

СУЩНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Хабибуллина Александра Валерьевна

студент Стерлитамакского филиала Башкирского государственного университета, РФ, г. Стерлитамак

Ахметова Альбина Талгатовна

научный руководитель, старший преподаватель Стерлитамакского филиала Башкирского государственного университета, РФ, г. Стерлитамак

В целях защиты прав на недвижимость, как частных лиц, так и государства, реализации гарантий инвесторам необходима регистрационная система, отвечающая принципам надежности и гласности гражданского оборота недвижимости.

В настоящее время в законодательстве нет ясности в определении момента возникновения права собственности на недвижимость: согласно п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, по общему правилу возникают с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) [1, с. 23]. В то же время в соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» последняя есть юридический акт признания и подтверждения его возникновения государством. Логически объяснить такое положение закона невозможно, так как в этом случае запись о праве имеет большее значение, чем фактическое существование этого права [5, с. 44].

Следует отметить, что самостоятельную роль в возникновении права государственная регистрация прав не играет, она лишь выражает признание возникшего права со стороны государства, поскольку осуществляется при предоставлении правоустанавливающих документов, т. е. документов, которые устанавливают юридическое основание (условие) возникновения, прекращения и перехода прав на имущество.

Регистрация прав на недвижимое имущество по общему правилу имеет правоподтверждающее значение. Правоподтверждающий характер государственной регистрации заключается в том, что субъективное право на недвижимость возникает до государственной регистрации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и правоустанавливающими документами.

Сущность государственной регистрации недвижимости состоит в обеспечении публичной достоверности зарегистрированного права. Государственная регистрация призвана гарантировать стабильность прав на недвижимое имущество. Следовательно, нет оснований говорить о том, что государственная регистрация имеет первостепенное значение для возникновения права на недвижимое имущество.

Таким образом, государственная регистрация способствует стабильности гражданского оборота в целом, создавая гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств. Она не касается самого содержания гражданского права, не ограничивает имущественную самостоятельность, юридическое равенство сторон, свободу договоров и автономию воли.

Государственная регистрация является формальным условием обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом

которых является недвижимость. Она призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов.

Эффективность судебной защиты при оспаривании зарегистрированных прав будет существенно снижена при неверном подходе к пониманию сущности института государственной регистрации прав.

Употребленный в ч. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» термин «акт» означает не индивидуальный ненормативный акт, как это зачастую истолковывается на практике, а процесс, действие или определенную совокупность (последовательность) действий, результатом которых выступает подтверждение государством легитимности, законности прав заявителя на объект недвижимости.

Множество проблем возникает в связи с неправильным толкованием легального определения понятия государственной регистрации прав и недостаточно четким представлением правоприменителя о сущности данного правового института. Это проявляется в некорректном определении предмета иска при оспаривании зарегистрированных прав и в итоге приводит к неправильной квалификации соответствующих правоотношений как споров о признании недействительными ненормативных актов государственных органов.

В своем Постановлении от 5 мая 2004 Федеральный арбитражный суд Московского округа указал, государственная регистрация прав — юридический акт признания и подтверждения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Сама запись о регистрации в судебном порядке не оспаривается, оспаривается само зарегистрированное право [4, с. 3].

Как показывает анализ судебной практики, при обращении лиц, считающими, что их права нарушены в результате государственной регистрации прав, с исковыми заявлениями в суд по-разному формулируют свои требования:

- признание недействительной государственной регистрации права;
- признание незаконными действия по государственной регистрации права;
- признание недействительным свидетельства о регистрации права;
- признание недействительной записи в Едином государственном реестре прав [2, с. 230].

Причем, как правило, цель данных обращений совпадает — признание судом отсутствия юридической силы за актом государственной регистрации права.

Часто ошибка судов первой и апелляционной инстанций заключается в том, что данные требования они определяют как требования об оспаривании ненормативных актов государственных органов. И, как правило, вышестоящая инстанция данные судебные акты отменяет и передает дело на новое рассмотрение, указывая на несомненные отличия между ненормативными актами органов власти и актами органов, осуществляющих государственную регистрацию прав.

Так, Арбитражный суд г. Москвы рассмотрел спор о признании недействительной государственной регистрации права собственности по правилам административного судопроизводства. Но по смыслу ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» судебном порядке оспаривается зарегистрированное право, а не сама запись о регистрации.

Необоснованной является ссылка суда на ст. 198 АПК РФ, которая предусматривает право на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании ненормативных правовых актов недействительными, в связи с тем, что акт государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав и свидетельство о праве собственности не являются индивидуальными (ненормативными) правовыми актами, влекущими возникновение гражданских прав и обязанностей [4, с. 4].

Свидетельство о регистрации права является правоподтверждающим документом и не может порождать каких-либо прав у владельца, а также не может быть оспорено в судебном порядке. Поэтому в судебном порядке в данном случае может быть оспорено исключительно само право, а не запись о регистрации или свидетельство, что подтверждается не только законом, но и судебной практикой [3, с. 39].

Итак, правильное определение сущности государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней является стабилизирующим фактом отношений в таких сферах, как купля-продажа, аренда недвижимости, создание новых объектов, и имеет важное значение для защиты прав и законных интересов юридических и физических лиц.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс РФ (часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (с изменениями от 05.05.2014 № 99-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации, 05.05.2014).
2. Зайков Д.Е., Звягинцев М.Г. Настольная книга гражданина по защите земельных прав. — М.: Издательский Дом «Ра», 2008.
3. Лобачев С.В. К вопросу о сущности государственной регистрации прав на недвижимость // Нотариус. — 2013. — № 8. — С. 39.
4. Постановление ФАС Московского округа от 5 мая 2004 г. № КГ-А40/2920-04 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

В целях защиты прав на недвижимость, как частных лиц, так и государства, реализации гарантий инвесторам необходима регистрационная система, отвечающая принципам надежности и гласности гражданского оборота недвижимости.

В настоящее время в законодательстве нет ясности в определении момента возникновения права собственности на недвижимость: согласно п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, по общему правилу возникают с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) [1, с. 23]. В то же время в соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» последняя есть юридический акт признания и подтверждения его возникновения государством. Логически объяснить такое положение закона невозможно, так как в этом случае запись о праве имеет большее значение, чем фактическое существование этого права [5, с. 44].

Следует отметить, что самостоятельную роль в возникновении права государственная регистрация прав не играет, она лишь выражает признание возникшего права со стороны государства, поскольку осуществляется при предоставлении правоустанавливающих документов, т. е. документов, которые устанавливают юридическое основание (условие) возникновения, прекращения и перехода прав на имущество.

Регистрация прав на недвижимое имущество по общему правилу имеет правоподтверждающее значение. Правоподтверждающий характер государственной регистрации заключается в том, что субъективное право на недвижимость возникает до государственной регистрации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и правоустанавливающими документами.

Сущность государственной регистрации недвижимости состоит в обеспечении публичной достоверности зарегистрированного права. Государственная регистрация

призвана гарантировать стабильность прав на недвижимое имущество. Следовательно, нет оснований говорить о том, что государственная регистрация имеет первостепенное значение для возникновения права на недвижимое имущество.

Таким образом, государственная регистрация способствует стабильности гражданского оборота в целом, создавая гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств. Она не касается самого содержания гражданского права, не ограничивает имущественную самостоятельность, юридическое равенство сторон, свободу договоров и автономию воли.

Государственная регистрация является формальным условием обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимость. Она призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов.

Эффективность судебной защиты при оспаривании зарегистрированных прав будет существенно снижена при неверном подходе к пониманию сущности института государственной регистрации прав.

Употребленный в ч. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» термин «акт» означает не индивидуальный ненормативный акт, как это зачастую истолковывается на практике, а процесс, действие или определенную совокупность (последовательность) действий, результатом которых выступает подтверждение государством легитимности, законности прав заявителя на объект недвижимости.

Множество проблем возникает в связи с неправильным толкованием легального определения понятия государственной регистрации прав и недостаточно четким представлением правоприменителя о сущности данного правового института. Это проявляется в некорректном определении предмета иска при оспаривании зарегистрированных прав и в итоге приводит к неправильной квалификации соответствующих правоотношений как споров о признании недействительными ненормативных актов государственных органов.

В своем Постановлении от 5 мая 2004 Федеральный арбитражный суд Московского округа указал, государственная регистрация прав — юридический акт признания и подтверждения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Сама запись о регистрации в судебном порядке не оспаривается, оспаривается само зарегистрированное право [4, с. 3].

Как показывает анализ судебной практики, при обращении лиц, считающими, что их права нарушены в результате государственной регистрации прав, с исковыми заявлениями в суд по-разному формулируют свои требования:

6. признание недействительной государственной регистрации права;
7. признание незаконными действия по государственной регистрации права;
8. признание недействительным свидетельства о регистрации права;
9. признание недействительной записи в Едином государственном реестре прав [2, с. 230].

Причем, как правило, цель данных обращений совпадает — признание судом отсутствия юридической силы за актом государственной регистрации права.

Часто ошибка судов первой и апелляционной инстанций заключается в том, что данные требования они определяют как требования об оспаривании ненормативных актов государственных органов. И, как правило, вышестоящая инстанция данные судебные акты отменяет и передает дело на новое рассмотрение, указывая на несомненные отличия между ненормативными актами органов власти и актами органов, осуществляющих государственную регистрацию прав.

Так, Арбитражный суд г. Москвы рассмотрел спор о признании недействительной государственной регистрации права собственности по правилам административного судопроизводства. Но по смыслу ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» судебном порядке оспаривается зарегистрированное право, а не сама запись о регистрации.

Необоснованной является ссылка суда на ст. 198 АПК РФ, которая предусматривает право на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании ненормативных правовых актов недействительными, в связи с тем, что акт государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав и свидетельство о праве собственности не являются индивидуальными (ненормативными) правовыми актами, влекущими возникновение гражданских прав и обязанностей [4, с. 4].

Свидетельство о регистрации права является правоподтверждающим документом и не может порождать каких-либо прав у владельца, а также не может быть оспорено в судебном порядке. Поэтому в судебном порядке в данном случае может быть оспорено исключительно само право, а не запись о регистрации или свидетельство, что подтверждается не только законом, но и судебной практикой [3, с. 39].

Итак, правильное определение сущности государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней является стабилизирующим фактом отношений в таких сферах, как купля-продажа, аренда недвижимости, создание новых объектов, и имеет важное значение для защиты прав и законных интересов юридических и физических лиц.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс РФ (часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (с изменениями от 05.05.2014 № 99-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации, 05.05.2014).
2. Зайков Д.Е., Звягинцев М.Г. Настольная книга гражданина по защите земельных прав. — М.: Издательский Дом «Ра», 2008.
3. Лобачев С.В. К вопросу о сущности государственной регистрации прав на недвижимость // Нотариус. — 2013. — № 8. — С. 39.
4. Постановление ФАС Московского округа от 5 мая 2004 г. № КГ-А40/2920-04 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.