

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Р.Р. Михайдаров, студент

И.А. Владимиров, канд. юрид. наук, доцент

Башкирский государственный университет  
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-148-151

**Аннотация.** В статье рассмотрены актуальные проблемы правового регулирования государственной регистрации недвижимости. Особый акцент сделан на анализе практики правоприменения, которая демонстрирует наличие правовых пробелов в регламентации рассматриваемой сферы. С учетом выявленной проблематики предлагаются пути совершенствования действующего законодательства.

**Ключевые слова:** недвижимость, государственная регистрация, ЕГРН.

Государственная регистрация недвижимости занимает достаточно важное значение, поскольку именно данная процедура позволяет обеспечить прозрачность оформления прав на недвижимое имущество, избежать различных недобросовестных действий, связанных, например, с отъемом жилья. Вместе с тем реализация правовых положений в данной сфере имеет определенные трудности. В свою очередь это актуализирует необходимость поднятия вопросов о государственной регистрации недвижимости, выявлении актуальных проблем и предложении путей их разрешения.

Саму по себе процедуру государственной регистрации можно обозначить как утверждение права со стороны государства, отражение юридически возникновение, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

В институте государственной регистрации недвижимости особое значение занимает само определение такого понятия как «недвижимость». Обращаясь к российскому законодательству необходимо отметить, что такой объект как недвижимость регулируется большим массивом законодательных актов. В частности, это связано с тем, что каждая недвижимая вещь имеет свои особенности, в силу которых она и признается недвижимой.

Практически каждый объект недвижимости имеет свой правовой режим, кото-

рый закрепляется в специальном нормативном акте.

Анализ положений российского гражданского законодательства позволяет выделить следующие виды недвижимости:

1) объекты, которые в силу закона отнесены к недвижимому имуществу (воздушные и морские суда и т. д.);

2) объекты, которые имеют прочную связь с земельным участком (здания, строения);

3) недвижимое имущество «по природе» (недра, земельные участки, обособленные водные объекты).

Особую сложность в определении объектов, которые являются недвижимыми, добавляет то обстоятельство, что данный перечень не является исчерпывающим по действующему российскому законодательству. Безусловно, что это также накладывает определенные трудности и при реализации института государственной регистрации недвижимости.

Важно также отметить, что недвижимое имущество обладает рядом признаков и особенностей, которые необходимо учитывать при заключении договоров в отношении него. Так, следует учитывать, что недвижимое имущество представляет собой индивидуально-определенное имущество. В связи с этим, в договоре всегда необходимо указывать все его характеристики (например, местоположение (адрес), кадастровый номер, площадь и т.д.).

После того, как мы дали общую характеристику государственной регистрации, а

также указали особенности недвижимого имущества представляется необходимым рассмотреть проблемы реализации государственной регистрации недвижимости через практику правоприменения.

Так, необходимо еще раз обозначить, что сама по себе процедура государственной регистрации не является основанием для возникновения, изменения или прекращения прав на тот или иной объект недвижимого имущества, она является всего лишь подтверждением со стороны государства наличия у определенного лица (лиц) субъективного права на такое имущество. При этом, обязательным условием осуществления регистрации является наличие материального основания – действительного договора, иной сделки, другого юридического факта – основания отчуждения объекта недвижимости.

Так, Ченцова Я.Н. обратилась в суд с иском о признании права собственности на квартиру. В обоснование заявленных требований указала, что спорное жилое помещение приобретено ею у Л. на основании договора купли-продажи. Договор фактически исполнен: денежные средства продавцу уплачены до подписания договора, проданное имущество покупателю передано. С того времени истец пользуется имуществом, несет бремя его содержания. Вместе с тем, в установленном законом порядке сделка не была зарегистрирована, а через некоторое время продавец Л. умер.

Поскольку судом на основании оценки собранных по делу доказательств установлено, что фактически свои обязательства по договору купли-продажи квартиры как продавец, так и покупатель исполнили, квартира находится во владении истца с момента заключения договора до настоящего времени, договор купли-продажи никем в установленном законом порядке не оспорен и не признан недействительным, государственная регистрация перехода права собственности не состоялась по причинам, не зависящим от истца в связи со смертью продавца, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению [1].

Соответственно, в данном случае государственная регистрация будет осуществляться на основании судебного решения.

В другом примере в суд были заявлены требования: о признании договора дарения долей действительным, признании права собственности на объекты недвижимости, обязанности зарегистрировать переход права собственности на объекты недвижимости. Истица указала, что между ней и ее супругом в простой письменной форме был заключен договор дарения, по которому супруг подарил ей доли в объектах недвижимости. Ее супруг скоропостижно скончался, договор дарения в одностороннем порядке зарегистрировать не представляется возможным. После смерти супруга у нотариуса было открыто наследственное дело, ответчики являются наследниками умершего и претендуют на спорное имущество.

Однако в удовлетворении требования было отказано [2].

Противоположность приведенных примеров обосновывается тем, что в первом случае форма договора была соблюдена, а в последнем случае нет. Данные обстоятельства (соблюдение формы договора) имеют решающее значение для государственной регистрации недвижимости (перехода прав на недвижимое имущество).

При анализе судебной практики можно заметить, что несмотря на то, что законодатель постоянно совершенствует положения, связанные с государственной регистрацией, остаются не в полной мере разрешенными некоторые проблемы, связанные с реализацией данной процедурой. Об этом, в частности, свидетельствует достаточно большое количество споров.

Так, например, проблемы, связанные с исполнением, можно свести к двум основным: приобретение имущества от неправомочного отчуждателя и так называемая двойная продажа. Для решения первой проблемы в научной среде предлагается включить в перечень оснований для регистрации права собственности передаточный акт. В качестве другого решения предлагается законодательно установить осуществление передачи до государственной регистрации права собственности. Двойная продажа выявляет противоречия,

связанные с защитой прав фактического владельца и невладельца собственника. Применение виндикации собственником невозможно,

т.к. истребовать возможно только у незаконного владельца. Приобретатель имущества по договору таковым не является. Несмотря на отсутствие у него права собственности, он является титульным владельцем, т.е. на основании договора. Требования к собственнику для узаконивания своего положения быть не может.

Встречаются недобросовестные продавцы, которые по договору купли-продажи недвижимости реализуют объект нескольким покупателям, пока в Росреестре не отобразился переход права. В этом случае объект остается за лицом, которое зарегистрировало право первым. Остальные могут требовать возмещение убытков.

Если рассматривать опыт других стран, то в США при заключении договора купли-продажи изначально продавец заказывает справку в уполномоченных органах, в которой указана история права собственности, а также подтверждается действительность его права на объект. После этого, уже покупатель заказывает исследование данной справки. В Китае и Германии есть такое понятие, как «предварительная регистрация». Это защищает граждан от двойных продаж объектов недвижимости. Такие процедуры смогли бы обезопасить сделки купли-продажи недвижимости и в России [3, с. 558].

На наш взгляд, такие положения могли бы быть позаимствованы и в наше законодательство.

Нельзя не отметить и проблематику, связанную с неактуальностью сведений в ЕГРН.

Так, Анисимова О.Ф. обратилась в суд с иском к Администрации ГП о признании права собственности на наследственное имущество, обосновывая свои требования тем, что решением исполкома супругу истицы, ФИО1, был предоставлен земельный участок для строительства гаража. По завершении строительства супругу истицы был выдан ордер на гараж. В органе БТИ оформили карточку учета строений и сооружений на гараж. Позже супруг истицы

получил государственный акт на право пожизненно наследуемого владения на земельный участок под гаражом, в Комитете по земельной реформе и земельным ресурсам. ФИО1 умер. При жизни он думал, что все документы у него в порядке, но документы на помещение гаража оформлены не до конца, гараж не стоит на кадастровом учете в ЕГРН, сведения о нем отсутствуют. Истица обратилась к нотариусу ФИО4 для вступления в свои права на наследство и узнала, что документы недооформлены и истице необходимо обратиться в суд. Просит суд признать за Анисимовой ФИО7 право собственности на нежилое помещение гаража в порядке наследования.

Исковые требования были удовлетворены судом [4].

В другом примере Каньшина Ольга Ивановна обратилась в суд с иском, указывая, что умер ее супруг ФИО1, которому в том числе принадлежал жилой дом и земельный участок. Во владение и управление его наследственным имуществом вступила Каньшина О.И., супруга умершей, которая своевременно подала нотариусу заявление о принятии наследства, и получила свидетельства о праве на наследство по закону на остатки денежных вкладов и земельную долю, то есть совершила действия, свидетельствующие о фактическом принятии наследства. Какие-либо технические документы на дом отсутствуют, так как ранее техническая инвентаризация жилого дома не производилась, в ЕГРН сведения о нем отсутствуют. В настоящее время кадастровым инженером произведен обмер жилого дома, составлен план, где отражены технические характеристики жилого дома. В связи с этим, просит суд признать за ней право собственности на жилой дом и земельный участок.

Исковые требования были удовлетворены судом [5].

Иными словами, складывается ситуация, при которой граждане вынуждены доказывать наличие прав на тот или иной объект недвижимого имущества, поскольку в ЕГРН имеется проблема с обновлением данных (особенно это было актуально при переносе данных из ранее действовавшего ЕГРП). Приведенные примеры

наглядно демонстрируют проблематику реализации института государственной регистрации.

Таким образом, несмотря на то, что нормы о государственной регистрации совершенствуются, на практике возникает ряд проблем при их реализации. главным образом это связано с наличием правовых пробелов в регулировании института государственной регистрации. Так, одна из проблем связана с договором купли-продажи недвижимости. А именно, речь идет о так называемых «двойных продажах». Представляется, что с целью разрешения данной проблемы необходимо предусмотреть норму, ограничивающую продавца в праве распоряжения продан-

ным объектом недвижимости до момента государственной регистрации перехода права собственности. Данное положение могло бы найти свое правовое закрепление в рамках гражданского законодательства.

Еще одной проблемой является отсутствие всех сведений в ЕРГН или их неактуальность. С целью разрешения указанной проблемы было бы разумным включить в реестр сведения обо всех правах, действующих на недвижимое имущество до настоящего времени, а также законодательно закрепить возможность и необходимость перерегистрации прав и ограничений для лиц, являющихся собственниками или пользователями недвижимого имущества.

#### Библиографический список

1. Решение Верхнесалдинского городского суда от 27.09.2019 по делу № 2-741/2019. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru> (дата обращения: 25.05.2022).
2. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26.03.2020 по делу № 88-7650/2020 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 25.05.2022).
3. Коновалова М.А. Основные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилой недвижимости / М.А. Коновалова, Ю.В. Корнилова // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. – Самара: Самарский государственный технический университет, 2019. – С. 557-563.
4. Решение Бирского районного суда от 27.04.2020 по делу № 2-482/2020. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/UH9EZMc1KvbK/> (дата обращения: 25.05.2022).
5. Решение Грибановского районного суда от 27.02.2020 по делу № 2-74/2020. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/3VbLXTPRBXVI/> (дата обращения: 25.05.2022).

## LEGAL REGULATION OF STATE REAL ESTATE REGISTRATION

**R.R. Mihaidarov**, *Student*

**I.A. Vladimirov**, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

**Bashkir State University**

**(Russia, Ufa)**

***Abstract.** The article discusses the current problems of legal regulation of state registration of real estate. Particular emphasis is placed on the analysis of law enforcement practice, which demonstrates the existence of legal gaps in the regulation of the area under consideration. Taking into account the identified issues, ways to improve the current legislation are proposed.*

***Keywords:** real estate, state registration, EGRN.*