

**Косых Наталья Михайловна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

### **Проблемные аспекты регистрации права собственности на жилые помещения**

**Аннотация.** В статье рассмотрены проблемные аспекты регистрации права собственности уполномоченными органами за субъектами Российской Федерации и сделаны предложения о необходимости упрощения порядка регистрации права собственности за субъектами Российской Федерации при отсутствии подтверждающих документов.

**Ключевые слова:** право собственности, регистрация права собственности, жилые помещения, единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации в Российской Федерации [1] признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Права собственности на все жилые помещения, которые числятся в Едином государственном реестре недвижимости (далее- ЕГРН) должны быть зарегистрированы.

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что единственным доказательством права собственности на жилые помещения выступает его оформлением в ЕГРН, однако ЕГРН числится множество объектов, на которые право собственности не зарегистрировано.

Задачей – выступает анализ проблемных аспектов оформления права собственности субъектами Российской Федерации.

В настоящее время на территории Нижегородской области имеется достаточное количество жилых помещений, на которые не зарегистрировано в установленном порядке право собственности.

Жилые помещения числятся в реестре имущества Нижегородской области, однако не на все произведена регистрация права собственности Нижегородской области.

Это связано с тем, что в 1990 годы большинство жилых помещений находилось в федеральной собственности и были закреплены на праве оперативного управления за федеральными органами. В связи с ликвидацией большинства учреждений множество жилых помещений были переданы в собственность Нижегородской области, но только на бумаге, до конца процесс регистрации права собственности не был доведен в ЕГРН. Кроме того, регистрация первичного права за федерацией не была осуществлена.

На сегодняшний день, безусловно, акты-приема передачи не сохранились, либо переданы в архив Нижегородской области.

В связи с этим, регистрация права собственности за Нижегородской областью без наличия подтверждающих документов затруднительна.

В процессе инвентаризации жилых помещений, на которые не зарегистрировано право собственности Нижегородской области, Управлением Росреестра по Нижегородской области было выявлено более 200 жилых помещений, на которые необходима регистрация права ввиду того, что сведения в ЕГРН.

Согласно Положению о министерстве социальной политике Нижегородской области, утвержденному постановлением Правительства Нижегородской области от 25 марта 2009 г. № 148 [3], министерство социальной политики Нижегородской области является органом исполнительной власти Нижегородской области, осуществляющим управление и распоряжение жилищным фондом Нижегородской области.

Ввиду этого, обязанности по регистрации права собственности Нижегородской области возложена на министерство социальной политики Нижегородской области.

Проблемным аспектом при регистрации права собственности Нижегородской области выступает то, что у уполномоченного органа отсутствуют акты приема - передачи объектов, который необходимы для регистрации права.

В связи с этим, в настоящее время для регистрации права собственности Нижегородской области уполномоченный орган должен делать запросы в Росимущество по Нижегородской области с целью предоставления справок о наличии жилых помещений в реестре федерального имущества на момент передачи, а также документов-оснований передачи объектов. Данный процесс занимает очень долгое время, ввиду того, что на поиск документов, которые являются основанием приобретения в собственность жилых помещений уходит много времени. Кроме того, в ряде случаев, если права на жилые помещения приобретено в 1990 годы, то подтверждающих документов уже не сохранилось.

Следовательно, в Росимуществе Нижегородской области зачастую тоже отсутствуют документы, подтверждающие регистрацию первичного права за федерацией.

Данное обстоятельство оставляет жилое помещение без правообладателя, кроме того, в случае наличие задолженности за коммунальные услуги, в отсутствии заселенного лица, ресурсоснабжающие организации остаются в недоумении кому же предъявлять требования об оплате имеющейся задолженности. Все жилые помещения должны иметь своего правообладателя, будь то государство, либо граждане.

В связи с этим, регистрация права собственности Нижегородской области в ряде случаев не представляется возможной, так как отсутствуют документы, необходимые для регистрации права.

Данное обстоятельство приводит к тому, что немалая часть жилых помещений остается без правообладателя, а единственным доказательством права собственности является внесение сведений о правообладателе в ЕГРН, в отсутствии сведений в ЕГРН – отсутствует и его правообладатель.

Ввиду этого, ЕГРН не выполняет одну из своих главных задач, предусмотренных Федеральным законом «О государственной регистрации

недвижимости» [2] - это наличие достоверных сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество.

В качестве предложения, которое будет направлено на наполнение ЕГРН достоверными сведениями видится необходимость упрощения порядка регистрации права собственности за субъектами Российской Федерации, если у них отсутствуют подтверждающие документы, при этом, если жилые помещения одновременно числятся в реестре государственного имущества субъекта Российской Федерации.

Решение проблемного аспекта видится в том, что если недвижимое имущество числится в реестре государственной собственности субъекта Российской Федерации, то Управлением Росреестра на основании предоставленных нормативных актов и сведений из указанного реестра, должна быть произведена регистрация права собственности за субъектом, если отсутствуют иные правообладатели.

Таким образом, данное предложение будет направлено на снижение количества незарегистрированных жилых помещений на территории субъектов федерации, и присвоением им законного собственника, позволит нанимателям либо иным лицам, которые проживают в жилых помещениях на законных основаниях реализовывать свои права по отношению к жилым помещениям, если возникли вопросы относительно содержания жилого помещения. Ведь, если у жилого помещения отсутствует собственник, возникает вопрос – куда должен обратиться наниматель, например, для проведения капитального ремонта. В случае выявления желания приватизации жилого помещения, наниматель всегда сможет обратиться к собственнику с заявлением о приватизации такого жилого помещения.

Следовательно, можно предположить, что отсутствие зарегистрированного права собственности приводит также к негативным последствиям для нанимателей таких жилых помещения, порождает проблемы в области осуществления своих законных прав в рамках действующего договора найма, либо ордера.

Данные мероприятия приведут к наполнению ЕГРН актуальными и достоверными сведениями, упростят регистрацию права собственности субъектов Российской Федерации на жилые помещения, на которые у них имеются права, а

также будет гарантировать нанимателям жилых помещений реализацию их законных жилищных прав.

### Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета от 25 декабря 1993 г. № 237.

2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - № 29 (часть I). - Ст. 4344.

3. Постановление Правительства Нижегородской области от 25.03.2009 № 148 «Об утверждении Положения о министерстве социальной политики Нижегородской области» (ред. от 06.02.2023) // Правовая среда от 9 апреля 2009 г. № 26 (1012).