

## **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ПРОБЛЕМАТИКА**

**Сокович Никита Алексеевич**

студент аспирантуры, Университет «Синергия», РФ, г. Москва

### **STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE: PROBLEMATICS**

***Nikita Sakovich***

*Postgraduate student, Synergy University, Russia, Moscow*

**Аннотация.** В статье автором уделяется пристальное внимание вопросам, связанным с проблемными аспектами государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с современным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации. На основании проведенного анализа предлагаются эффективные направления решения проблем в рассматриваемой области правового регулирования.

**Abstract.** In the article, the author pays close attention to the issues related to the problematic aspects of state registration of rights to immovable property in accordance with modern civil and land legislation of the Russian Federation. On the basis of the conducted analysis effective directions of solving problems in the considered sphere of legal regulation are offered.

**Ключевые слова:** недвижимость, государственная регистрация, сделки, гражданское законодательство, имущество.

**Keywords:** real estate, state registration, transactions, civil law, property.

На сегодняшний день нельзя не согласиться с тем фактом, что недвижимое имущество в современной российской экономической политике имеет достаточно важное значение.

Стоит понимать, что проблема законодательной базы, регламентирующей вопросы, связанные с приобретением и продажей недвижимости, на современном этапе является весьма актуальной. Это обусловлено, в первую очередь, тем, что недвижимое имущество имеет повышенную имущественную ценность, при этом, жилая недвижимость является социально значимой для каждого человека, так как посредством этого удовлетворяется одна из первичных потребностей – на жилище.

Помимо вышеизложенного, выбранная тематика является актуальной в соответствии со следующими обстоятельствами:

1. Ежегодно возрастает количество недвижимости на рынке.
2. Субъекты сделок, связанных с недвижимостью, нуждаются в эффективном

обеспечении их безопасности.

### 3. Необходимость совершенствования процедуры государственной регистрации.

Большинство исследователей сходятся во мнении, что на данный момент установлена достаточно обширная и сложная законодательная регламентация государственной регистрации прав на недвижимое имущество, что, соответственно, делает необходимым его изучение, выявление актуальных проблем, а также предложения путей их устранения [6].

Основной закон Российской Федерации – Конституция РФ в статье 35 устанавливает принцип неприкосновенности права собственности [1]. При этом, в правовой литературе встречается мнение, согласно которому такая конструкция является условной, она, может быть, как дополнена иными свойствами и принципами, так и ограничена или приостановлена [5]. Однако важность данной конструкции однозначна, она дает толчок для формирования и совершенствования различных механизмов защиты права собственности.

В России в качестве одного из таких механизмов можно назвать государственную регистрацию вещных прав. Именно государственная регистрация является исключительным доказательством зарегистрированного права. При этом, сущность данного института в рамках гражданского права заключается в том, что, с одной стороны, государство ведет учет и контроль за соответствующими вещными правами. С другой, посредством этого осуществляется защита и государственная охрана прав различных субъектов, вступающих в общественные отношения, связанные с вещными правами.

Одной из разновидностей государственной регистрации является государственная регистрация прав на недвижимое имущество, в соответствии с которой удостоверяется переход права на недвижимость от одного лица к другому. основополагающие вопросы, связанные с данным институтом, регулируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [4]

Представляется необходимым рассмотреть проблемные аспекты, возникающие в рамках осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Первой проблемой, возникающей в данной области является то, что у достаточно большого количества граждан имеются на руках документы, подтверждающие их право фактического владения по отношению к соответствующей недвижимости, одна, при этом, отсутствуют документы, способные подтвердить юридические права субъектов. Связано это с тем, что многие граждане приобрели свое имущество задолго до того,

как **Государственная регистрация стала обязательной.**

В результате возникает ситуация, при которой фактически у конкретной недвижимости фактически собственник есть, однако в государственном реестре отсутствуют сведения о таком праве.

Наиболее целесообразным решением указанной проблемы представляется проведение органами местного самоуправления инвентаризации всего недвижимого имущества, находящегося на территории конкретного муниципального образования, что позволит выявить собственников соответствующей недвижимости.

В качестве еще одной проблемы на сегодняшний день называется несовершенство процедуры регистрации, связанной с регистрацией прав на жилой объект, а также на земельный участок, на котором располагается первый. Большинство авторов приходят к выводу, что регистрация, к примеру, на жилой дом не может быть осуществлена без регистрации права собственности на земельный участок, на котором этот дом построен [7].

При этом, важно обратить внимание на ст. 1 Земельного кодекса РФ [2] и на ст. 552 Гражданского кодекса РФ [3], в соответствии с которыми закрепляется принцип единства судьбы

на земельный участок и на находящийся на нем объект недвижимости. Следовательно, в том случае, когда право собственности на объект недвижимости, а также на земельный участок, на которого он находится принадлежат одному и тому же человеку, то государственная регистрация прав по отношению ко второму лицу осуществляется в полном объеме: и на недвижимое имущество, и на земельный участок, на котором оно находится.

Однако на практике, несмотря на несоответствие земельному законодательству, нередко возникают ситуации, при которых право собственности на земельный участок и на находящийся на нем объект принадлежат разным людям. При этом, действующее российское законодательство не содержит в себе прямого указания на запрет осуществления государственной регистрации перехода прав на недвижимость.

Исходя из вышеописанной проблемы, считаю, что в тех случаях, когда право собственности на земельный участок принадлежит иному лицу, государственная регистрация права на находящийся на нем недвижимый объект должна осуществляться.

Следующей проблемой, которую хотелось бы рассмотреть является недостаточная наполненность кадастра прав на недвижимость. На мой взгляд для того, чтобы гражданский оборот недвижимых объектов осуществлялся качественно и без возникающих проблемных аспектов, каждый субъект должен беспрепятственно иметь возможность получения сведения о том или ином объекте.

Стоит отметить, что в настоящее время работы по устранению вышеназванной проблемы активно ведутся. В частности, стоит упомянуть и о появлении Единого государственного реестра недвижимости, который объединил в себе два существовавших ранее кадастра: земельный и прав на недвижимость. Данный шаг позволяет снизить вероятность возможных недочетов, которые появляются при существовании двух отдельных реестров. Однако, такие изменения не говорят о том, что в практической деятельности в данной области не возникает проблемных моментов. К примеру, не всегда удается сопоставить объект и земельный участок, на котором он находится. Соответственно, это говорит о том, что работы по совершенствованию должны осуществляться и далее.

Достаточно длительное время существуют дискуссии относительно проблемы, связанной с государственной регистрацией прав на трансформируемые объекты. Важно отметить, что право собственности на имущество может быть изменено не только в соответствии со субъектным составом, но и в зависимости от объекта.

Так, разрешалось в соответствии с желанием собственника осуществлять государственную регистрацию прав на движимый объект, в результате чего он считался недвижимостью.

При этом, в научных кругах высказывается достаточное количество позиций относительно того, что в итоге может считаться недвижимым имуществом и, соответственно, подлежать государственной регистрации. В данном случае интересны два совершенно разных подхода относительно данного вопроса.

Так, первая группа авторов утверждают, что любое имущество, получившее государственную регистрацию в качестве недвижимого имущества, считается недвижимостью.

Второй подход заключается в том, что регистрация движимого имущества в качестве недвижимого, не порождает его соответствующего статуса. Такая запись в реестре признается в качестве недействительной.

На мой взгляд, следует придерживаться второго подхода, так как регистрация объекта в качестве недвижимого имущества только по желанию собственника не соответствует законодательному регулированию рассматриваемой тематики.

Таким образом, в заключении отмечу, что существование обширной законодательной базы, регулирующей вопросы, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, порождает и немалое количество проблемных вопросов в данной области, что, соответственно, требует пристального внимания со стороны органов власти для их разрешения.

#### **Список литературы:**

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с изменениями, одобренными в ходе в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. - 04.08.2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.
4. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.03.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2015. - № 29. - Ст. 4344.
5. Некрасова Т. В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Т. В. Некрасова // Молодой ученый. - 2021. - № 16 (358). - С. 290-292.
6. Торопов Д.С. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Д.С. Торопов // ЮРИДИЧЕСКАЯ НАУКА КАК ОСНОВА ФОРМИРОВАНИЯ ПРАВОВОЙ КУЛЬТУРЫ СОВРЕМЕННОГО ЧЕЛОВЕКА. сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. - 2019. - С. 71-73.
7. Хайруллина А.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А.В. Хайруллина // Юридический факт. - 2019. - № 48. - С. 14-17.