

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В
НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОМ РАЙОНЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ ЗА 2012-2016 ГОДЫ****Левшакова Алена Сергеевна**

магистрант Ставропольский государственный аграрный университет, РФ, Ставрополь

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 (ст. 1 ФЗ от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Таким образом, государственная регистрация прав на землю и сделок с ней представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельные участки (как на объект недвижимого имущества).

Государственной регистрации подлежат права:

- собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним;
- ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения, возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, - в случаях, установленных федеральным законом.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В таблице 1 показана статистика по регистрации заявлений на регистрацию прав в результате наследования, объектом которого является земельный участок. Исследуя данный вопрос, мною было замечено, что регистрация прав на земельные участки по свидетельствам на наследование, происходит чаще чем на объекты капитального строительства. Эта соотношение составляет примерно 25 %.

Таблица 1**Количество принятых заявлений на регистрацию прав в результате наследования, объектом которого является земельный участок**

	Регистрационная Палата	Кадастровая палата	МФЦ	
Государственная регистрация прав в результате наследования				
2012	120	63	.	
2013	112	54		32
2014	125	28		93
2015	-	-		72
2016	-	-		213
Всего	357	145		415

Анализируя таблицу, можно сделать вывод, что данная услуга имеет стабильно высокие количественные показатели. Если говорить о показателях каждой из организации, то здесь снова наблюдается наименьший показатель у кадастровой палаты, что тоже объясняется не профильностью службы. По показателям МФЦ можно сказать о том, что по данной услуге наша организация набрала стабильно высокий уровень, что связано с удобной организацией работы и хорошей работой в СМИ.

Только в 2015 году наблюдается небольшой спад, что отражено на рисунке, и объясняется прошедшим пиком в 2014 году, объясняемым ожиданием повышения государственной пошлины с 1 января 2015 года. Отношение 2016 года к 2012 году составило 116%, что говорит лишь о небольшом повышении количества заявлений. Так же подъем можно объяснить началом работы МФЦ. Данная организация хорошо проводит информационную работу в СМИ, что побуждает заявителей заняться оформлением наследуемого имущества.

В соответствии с пунктом 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ), если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Таблица 2.

Количество принятых заявлений на регистрацию прав собственности на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства до введения в действие земельного кодекса РФ (до 29.10.2001 года) и создаваемых или созданных на них объектов

	Регистрационная Палата	Кадастровая палата	МФЦ	
Регистрация права собственности на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства до введения в действие земельного кодекса РФ (до 29.10.2001 года) и создаваемых или созданных на них объектов				
2012	154	110	-	
2013	96	78	11	
2014	78	65	233	
2015	-	23	117	
2016	-	2	256	
Всего	528	478	617	

Из таблицы следует, что данная регистрация прав на земельные участки претерпевает большие изменения в количественном отношении в разные годы. Так подъем количества заявлений в 2014 году можно объяснить плановым поднятием государственных пошлин с 1 января 2015 года, и последующий спад после вступления в силу таких изменений после пика в 2014. Данная услуга остается очень популярной, так как еще множество земельных участков не оформленные в право собственности, и заявители имеют на руках документы еще советского образца и считают это достаточным основанием, но благодаря работам СМИ, граждане стремятся узаконить свою собственность. Если рассматривать таблицу со стороны

приема документов отдельными организациями, то наблюдается стабильно высокий уровень приема документов во все исследуемые года.

Отношение 2016 года к 2012 году составляет 98 %, что говорит о выходе на уровень первого года исследований, но данная статистика скрывает подъемы и спады количества заявлений за весь период анализа.

В таблице 3 представлена статистика приема документов на регистрацию права собственности на земельные участки.

Таблица 3.

Количество принятых заявлений на государственную регистрацию права собственности, объектом которого является земельный участок

	Регистрационная Палата	Кадастровая палата	МФЦ	
Государственная регистрация права собственности на объект недвижимости				
2012	785	621	-	
2013	1087	913	107	
2014	1178	1074	524	
2015	-	12	3996	
2016	-	2	4454	
Всего	3050	2622	9081	

В данные цифры входят такие показатели как регистрация договоров купли продажи, договоров дарения и регистрации прав по приватизации и так далее. Можно сделать вывод, что данная услуга является самой массовой во всех трех организациях за весь период исследования. Это связано с тем, что земельные участки являются объектом регистрации прав даже чаще чем объекты капитального строительства. А среди всех категорий лидером являются земли сельскохозяйственного назначения, что отображается на рисунке.

Данный вывод объясняется тем, что Новоалександровский район является частью Ставропольского края – аграрного субъекта, что приводит к большому обороту сельскохозяйственных земель. С наступлением периода рыночных отношений и свободой в образовании таких организаций как КФХ и ИП, приводит к большому обороту земельных участков.

Из таблицы можно сделать вывод, что наблюдается стабильный подъем количества заявлений на данную услугу. И самое главное наблюдается четкий скачок количества обращений при начале работы МФЦ. Это связано с доступностью офисов, хорошей информационной работой, качественной консультативной работой и удобностью сдачи документов.

Отношение 2016 года к 2012 году составило 316%, что говорит об огромном скачке заявлений за исследуемый период.

Список литературы:

1. Гаврюшина, Н.В. Особенности кадастрового учета частей объектов недвижимости при заключении договора аренды/ Н.В. Гаврюшина, А. Л. Ильиных // Вестник СГУГиТ.- 2013.- №3.- С. 23
2. Прокофьев, К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости)/К.Ю. Прокофьев // Экономический анализ: теория и практика.- 2014.- №3.- С. 354

