

*Шаратинова А.С.,
студент магистратуры
2 курс, факультет Юридический
ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»
Россия, г. Киров*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ РЕЖИМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Аннотация. В статье отражается проблема гражданско-правовой квалификации процедурных отношений, возникающих при осуществлении государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Сделки с недвижимым имуществом сегодня составляют значительную часть хозяйственного оборота и большое значение имеют в деятельности и жизни юридических лиц и граждан, а также в гражданском обороте. Особый характер предмета сделок с недвижимостью связан с признанием и подтверждением государством прав их участников. Поскольку такие меры гарантируют законность заключения сделок с недвижимостью, это позволяет сделать рынок недвижимости прозрачным и снизить возможности для преступлений и мошенничества. Поэтому на законодательном уровне государство установило обязательную государственную регистрацию приобретения права собственности на недвижимое имущество.

Ключевые слова: *недвижимость, право собственности, гражданское законодательство, государственная регистрация, государственный кадастровый учет, сделка с недвижимостью.*

Annotation. The article reflects the problem of civil-legal qualification of procedural relations arising in the implementation of state registration of ownership

of real estate. Real estate transactions today make up a significant part of economic turnover and are of great importance in the activities and lives of legal entities and citizens, as well as in civil turnover. The special nature of the subject of real estate transactions is associated with the recognition and confirmation by the state of the rights of their participants. These measures, acting as a guarantee of the legality of real estate transactions, make the real estate market transparent and reduce the opportunities for crime and fraud. Therefore, the state legislatively provides for mandatory state registration of the acquisition of ownership of real estate

Key words: *Realty, ownership, civil legislation, state registration, state cadastral registration, real estate deal.*

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество регламентирует Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ № 218-ФЗ) [6], Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [2] и Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [3].

Законодателем в Гражданский кодекс РФ по нормам Федерального закона от 30.12.2012 года № 302-ФЗ введена статья 8.1. Нормами этого ФЗ была открыта реформа Гражданского кодекса, вступил он в силу с 1 марта 2013 г. [4]. Указанный ФЗ является первым из десяти актов, которыми была образована реформа гражданского законодательства. Те положения, которые этот ФЗ ввел в ГК РФ, отчасти уже имеет специальное законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество [5].

Можно отметить основное назначение ст. 8.1 ГК РФ – создать общий свод базовых правил, которые могли бы регулировать принципиальные вопросы государственной регистрации прав на имущество.

ФЗ № 218-ФЗ, действующий с 1 января 2017 года, описывает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, что это юридический акт, с помощью которого признается и подтверждается возникновение, изменение, переход, прекращение права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение этого права и обременение недвижимого имущества [9, с. 145].

Государственная регистрация прав тогда считается таковой, когда в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись о праве на недвижимое имущество, о котором данные отражены в Едином государственном реестре недвижимости. Такая регистрация признается единственным доказательством существования зарегистрированного права. Когда недвижимое имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, то право на него любой заинтересованный может оспорить только через суд.

Государственная регистрация приобретения права собственности на недвижимое имущество осуществляется по договорам купли-продажи, мены или обмена, дарения или пожертвования, завещания, ссуды, пожизненного содержания с иждивением.

В договорных отношениях, как известно, субъекты – стороны, которые совместно принимают решения относительно какого-то конкретного объекта недвижимости. То есть, если необходимо участие двух и более сторон, такие правоотношения должны оформляться непременно договором (с.154 ГК РФ).

С помощью договора сделку можно считать состоявшейся. Тогда уже наступают правовые последствия, цели которых были определены еще при планировании сделки. Те отношения, которые возникают при составлении такого договора, ориентированы на требования и условия рынка и характер законодательного регламента. Более того, их можно различать в зависимости от вида имущественной процедуры, которая совершается в отношении объекта.

Любой договор предусматривает цели обеих его сторон. К примеру, если одна сторона покупает объект, тогда можно признавать сделку куплей-продажей. Здесь взамен возникновения права на владение объектом у покупателя возникает обязанность передать обозначенную соглашением денежную сумму [11, с. 4].

По договору мены взамен предоставляется равноценный объект или компенсируется в денежном выражении разница в цене между объектами.

Дарение осуществляется в одностороннем порядке, в адрес одаряемого лица. Однако, такие правоотношения все равно оформляются договором, поскольку одаряемый субъект участвует в процессе, хоть и пассивно. Сам одаряемый может отказаться от подписания дарственной. Когда он принимает имущество в дар – это уже вид двусторонних отношений.

В системе указанных имущественных действий отдельно стоит выделить завещание. При таком соглашении изъясляется непосредственная воля одной стороны. Она передается через нотариуса или душеприказчика, как доверенных лиц.

Способы имущественных правоотношений чаще носят возмездный характер. Субъекты взаимодействия обмениваются юридически значимыми ценностями. В обмен на объект недвижимости передаются: денежные средства; другой объект или равноценное имущество; оказываемые услуги; совокупность таковых [11, с. 4].

Безвозмездны дарение и ссуда. Эти условия становятся базовыми для данного вида соглашений. Если они не исполняются, то правовая основа сделки становится ничтожной. К таким правоотношениям завещание нельзя относить, так как при завещании субъект, который вступает в наследство, наследует также неисполненные обязательства наследодателя.

06 сентября 2017 г. в Государственной Думе Российской Федерации был представлен законопроект № 261549-7 «О внесении изменений в статью 54 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости"» [8].

Для того, чтобы защитить имущественные права некоторых рискованных категорий населения, в законопроекте предусматривалось вводить обязательное нотариальное удостоверение тех сделок с недвижимостью, которая принадлежит одиноко проживающим гражданам (если они получают страховую пенсию по старости (инвалидности), либо получают социальную пенсию по старости (инвалидности)), также тем лицам, которые состоят под патронажем и попечительством.

Авторы законопроекта предлагали, чтобы такое нововведение было закреплено в статье 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Такие предложения о введении этих положений не были учтены и внесены. Но федеральным законодательством, в частности, Федеральным законом от 29.12.2015 № 391 -ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в п. 2 ст. 30 еще действующего ранее Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ныне не действует) [7] обозначились некоторые категории граждан. Было установлено, что должны быть нотариально удостоверены те сделки, при которых недвижимым имуществом распоряжались на условиях опеки, также сделки по отчуждению недвижимого имущества, которое принадлежит несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину.

В настоящее время все актуальнее становятся вопросы юридической безопасности сделок, совершаемых с недвижимым имуществом. Характерными чертами недвижимых вещей всегда были большая социально-экономическая значимость и достаточно высокая цена. Вследствие этого увеличивается и количество разного рода неправомерных деяний, имеющих место в процессе осуществления сделок с недвижимым имуществом. Большое количество незаконных действий стоят на грани мошенничества и гражданско-правового нарушения. Рассмотрим некоторые из них [10, с. 87].

Риски при использовании задатка в качестве обеспечения договоров купли-продажи.

К другому виду ситуаций, при которых нередки нарушения прав, а иногда и случаи мошенничества, являются задатки. Задаток в пункте 1 статьи 380 ГК РФ определяется как некая сумма денег, выдаваемая одной стороной другой стороне в счёт платежей по договору, которая она должна будет внести. Основная цель задатка – обеспечение исполнения заключённого договора. Чаще всего задаток передают при подписании предварительного договора купли-продажи.

В основном при передаче задатка во время заключения предварительного договора проблема возникает, когда истекает его срок, и ни продавец, ни покупатель не предпринимает действий по заключению основного договора, при этом продавец не возвращает сумму задатка.

В приведенной выше ситуации, на основании пункта 6 статьи 429 ГК РФ, прекращаются предусмотренные в предварительном договоре обязательства. По закону продавец не имеет права удерживать у себя переданную покупателем сумму и обязан вернуть её в соответствии со ст. 1102 Гражданского кодекса РФ

Выписку из ЕГРП можно получить в территориальном органе регионального управления ФРС по субъекту Федерации. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен предоставить заявителю необходимую информацию в течение пяти дней или выдать ему мотивированный отказ обязательно в письменной форме [11, с. 5].

Сложности при государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Нередко происходят случаи, когда продавец недвижимости после того, как документы сданы для государственной регистрации, отказывается от регистрации, утверждая, что покупатель должен внести дополнительную

плату. Это, как правило, имеет место быть, когда недвижимость оплачивается прямо перед подачей бумаг на регистрацию.

Наилучшим решением будет подать иск о признании права собственности на спорный объект недвижимости. Обосновать свои исковые требования необходимо тем, что, во-первых, невзирая на отсутствие государственной регистрации, договор стороны уже подписали и в нем определили основные условия, в том числе и цену, во-вторых, на основании статьи 10 ГК РФ можно утверждать, что действия продавца – злоупотребление своими правами.

Проблемы, возникающие при установлении лиц, имеющих право на отчуждение имущества.

На практике не всегда легко понять, какое лицо является собственником объекта недвижимости, такие случаи нередки, в особенности, когда недвижимое имущество продаёт наследник. Это имеет место быть в связи с тем, что право собственности появляется у наследника в момент открытия наследства независимо от государственной регистрации, согласно пункту 4 статьи 1152 ГК РФ. Наследник может предоставить свидетельство о праве на наследство, нередки ситуации, когда пытаются показать документы наследодателя, утверждая при этом, что наследство оформляется.

Более того, довольно часто случаи с продажей наследуемой недвижимости осложняются тем, что установить, какое количество наследников приняли наследство, невозможно, а сколько нет. В результате, когда появляется наследник, который принял наследство, но не успел оформить свидетельство, он может подать виндикационный иск на основании пункта 1 статьи 302 ГК РФ.

Таким образом, можно сделать некоторые выводы.

Рынок недвижимости выступает сложным механизмом. Многим гражданам приходится с ним сталкиваться, когда они покупают квартиру, вступают в наследство, оформляют на покупку земельного участка или дома

(квартиры) кредит. И это только часть операций с недвижимостью. Но всегда приходится доказывать право собственности, ведь без такого права не приходится говорить о прохождении сделки.

Кроме положительных характеристик, можно отметить, что рынок недвижимости сегодня позволяет многим лицам заработать нечестным путем. Однако, если соблюдать определенные правила, можно заметно понизить риски, которые существуют при заключении сделок с объектами недвижимости.

13 июля 2015 года принят ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В силу он вступил с 01 января 2017 года, кроме некоторых отдельных положений. Полностью Федеральный закон заработал с 1 января 2020 года.

Указанный ФЗ предусматривает в том числе следующие положения:

- введена единая учетно-регистрационная процедура, которая касается объектов недвижимости, также веден Единый государственный реестр недвижимости в электронной форме;

- позволяет осуществлять государственную регистрацию прав, которые возникают в силу закона, не имея заявления от правообладателя или правоприобретателя, по сведениям, которые можно получить от иных органов и нотариусов в порядке информационного взаимодействия;

- уточняются пределы правовой экспертизы в ходе государственной регистрации прав (в том числе это касается нотариального удостоверения сделок);

- распределяется ответственность, если органы и лица при государственной регистрации прав действуют неправомерно или бездействуют, в том числе распределяется ответственность органа, который регистрирует право собственности, государственных регистраторов прав, нотариусов, если их действия привели к тому, что граждане или юридические лица получили убытки;

- уточняются виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа, который осуществляет государственную регистрацию прав;

- сокращаются сроки государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости.

В связи с тем, что был создан единый государственный информационный ресурс в сфере недвижимости, это позволяет снизить риски операций на рынке недвижимости, осуществлять минимальный бумажный документооборот, услуги переводить преимущественно в электронный вид, чтобы при этом сохранились комфортные условия оказания услуг заявителям.

Список использованных источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ, 14.12.2020, № 50 (часть III), ст. 8072.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Российская газета, № 2, 12.01.2021.

3. 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 года № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Российская газета, № 2, 12.01.2021.

4. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2012 года № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) // Собрание законодательства РФ, 04.03.2013, № 9, ст. 873.

5. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости: Федеральный

закон от 23.07.2013 года № 250-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ, 04.07.2016, № 27 (часть II), ст. 4294.

6. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 года № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Российская газета, № 2, 12.01.2021.

7. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2015 года № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 31.07.2017, № 31 (Часть I), ст. 4767.

8. О внесении изменений в статью 54 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (в части расширения перечня сделок с недвижимым имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению): Проект Федерального закона № 261549-7 (внесен депутатами Государственной Думы ФС РФ Я.Е. Ниловым, А.Н. Диденко, М.В. Дегтяревым, И.К. Сухаревым, Е.В. Строковой) (снят с рассмотрения). – Электронный ресурс. URL: <http://asozd.duma.gov.ru/>

9. Агапов А.Б. Административное право: учебник. – 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2016.

10. Васильева С. Опасные связи: посредники в сделках с коммерческой недвижимостью // Жилищное право. – 2017. – № 10. – С. 85-96.

11. Лазаренкова О.Г. Сделки с недвижимостью в свете изменений законодательства о государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 2. – С. 3-5.