

Лыгин Евгений Александрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и
государственный учет объектов недвижимости**

Аннотация. В данной статье исследуется правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Определяются основания, и рассматривается процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Выявляются некоторые проблемы нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Ключевые слова: государственная регистрация недвижимого имущества, государственный учет прав на недвижимое имущество, нотариальное удостоверение сделок, недвижимость.

Правовую основу государственной регистрации и государственного учета прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

© В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» 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. Государственной регистрации подлежат следующие права и

ограничения на объекты недвижимости: права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, ипотека, сервитуты.

Объекты недвижимости обладают повышенной значимостью для участников гражданского оборота. С целью контроля и упорядочения гражданских правоотношений в данной сфере все права и ограничения на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации. Субъектами государственной регистрации являются собственники объектов недвижимости, держатели прав на них (арендаторы, пользователи, обладатели сервитутов и др.), с одной стороны, и органы, производящие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с другой.

Зарегистрированное право на объекты недвижимости может быть оспорено только в судебном порядке. Только решением суда, вступившим в законную силу, может быть аннулировано право или обременение на объекты недвижимости.

В соответствии с данным законом уполномоченный орган осуществляет государственную регистрацию прав на объекты недвижимости.

В частности, наряду с исковым требованием о признании сделки недействительной, одновременно предъявляется требование о применении последствий недействительности, а именно об аннулировании записи из единого государственного реестра: прав на недвижимое имущество и сделок с ним, записи о регистрации права собственности. В случаях вынесения решения, которое должно вступить в законную силу, данная запись прав аннулируется в соответствии с признанием договора недействительным. Так как в соответствии с гражданским законодательством, недействительная сделка не влечет никаких юридических последствий, кроме случаев, связанных с ее недействительностью [2].

В соответствии с текущим законодательством регистрация объектов недвижимости имеет два значения:

1) регистрация самого объекта недвижимости. Объект недвижимости должен состоять на кадастровом учете;

2) регистрация прав на недвижимость. Права и обременения на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации. Заинтересованное лицо должно обратиться с заявлением и правоустанавливающими документами в регистрирующий орган.

Закон предусматривает следующие основания регистрации и государственного учета:

1) свидетельства о праве на наследство.

2) вступившие в законную силу судебные акты.

3) акты о приватизации.

4) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества.

5) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

6) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном законодательстве порядке;

7) утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование

8) иные документы, предусмотренные действующим законодательством, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с нормативными актами [1].

Действующее законодательство предусматривает большое количество оснований для государственной регистрации и государственного учета объектов недвижимости. После сдачи заявителем заявления о регистрации

права или обременения на объект недвижимости вместе с правоустанавливающими документами, регистрирующий орган обязан произвести правовую экспертизу документов. В соответствии с действующим законодательством главной целью проведения правовой экспертизы является выявление противоречий между заявленными и зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а в случае установления таких противоречий, в государственной регистрации должно быть отказано. Регистрирующий орган проверяет подлинность и достоверность правоустанавливающих документов. Правоустанавливающие документы должны соответствовать требованиям, предусмотренным текущим законодательством, а именно: должны быть выданы уполномоченным органом, например, свидетельство о праве на наследство выдается нотариусом; сделки с объектами недвижимости должны соответствовать условиям действительности сделки. Сделки должны быть заключены в установленной форме. По общим правилам сделки заключаются в простой письменной форме.

Определенные сделки подлежат обязательному нотариальному удостоверению, а именно:

- 1) договор ренты;
- 2) сделки по отчуждению (продажа, мена, дарение) долей в праве общей собственности любому лицу (в том числе и одному из сособственников)
- 3) отчуждение (продажа, мена, дарение) квартиры, собственником которой является несовершеннолетний ребенок;
- 4) сделки, при которых квартира, находящаяся в общей долевой собственности членов семьи (определены доли каждого из членов семьи), продается в целом;) отчуждение (продажа, мена, дарение) квартиры, собственником которой является гражданин, признанный по решению суда ограниченно дееспособным [3].

Последствием несоблюдения нотариальной формы для указанных сделок, является отказ в государственной регистрации.

Нотариальное удостоверение сделок, имеет целью защитить права и гарантии социально уязвимых категорий граждан, которые в силу своего возраста, особого состояния в полном объеме не могут оценить для себя и своих близких правильность заключения сделки. Нотариус в данном случае выступает гарантом сделки, проверяет дееспособность, разъясняет правовые последствия заключения сделки.

На наш взгляд, нотариальное удостоверение лишь частично защищает права и интересы указанных категорий. В полном объеме нотариус не сможет проверить чистоту сделки.

На практике встречаются случаи, когда нотариус удостоверяет сделки с недееспособными лицами. При этом нотариус не несет имущественную ответственность за заключения таких сделок [4].

В настоящее время в действующем законодательстве не прописана процедура проверки дееспособности гражданина, а именно отсутствует обязанность делать запросы относительно дееспособности сторон сделки в судебные органы, обладающие такой информацией. При таких обстоятельствах правовая норма, предусматривающая проверку дееспособности сторон по сделке, не работает в полном объеме. Нотариус удостоверяет сделки с недееспособным лицом, получает за удостоверения сделки плату, при этом нотариус не несет имущественную ответственность за удостоверения сделок с недееспособным лицом. Во избежание произвола и упорядочения общественных отношений, на наш взгляд, на законодательном уровне необходимо урегулировать этот вопрос.

Литература

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.04.2022).

2. Лычагин В.И. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости // Молодой ученый. 2021. № 48 (390) [Электронный ресурс] //

Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/390/85841/> (дата обращения: 04.04.2022).

3. Синельникова В.Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // Право и государство. 2015. № 1 (66).

4. Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: проблемы осуществления // Юристъ-Правоведъ. 2015. № 4 (71).

© Бюллетень магистранта 2022 год № 2