 ст. 69 Закона 218-ФЗ. В перечне, который предлагается в данном пункте, идет речь об основаниях, по которым орган регистрации прав может принять решение об отказе во включении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН. Ранее учтенными являются объекты недвижимости, государственный кадастровый учет, в том числе технический учет которых уже осуществлен до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а также, ранее учтенными, считаются объекты недвижимости, государственный кадастровый учет которых еще не осуществлен на данный момент, но права уже зарегистрированы и не прекращены

На практике происходит следующее. В Федеральную кадастровую палату поступает заявление о государственной регистрации ранее учтенных объектов недвижимости от третьего лица, кадастровые инженеры принимают данное заявление вместе со всеми сопутствующими документами, обрабатывают их. Но когда заявление и подготовленный кадастровыми инженерами пакет документов поступает на рассмотрение госрегистратору, тот отказывает в принятии данного заявления к госрегистрации с отсылкой на ст. 15 Закона 218-ФЗ, подразумевая, что третьи лица не имеют права на подачу заявления о государственной регистрации ранее учтенных объектов недвижимости. Инженеры кадастровой палаты, в свою очередь, утверждают, что если в п. 8 ст. 69 218-ФЗ не предусмотрено основание в отказе к принятию к государственной регистрации данного заявления, то они обязаны его так или иначе обработать, а проводить ли его дальнейшую государственную регистрацию до конца - это уже решать самому государственному регистратору. Таким образом, возникает яркое противоречие в действиях регистрирующего органа: в результате получается, что инженеры кадастровой палаты напрасно выполняют свою работу, а сам заявитель (третье лицо) теряет и время на подачу заявления о государственной регистрации ранее учтенных объектов недвижимости, и деньги на уплату государственной пошлины.

При таких обстоятельствах очевидно нарушение субъективных прав

участников гражданского оборота. Возникает вопрос о практической эффективности норм законодательства, регулирующих вопросы восстановления нарушенного права лица и возмещения причиненного ущерба в связи с незаконным (необоснованным) уклонением или отказом в государственной регистрации прав на недвижимость.

Как показывает судебная практика, за редким исключением за необоснованный отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав государственный регистрирующий орган несет ответственность по возмещению причиненного вышеуказанными действиями ущерба. Как правило, по иску лица, чье право нарушено в результате отказа в государственной регистрации прав, суд обязывает регистрирующий орган совершить необходимые регистрирующие действия в пятидневный срок со дня вступления в законную силу решения суда, если будет доказан и установлен факт незаконности действий последнего. Таким образом, нарушенное субъективное право лица восстанавливается. Основной же проблемой является удовлетворение требований истца о возмещении убытков, причиненных незаконными действиями регистрирующего органа. Процедура взыскания убытков в рассматриваемой сфере правоотношений представляется довольно сложным процессом, так как вопрос определения вины государственного регистратора зависит от установления факта о ненадлежащей правовой экспертизе, проводимой госрегистратором. Данный вопрос не находит легального закрепления ни в Гражданском кодексе РФ, ни в Законе 218-ФЗ, что не позволяет уяснить критерии оценки в вопросах определения, что есть ненадлежащая правовая экспертиза. При таких обстоятельствах единственным способом защиты нарушенного субъективного права в связи с отказом в государственной регистрации является оспаривание соответствующего акта регистрирующего органа в судах общей юрисдикции.

Проведенный нами анализа нормативного закрепления и правоприменительной практики по вопросам оснований и правовых последствий гражданско-правовой ответственности регистрирующего органа при проведении им

государственной регистрации прав на недвижимость, позволяет сделать вывод о несовершенстве данного механизма.

Принимая во внимание, что институт государственной регистрации прав на недвижимость носит комплексный характер правового регулирования, необходимо на законодательном уровне обеспечить баланс норм частного-правового и публично-правового характера, а также урегулировать вопросы взаимодействия и ответственности всех подразделений регистрирующего органа (государственных регистраторов и кадастровых инженеров), осуществляющих фактические и юридические действия при проведении государственной регистрации прав на недвижимость.

Соблюдение субъективных прав физических и юридических лиц при проведении государственной регистрации их прав на недвижимость и их надлежащая защита в случае нарушения, будет способствовать укреплению принципа беспрепятственного осуществления гражданских прав всеми участниками гражданских правоотношений, как основополагающего начала гражданского законодательства.

2.4. Совершенствование системы регистрации прав на недвижимость и регистрации сделок с недвижимостью

Следует начать с того, что в настоящее время отношения в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также постановка на кадастровый учет объектов недвижимости регулируется двумя разными нормативными правовыми актами: Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». По итогам оказания услуг по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости в первом полугодии 2015 года всего было зарегистрировано 11 994 566 прав, сделок, ограничений и обременений на недвижимое имущество, из них — 4 911 034 на земельные участки; 23 3536 125 учетных действий при ведении государственного кадастра недвижимости), из них 10 093 607 по земельным участкам.

Хотя концепция законодателя сводилась к тому, что два одинаковых по юридической силе нормативных акта могут одновременно и гармонично регулировать такую важную для государства и общества сферу, как сделки с недвижимостью, в течение восьми лет действия Закона о ГКН всплыло большое количество проблем, связанных с несоответствием сведений в двух реестрах или их отсутствием, поэтому решили начать с чистого листа.

Порядок вступления в силу Закона о ГРН не содержит положений об утрате силы Законом о ГКН и Законом о регистрации прав. Пункт 4 статьи 72 Закона о ГРН предусматривает, что законодательные и иные нормативные правовые акты до их приведения в соответствие с Законом о ГРН применяются постольку, поскольку они не противоречат Закону о ГРН.

Таким образом, на данный момент представляется, что с момента вступления в силу Закона о ГРН одновременно будут действовать Закон о ГКН и Закон о регистрации прав. Более того, новый Закон не содержит в себе нормы, например, о необходимых для проведения кадастрового учета или регистрации права документах. То есть для определения состава документов для кадастрового учета или регистрации права следует обращаться к соответствующему закону. В перечне нормативных правовых актов Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», предусмотрено принятие ряда дополнительно регулирующих актов, в том числе приказа Минэкономразвития России «Об утверждении порядка предоставления заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав и прилагаемых к нему документов в орган регистрации прав», приказа Минэкономразвития России «Об утверждении формы заявления об осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации права и требований к его заполнению, а также требований к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме».

Из этого можно сделать вывод, что Закон о ГРН при всем своем объеме не регулирует те вопросы, которые успешно урегулированы Законом о ГКН и Законом

о регистрации прав.

Таким образом, принятие Закона о ГРН на данном этапе не упростит учет недвижимого имущества, в том числе земельных участков, и регистрацию прав, а, наоборот, усложнит систему законодательства.

Согласно письму Минэкономразвития РФ от 13.08.2015 № 05-1549-ВГ «Об изменениях в законодательстве Российской Федерации» Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» создается единая федеральная система государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Определены, в частности:

- состав и правила ведения ЕГРН;
- требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, к межевому плану, акту обследования, техническому плану;
- порядок и особенности осуществления, а также основания отказа в осуществлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав;
- порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН;
- особенности подготовки тех. плана здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства;
- ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении ЕГРН, предоставлении из него сведений.

Проведя анализ указанного письма, а также самого Закона, можно прийти к выводу о том, что законодатель позиционирует Закон в качестве нормативного правового акта, дополнительно регулирующего отношения в установленной сфере, но никак не создающего принципиально новые правила учета и регистрации. С этой стороны представляется, что принятие закона такого объема нецелесообразно и перегружает систему законодательства. В соответствии со статьей 7 Закона о ЕГРН «Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические

сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также — кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также — реестр прав на недвижимость);
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих 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);
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов».

Соответственно, ЕГРН должен служить единым источником сведений при совершении сделок с недвижимым имуществом. Возникает вопрос, каким способом будет создаваться единый государственный реестр недвижимости. Безусловно, самый логичный способ — это создание реестра путем объединения ГКН и ЕГРП. Но в таком случае возникает все та же проблема — интеграция сведений. Структура и способы ведения реестра и кадастра отличаются, что не позволит объединить информационные системы в одну лишь техническим способом. Уже на данном этапе придется решать проблемы трудозатратности, ведь фактически переносить сведения и сводить их в новую единую систему придется специалистам.

Еще одной и самой главной особенностью нового Закона является объединение функций регистрации и учета в одну — учетно-регистрационную. При этом Закон о ЕГРН в статье 14 предусматривает:

- государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав одновременно;

- государственную регистрацию прав без одновременного государственного кадастрового учета;
- государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав.

Однако «в проекте Закона о государственной регистрации перечислено немало случаев, когда эти две процедуры осуществляются отдельно, т.е. кадастровый учет объектов недвижимости и государственная регистрация прав на них все равно остаются двумя самостоятельными учетно-регистрационными действиями. Кроме того, в соответствии с ч. 2 ст. 16 действующего Закона о регистрации и сейчас документы, необходимые для государственной регистрации прав, могут быть представлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете».

Относительно замечания о возможности и в настоящее время одновременно производить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права следует заметить, что производится это по инициативе правообладателя. Новый же Закон о ГРН предусматривает в императивной форме случаи, когда государственный кадастровый учет производится одновременно с государственной регистрацией права. Таким образом, регистратор несет ответственность за оказание государственной услуги в том виде, в котором это предусматривает Закон.

Стоит обратить внимание на еще одну важную цель создания ЕГРН — расширение налогооблагаемой базы. Государство заинтересовано в информации об объектах недвижимости, а также о совершаемых сделках с недвижимым имуществом. Поэтому «дорожная карта» также предусматривает развитие автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости», обеспечивающей раскрытие информации о количестве и цене сделок с недвижимым имуществом. Отсюда можно сделать вывод, что ЕГРН предназначен для выполнения не только учетно-регистрационной функции, но и фискальной.

Необходимо заметить, что в настоящее время ни ГКН, ни планируемый ЕГРН не содержат сведений о качестве земель. Следует помнить, что земля в

первую очередь природный объект, особый объект недвижимости, и нельзя относиться к ней только как к объекту товарно-денежных отношений. ЕГРН не учитывает сущность земельного участка как природного объекта и природного ресурса. Этот фактор отрицательно сказывается на управлении в сфере земельно-имущественных отношений, частью которого и является учетно-регистрационная функция.

Таким образом, новый Закон о ЕГРН не упрощает правовое регулирование отношений в установленной сфере, принципиально не меняет административные процедуры, необходимые для гражданского оборота земельных участков. Законодатель не смог урегулировать все вопросы в указанном Законе, требуется принятие ряда подзаконных нормативных актов. Усложняет ситуацию и факт продолжения действия Закона о ГКН и Закона о регистрации прав. Поэтому, возможно, целесообразнее унифицировать все нормы, регулирующие данные отношения, в одном акте в целях уменьшения объема различных по юридической силе нормативных правовых актов.

Заключение

Государственная регистрация недвижимого имущества проводилась в России с давних времен. Форма этого института всегда находилась в зависимости от уровня развития рыночных отношений, но суть оставалась прежней - защита законных интересов собственников. Отмена частной собственности после революции 1917 года привела к тому, что в годы советской власти учет объектов недвижимого имущества стал носить упрощенный характер, поскольку практически все объекты недвижимого имущества принадлежали государству.

В связи с провозглашением на государственном уровне в конце 80-х - начале 90-х годов курса на либерализацию экономики и проведение социально-экономических реформ ситуация начала коренным образом изменяться. Отмена государственной монополии на землю, изменение форм собственности, возрождение классического деления вещей на движимые и недвижимые послужили основанием для полноценного введения недвижимого имущества в гражданский оборот и пересмотра особенностей его правового регулирования. По сути, первым правовым актом, наметившим пути преобразования ранее действовавшего гражданского законодательства, стал Гражданский кодекс Российской Федерации, который дал общую характеристику недвижимости и провозгласил необходимость ее государственной регистрации. В целях дальнейшей конкретизации и регламентации государственной регистрации недвижимости 17 июня 1997 года был принят Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации)¹, послуживший основой для дальнейшей разработки соответствующих нормативно-правовых актов. Закон о регистрации стал основополагающим правовым актом для формирования и функционирования в России регистрационной системы. Он установил публично-правовой порядок

В то же время следует отметить, что процесс создания эффективной системы правового регулирования отношений, возникающих в связи с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не окончен. Многие положения нынешнего законодательства о государственной регистрации

неоднозначно освещаются в юридической литературе и оцениваются судебно-арбитражной практикой. Анализ законодательства о государственной регистрации недвижимости показывает, что некоторые аспекты государственной регистрации не получили пока надлежащего урегулирования. Что касается имеющихся правовых решений, то они в ряде случаев нуждаются в развитии, совершенствовании и научном обосновании.

Период становления законодательства о государственной регистрации характеризуется следующими признаками:

- отсутствием непосредственного правового регулирования порядка самой государственной регистрации, отношений, складывающихся в процессе регистрации;

- отсутствием единого регистрационного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с гражданским законодательством.

Принятие и введение в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» знаменовало принципиально новый для России этап правового регулирования оборота объектов недвижимого имущества. В этой связи закон о регистрации занимает особое место в законодательстве, регулирующем государственную регистрацию недвижимости. Он является основополагающим правовым актом в системе законодательства о государственной регистрации. Его значимость состоит в том, что он определяет правовые отношения целостного комплекса проблем, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представляет единую систему правовых норм в этой области, что придает ему характер кодифицированного источника.

Реализация положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», сопутствующих норм иных нормативных правовых актов способствовала:

- созданию единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- установлению единообразия в правоприменительной практике;
- приданию стабильности правоотношений в сфере недвижимости.

На сегодняшний день можно констатировать наличие основных документов, составляющих правовую базу системы государственной регистрации прав на недвижимость, и существование системы органов, уполномоченных осуществлять эту регистрацию.

Вместе с тем вряд ли можно считать систему государственной регистрации недвижимости окончательно сформированной, а все проблемы в данной области решенными. Время показывает, что уровень и качество постановки регистрационной системы требует дальнейшего совершенствования.

Подвергнув критическому анализу нормативные акты, устанавливающие основные правила и процедуры регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, целесообразно предложить следующие изменения в законодательство о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в РФ:

1. В случаях двойной регистрации (регистрации сделки, регистрации права) следует отказаться от элемента регистрации сделки.

2. Статью 25 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним следует дополнить положением, предписывающим необходимость предоставления документов, являющихся гражданско-правовым основанием осуществления строительства объекта недвижимого имущества;

3. Привести статью 29 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствие с Законом об ипотеке.

4. Изложить ст. 219 ГК в следующей редакции: «Право собственности на вновь возведенный объект недвижимости возникает с момента его возведения у собственника земельного участка, за исключением случаев, установленных законом. Распоряжение объектом недвижимости возможно с момента государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество».

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

6. Включить в ГК статью 165.1: «В случаях, установленных законом, правоотношение из сделки возникает с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество права, на установление которого сделка направлена (право аренды, ссуды, сервитута и т.п.)».

7. Включить в Закон о регистрации следующую норму: «Лицо, права либо охраняемые законом интересы которого нарушены записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, не имеющей действительного правового основания, может требовать исправления указанной записи путем погашения записи и (или) внесения записи, в отношении которой такое основание имеется. Ответчиком по настоящему требованию является лицо, запись о правах которого подлежит погашению либо внесению. Если недвижимое имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе требовать исправления записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в случае, когда запись о праве собственности погашена помимо воли собственника».

8. Включить в Закон о регистрации норму следующего содержания: «Решение суда об удовлетворении иска об исправлении записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество является основанием для изменения государственным регистратором записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по заявлению заинтересованного лица».

9. Ст. 208 ГК дополнить следующими абзацами: «требования, основанные на записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество; требования об исправлении записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, за исключением случаев предъявления указанных требований в качестве применения последствий недействительности сделки об отчуждении недвижимости».

Список использованной литературы

Нормативно – правовые акты

1. Конституция Российской Федерации, от 12 декабря 1993г. // Собрание законодательства РФ. – 2017. - № 4, ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2017, № 32, ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 08.05.2010 г. № 83-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2017. - № 5, ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 3 от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2017. - № 49, ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2017. - № 46, ст. 4532.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2017. № 1 (часть 1), ст. 14.
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.12.2010 г. № 442-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2017. - № 1 (ч. 1), ст. 1.
8. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ, № 25, 2017. ст. 2954.
9. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2017. - № 52 (ч. I), ст. 4921.
10. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1997, № 30, ст. 3594.
11. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание

законодательства РФ. – 2017. № 1 (часть 1), ст. 40.

Литература

12. Андреева Е.М. Правовой режим муниципальной недвижимости // Юридический мир. 2016. - № 4. - С. 41-49.
13. Богданов Е. Соотношение частного и публичного в гражданском законодательстве // Российская юстиция.-2013.-№4.-С.23-24.
14. Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о купле-продаже жилого помещения. - М., 2017. 459 с.
15. Воронин И.К. Теоретико-правовые аспекты правового акта управления (на примере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) // Административное и муниципальное право. 2016. № 2. С. 124 - 131.
16. Галанин А.Б. Юридическая чистота сделки с недвижимостью // Жилищное право. 2016. - № 3. - С.34-42.
17. Гражданское Уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения / Под ред. И.М. Тютрюмова. Том второй. - СПб., 2016. 304 с.
18. Грудцына Л.Ю. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России // Законодательство и экономика. 2013. - № 10.- С. 31 – 40.
19. Груздев В.В. Реальные договоры в российском гражданском праве.// Право и экономика.-2013.-№1.-С.45-46.
20. Гуртов В.К., Марголин А.М., Чагай К.А. Проблемы развития ипотечного кредитования жилищного строительства и пути их решения. М.: Изд. РАГС, 2015. – 529 с.
21. Гусев А.Н. Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. М., 2015.- 259 с.
22. Гутников О. Комментарий к изменениям в законодательство о защите прав потребителей //Хозяйство и право. -2013.-№1.-С.3-18.
23. Добродеев К. Клиент всегда прав//Дайджест – директор.-2015.-№10.- С.22-23.

24. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилая недвижимость как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. 2015. - № 7. - С. 107-119.
25. Дювернуа П.Л. Чтения по гражданскому праву. Т.1. М.: Зерцало, 2014. – 633 с.
26. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: Науч.-практ. пособие. М., 2015. – 217 с.
27. Жигачев А.В. Договор купли-продажи жилья: порядок заключения и исполнения // Государство и право. 2017. № 6. С. 15-17.
28. Жилинский С.Э. Предпринимательское право (правовая основа предпринимательской деятельности): Учебник.- М.: НОРМА: ИНФРА, 2014.-569с.
29. Жиров А. Пользование жилым помещением по доброй воле собственника // Жилищное право. 2015. - № 3.- С.32- 44.
30. Завидов Б.Д. Особенности возмездных договоров. // Менеджмент в России и за рубежом.-2016.-№1.-С.23-28.
31. Завьялов А., Коновалов В. Государственная регистрация прав на недвижимость. // Российская юстиция. 2015. - № 6. - С. 42-54.
32. Закройщикова Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества. // Российская юстиция. 2013. - № 12. - С. 34- 38.
33. Защита прав потребителей. Под ред. Т.А. Стяжковой. –М.: Экзамен, 2015.-880с.
34. Звоненко Д.П. Комментарий к изменениям законодательства о защите прав потребителей// Консультант – Деньги. -2013.-№23.-С.64-70.
35. Златопольский А.А. Основы жилищного права в России. – М., 2016. 143 с.
36. Зуйкова Л. Уступка доли в жилищном строительстве: правовые и налоговые последствия // Новая бухгалтерия. - 2016. - № 2. - С.24-31.
37. Иоффе О.С. Обязательственное право. - М., 2015. 206 с.
38. Моргунов С. В. Кого и что защищает виндикация // Хозяйство и право. — 2014.-№11.-С. 23-33.

39. Павлов П. Организационно-правовые проблемы регистрации прав на недвижимое имущество // Закон. — М., 2016. - С. 88-93.

40. Рабинович П. М. Время в правовом регулировании (философско-юридические аспекты) // Правоведение. - 2014. - № 3.-С. 19-27.