СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ | 3 |
| ГЛАВА 1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО | 5 |
| 1.1. Исторический анализ законодательства России в области регистрации прав на недвижимое имущество | 5 |
| 1.2. Порядок осуществления государственной регистрации на недвижимое имущество | 8 |
| ГЛАВА 2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ПОРЯДОК ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ | 25 |
| 2.1. Международная практика в области регистрации прав на недвижимость | 25 |
| 2.2. Понятие и современные правовые проблемы регистрации прав на недвижимое имущество | 29 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 43 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ | 46 |

ВВЕДЕНИЕ

В процессе формирования рынка недвижимости, возникла потребность во введении норм права, устанавливающих государственную регистрацию вещных прав на нее. Можно выделить несколько причин ее возникновения.

Во-первых, в силу сложившейся психологии участники гражданско-правовых отношений полагали, что правоустанавливающие документы на недвижимое имущество может выдать только государственный орган.

Во-вторых, юридические лица, приобретавшие в процессе приватизации недвижимость в частную собственность, хотели получить доказательство данного факта от ее бывшего собственника – государства.

В-третьих, нехватка оборотных финансовых средств у приватизированных предприятий или их собственников вызывала потребность в банковском кредитовании. В свою очередь, банковским или иные кредитным учреждениям в обеспечение предоставляемых кредитов требовались серьезные гарантии. Как правило, они требовали в залог недвижимое имущество и, как следствие, правоустанавливающие документы на него.

С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобрели особую значимость, а сама регистрация – зачастую правообразующее значение. В соответствии с положениями Кодекса в зависимость от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации (п.2 ст. 8 ГК), а в ряде случаев - действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки.

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции.

21 июля 1997 года был принят Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, который подробно регламентирует порядок проведения регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также полномочия органов осуществляющих государственную регистрацию.

Целью курсовой работы являются вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующее задачи:

1) рассмотреть исторические вопросы в области регистрации прав на недвижимое имущество;

2) дать краткую характеристику порядка осуществления государственной регистрации на недвижимое имущество;

3) определить международную практику в области регистрации прав на недвижимое имущество;

4) рассмотреть понятие и определить современные правовые проблемы регистрации прав на недвижимое имущество.

ГЛАВА 1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

1.1. Исторический анализ законодательства России в области регистрации прав на недвижимое имущество

Существовавшее в конце XIX века в России публичное подтверждение вещных прав на недвижимость достигалось с помощью так называемого крепостного порядка, который заключался в том, что все акты на недвижимость в виде купчих, закладных и иных крепостей совершаются младшим нотариусом, а затем утверждаются старшим нотариусом с внесением последним записей в свои реестры (эти реестры, очевидно, можно считать слабым подобием поземельных книг, принятых в Европе).

Крепостной порядок в России регулировался согласно Положению о нотариальной части от 14.04.1866г. Нотариальные части организовывались в губернских городах, иногда в уездах, при окружных судах. Нотариусы были государственными служащими, но содержались за счет вознаграждения, получаемого за предоставляемые услуги. Как правило, при окружном суде состоял один старший и несколько младших нотариусов. Все факты, касавшиеся недвижимости, старший нотариус отражал в двух книгах - крепостной книге и реестре крепостных дел. Ведение данного реестра осуществлялось в установленном Министерством юстиции порядке по объекту недвижимости. Лист реестра, соответствующий отдельному объекту недвижимости, состоял из нескольких разделов, касающихся сведений о самом объекте, его собственниках, а также различных ограничениях и обременениях прав на него.[[1]](#footnote-1)

Крепостные книги и реестры крепостных дел заводились на определенную территориальную единицу в пределах соответствующего округа. Сделки с недвижимостью могли быть совершены в любом месте, но утверждались старшим нотариусом только по месту нахождения имущества. Для этого старшему нотариусу в течение года должны были представить выписку из актов, в которую младший нотариус внес запись о совершении в нотариальной форме сделки с недвижимым имуществом. После оплаты пошлины, и при отсутствии оснований для отказа старший нотариус утверждал представленную ему выписку, делал запись в крепостной книге и отметку в реестре крепостных дел. О произведенных действиях сообщалось органам власти, а сторонам на руки выдавалась выписка из крепостной книги о внесенной в нее записи о сделке отчуждения земли, которая и служила удостоверением права покупателя на землю.

Однако данная крепостная система имела и ряд существенных недостатков. К ним можно отнести следующие:[[2]](#footnote-2)

1. отсутствие единой законодательной системы;
2. значительное количество противоречащих друг другу норм;
3. недостаточная гласность в сфере установлению земельных прав (информацию об объекте недвижимости из крепостных книг и реестра крепостных дел можно было получить только с согласия собственника);
4. неопределенность, неоднозначность и недостаточная надежность прав на недвижимость (например, при совершении нескольких сделок отчуждения земли в разных местах получал не тот, кто первым произвел сделку, а тот, кто ранее предъявил запись для утверждения старшему нотариусу);
5. излишняя сложность и дороговизна процедуры.[[3]](#footnote-3)

Для устранения этих недостатков крепостного порядка к 1881г. был разработан проект Вотчинного устава (использование в названии слова “вотчинный” связано с тем, что исторически все права на недвижимое имущество именовались вотчинными правами).

Разработчики проекта определили цель введения вотчинной системы как “установление надлежащей гласности, определенности, и, главное, твердости земельных прав и возможно полной свободы в распоряжении ими, упрощение производства по приобретению их, приближение места совершения актов о недвижимых имениях к населению, устранение неформальной собственности”.[[4]](#footnote-4)

Основными принципами предложенного порядка назывались:

1. “начало внесения” - совершение записи прав собственности, ограниченных прав, ограничений и обеспечений в крепостную книгу;
2. публичность (гласность) - признание вотчинных книг гласными и достоверными;
3. бесповоротность - признание прав, приобретенных на основании записи в вотчинных книгах, бесповоротными;
4. специальность - точное указание в вотчинных книгах всего объема вносимых в нее прав и обременений;
5. принцип старшинства - предполагал, что первоочередность ограничений и обременений прав собственности на недвижимость определяется временем внесения записи в вотчинную книгу.

Проектом Устава предусматривалось введение института вотчинных книг, куда вносились записи о правах на недвижимость и сделок с ней, и которые являлись единственным источником сведений о правовом положении каждого объекта недвижимости. Проект предполагал обязательную первичную регистрацию прав посредством записи в крепостную книгу в следующих случаях: при отчуждении недвижимости, ее залоге; при совершении сделок с недвижимым имуществом, требующих, согласно закону, совершения крепостного акта; при производстве межевания земли в порядке, установленном межевыми законами. Запись вносилась на основании заявления собственника при удостоверении его прав на это имущество, предоставлении сведений об ограничениях и обременениях на него.

Создатели проекта предусмотрели создание специальных учреждения - “вотчинных установлений”, в ведении которых сосредоточивалось все производство по ведению вотчинных книг, внесение в них записей о правах на недвижимость и сделок с ней, а также совершение вотчинных актов.

Такой проект, несомненно, имел революционное значение для оборота недвижимости в России. И естественно, что он вызывал среди специалистов серьезные дискуссии (например, обсуждалось соотношение регистрации прав на недвижимость, и состоянием землеустройства в России на тот период). Споры продлились до начала первой мировой войны, а последовавшая за этим революция сделала проблему неактуальной. Таким образом, дореволюционная Россия так и не получила действенного инструмента для обеспечения надежности гражданского оборота недвижимого имущества.

Новый этап развития института государственной регистрации прав на недвижимость наступил с принятием Конституции РФ 1993 г. и дальнейших правовых актов, регулирующих осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

1.2. Порядок осуществления государственной регистрации на недвижимое имущество

Государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Надлежащим образом оформленная доверенность должна отвечать всем требованиям Гражданского кодекса.

Если правообладатель или сторона в договоре - несовершеннолетний в возрасте до 14 лет (малолетний), или гражданин, признанный недееспособным, от его имени выступают законные представители, причем предъявления доверенности для этого не требуется. Законные представители малолетних – это родители, усыновители или опекуны, а недееспособных – опекуны.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут обращаться с заявлением о регистрации самостоятельно, но при согласии на это их законных представителей. Это согласие должно быть выражено в письменной форме.[[5]](#footnote-5)

Как правило, обратиться с заявлением о регистрации прав на основании договора могут все участвующие в нем стороны. Но из текста ст.16 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” вытекает, что, если речь идет о договоре, не требующем нотариального удостоверения и не удостоверенном нотариусом, то государственная регистрация может быть проведена только по заявлениям всех сторон. Если же одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, то вторая может обратиться в суд, который вправе вынести решение о государственной регистрации, обязательное для учреждения юстиции по регистрации прав, при этом с уклоняющейся стороны могут быть взысканы убытки, вызванные задержкой регистрации, если это уклонение было необоснованным (ст.165 ГК РФ).

Если же права возникли на основании договора, не требующего нотариального удостоверения, но удостоверенного по желанию сторон, для проведения государственной регистрации достаточно заявления одной из них (абз.4 п.1 ст.16 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”). В ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” не отражена ситуация, при которой обязательное нотариальное удостоверение договора предусмотрено законом. Поскольку закон связывает определение круга лиц, имеющих право на подачу заявления о государственной регистрации, с единственным условием - нотариальным удостоверением договора, следует прийти к выводу, что государственная регистрация может быть проведена по заявлению одной из сторон и тогда, когда нотариальное удостоверение договора обязательно в силу закона.[[6]](#footnote-6)

В случае если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты (в данном случае имеются в виду индивидуальные (ненормативные) акты). Такие акты могут быть изданные только в случаях и в порядке, указанных в законе, и должны быть подписаны лицом, наделенным правом осуществлять соответствующие властные действия от имени органа.

К заявлению, согласно ч.2 ст.16, ст.17 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, должны быть приложены необходимые для регистрации документы, прежде всего те, которые являются основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а именно:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные решения;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения.

Под актами, изданными органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции, законодатель подразумевает нормативные акты, принятие которых отнесено действующим российским законодательством (прежде всего Конституцией РФ) к компетенции различных органов государственной власти и местного самоуправления.

Договоры и другие сделки могут быть предметом государственной регистрации сами по себе, а равно в качестве основания порождаемых, изменяемых или прекращаемых ими прав.

Для того чтобы договор был признан заключенным, сторон должны в предусмотренной законом форме достичь согласия относительно его предмета и всех других существенных условий (ст.432 ГК РФ). По общему правилу договор признается заключенным в момент, когда лицом, направившим оферту, получен акцепт, но если договор подлежит обязательной регистрации, то моментом его заключение считается, если иное не установлено законом, момент государственной регистрации (ст.433 ГК РФ).

Если речь идет о договорах, связанных с правами на недвижимость, то эти договоры служат основанием для регистрации возникновения, прекращения и перехода соответствующих прав. В случаях, когда Гражданский кодекс РФ предусматривает обязательную регистрацию различных сделок, которые связаны с недвижимостью, регистрация прав, вытекающих из соответствующих договоров, одновременно рассматривается как регистрация сделки. И только тогда, когда речь идет о сделках, направленных на обременение прав на недвижимость, государственной регистрации подлежат сами соответствующие договоры (например, ст.352 ГК РФ).

Приватизация жилых помещений осуществляется в соответствии с Законом “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации” от 04 июля 1991г. с последующими изменениями и дополнениями. Закон о приватизации предусматривает передачу гражданам в собственность по их желанию занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Передача осуществляется на безвозмездной основе, причем гражданин имеет право на бесплатное приобретение жилья только один раз. Но существует и исключение: несовершеннолетние лица, ставшие собственниками жилого помещения, полученного в порядке приватизации, сохраняют право на приватизацию другого, полученного ими впоследствии жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда, по достижении совершеннолетия.

Приватизация оформляется договором передачи жилья, который имеет свои особенности, почему и выделен законодателем в отдельное основание возникновения, прекращения и перехода прав на жилье. Главная особенность заключается в том, что провозглашенный Гражданским кодексом принцип свободы договора в данном случае касается только одной стороны - гражданина, желающего приватизировать занимаемое им жилье.

Еще одно основание для государственной регистрации прав - свидетельство о праве на наследство. Оно выдается наследникам, принявшим наследство, в подтверждение их прав на полученное имущество. Наследники приобретают право на имущество со дня открытия наследства, поэтому можно сказать, что государственная регистрация прав на недвижимость в данном случае носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер. Состав наследников определяется завещанием или законом.

В соответствии со ст.36 Основ законодательства о нотариате выдают свидетельство о праве на наследство и принимают меры к охране наследственного имущества только государственные нотариусы. И лишь при отсутствии в нотариальном округе государственной нотариальной конторы совместным решением органа юстиции и нотариальной палаты выполнение соответствующих функций может быть поручено одному из нотариусов, занимающихся частной практикой.[[7]](#footnote-7)

Свидетельство о праве на наследство выдается всем наследникам вместе или каждому в отдельности - по их желанию (в последнем случае в свидетельствах указывается все наследственное имущество и доля наследника, получающего свидетельство). Если окажется, что какое-либо имущество не включено в свидетельство о наследстве, то на него может быть выдано дополнительное свидетельство.

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Под термином “решение суда” носит в данном случае обобщающий характер и обозначает так же решение третейского и арбитражного суда.

Решения суда в контексте ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”[[8]](#footnote-8) могут признавать за гражданами и организациями определенные права на недвижимое имущество (право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитутные и иные вещные права), признавать недействительными оспоримые сделки и указывать порядок применения последствий признания недействительными ничтожных сделок.

Действующее процессуальное законодательство наделяет лиц, участвующих в деле, а также судебного пристава-исполнителя правом постановления перед судом вопроса о разъяснении решения (ст.17 Федерального закона “Об исполнительном производстве”).

Следует заметить, что право на недвижимое имущество может быть установлено не только судебным решением, но и определением суда об утверждении мирового соглашения сторон, определением или постановлением кассационной, апелляционной, надзорной инстанции, вынесших новое решение по делу либо изменивших решение суда.

Одним из оснований для ограничения прав на недвижимое имущество является наложение ареста на это имущество, то есть его опись, объявление запрета распоряжаться им, а при необходимости - ограничение права пользования, применяемый для обеспечения иска или в других целях. Арест имущества влечет следующие ограничения в правах: невозможность его продажи, дарения, мены, сдачи в наем (аренду), залога. В связи с этим ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (ст.28) предписана необходимость извещения регистратора о произведенном аресте в трехдневный срок.

Еще одним основанием для государственной регистрации являются различные акты (свидетельства) государственных органов. Эти акты относятся к категории индивидуальных. Следует заметить, что к данному виду оснований относятся и различные акты органов местного самоуправления, наделенных необходимыми полномочиями. Компетенция и этих, и органов государственной власти определяется законодательством, действовавшим в месте выдачи и на момент выдачи акта (документа).

В качестве примеров таких актов можно привести подлежащие регистрации лицензии на водопользование, выдаваемые специально уполномоченным государственным органом управления использования и охраны водного объекта; акты представления земельного участка органами местного самоуправления для строительства объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах; и другие акты (свидетельства).

К особым случаям, которые укладываются в рамки данного основания, можно отнести:

- принятие бесхозяйных недвижимых вещей на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (основанием для такого принятия на учет служит заявление органа местного самоуправления, на территории которого находится бесхозяйная вещь, - ст.225 ГК РФ);

- решение об изъятии имущества у собственника в виде реквизиции, т.е. при обстоятельствах, которые носят чрезвычайный характер, в интересах общества по решению государственных органов в порядке и на условиях, установленных законом, в частности, с непременной выплатой стоимости имущества (ст.242 ГК РФ) или в виде конфискации (ст.243 ГК РФ).[[9]](#footnote-9)

К числу иных актов передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя, предусмотренных ст.18 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, относятся самые различные акты, соответствующие действовавшему в месте передачи и на момент совершения передачи законодательству.

К этим актам в настоящее время можно отнести такие основания для государственной регистрации прав, как внесение физическими и юридическими лицами вклада в виде недвижимости в учреждаемое ими хозяйственное общество (товарищество), наделение собственниками правом оперативного управления создаваемых ими учреждений, передача юридическим лицом другому юридическому лицу прав на недвижимость при отдельных видах реорганизации юридического лица, наделение от имени собственника государственным органом или муниципальным образованием правом хозяйственного ведения на определенное недвижимое имущество вновь создаваемого государственного или муниципального унитарного предприятия и др.[[10]](#footnote-10)

Следует отдельно заметить, что ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” не указывается еще одно основание для государственной регистрации на недвижимое имущество - справка правления потребительского кооператива о полной выплате пая. В соответствии со ст.218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Поскольку все вышеперечисленное имущество относится к недвижимости, возникшее право подлежит регистрации в соответствии с ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, хотя в этом случае данная юридическая процедура носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер, так как право на эти помещения возникает с момента полного внесения пая.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации, являются план земельного участка, участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера.

Некоторыми статьями главы 4 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” могут быть предусмотрены дополнительные документы, предоставление которых необходимо для государственной регистрации. Так, например, в случае государственной регистрации права на долю в общей долевой собственности на недвижимое имущество, к заявлению о государственной регистрации со стороны других сособственников должны прилагаться в письменной форме согласия, которые должны быть оформлены каждым сособственником в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или быть нотариально заверены. Отсутствие такого согласия может служить основанием для приостановления государственной регистрации (ст.24 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”).

При подаче заявления о государственной регистрации любое физическое лицо-правообладатель, сторона в договоре или представитель обязаны предъявить документ, удостоверяющий личность. Здесь разумно привести перечень таких документов, но в ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” его, разумеется, нет, поэтому можно использовать нормы, содержащиеся в иных правовых актах. Наиболее подробный перечень документов, удостоверяющих личность, приведен в Правилах регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995г. с последующими изменениями и дополнениями:

- паспорт;

- свидетельство о рождении - для лиц, не достигших 16 лет (следует заметить, что в настоящий момент паспорт выдается лицам, достигшим 14 лет);

- заграничный паспорт - для постоянно проживающих за границей граждан, которые временно находятся на территории РФ;

- удостоверение личности - для военнослужащих (офицеров, прапорщиков, мичманов);

- военный билет - для солдат, матросов, сержантов и старшин, проходящих военную службу по призыву или по контракту;

- справка об освобождении из мест лишения свободы - для лиц, освободившихся из мест лишения свободы.

Личность иностранных граждан и лиц без гражданства устанавливается на основа вида на жительства или национального паспорта с отметкой о регистрации в органах внутренних дел или других уполномоченных органах.

Представитель юридического лица обязан предъявить учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Также для государственной регистрации необходимо предъявить документ об оплате регистрации. Таким документом является квитанция о приеме денег кредитным учреждением, осуществляющим денежные расчеты с населением, либо платежное поручение организации с отметкой банка о принятии платежа. Обязательным является приложение подлинника платежного документа.

При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов, правила ведения которых установлены Приказом Минюста РФ, Мингосимущества РФ, Минстроя РФ от 22 июля 1998г. № 83/172/23 “Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

Книга учета входящих документов предназначена для внесения записей о документах, представляемых в учреждение юстиции по регистрации прав (или его филиал) для осуществления им государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В книге учета входящих документов производятся записи по следующим заявлениям и документам:[[11]](#footnote-11)

- заявлениям о государственной регистрации прав с прилагаемыми документами;

- заявлениям о регистрации ограничений (обременений) права с прилагаемыми документами;

- заявлениям об исправлении технических ошибок в записях, допущенных при государственной регистрации прав;

- заявлениям о приостановлении государственной регистрации прав;

- документам, необходимым для проведения государственной регистрации, например: ответом соответствующих органов и организаций на обращения учреждений юстиции по регистрации прав (их филиалов) или правообладателей о предоставлении сведений, необходимых для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества (п.3 ст.8 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

- дополнительным документам, представляемым заявителем с целью устранения причин, приведших к приостановлению регистратором прав государственной регистрации прав;

- иным документам, касающимся осуществляемой учреждениями юстиции по регистрации прав (их филиалами) государственной регистрации прав, например, определениям или решениям судов о приостановлении государственной регистрации прав.

Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию с их перечнем, а также с указанием даты их представления. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию, кроме того, с указанной в ней даты начинается проведение всех регистрационных действий, и, следовательно, исчисление месячного срока, в течение которого, в соответствии с п.3 ст.13 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, должна быть произведена государственная регистрация.

Правовая экспертиза - это изучение представленных для государственной регистрации документов с целью установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество[[12]](#footnote-12).

Требования к документам, представляемую на государственную регистрацию, содержатся в ст.18 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.[[13]](#footnote-13)

В ней говорится, что документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Единый государственный реестр прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Решение об отказе в регистрации должно быть принято в письменной форме с указанием мотивов для отказа, в общий месячный срок, либо в течение срока приостановления государственной регистрации. Копия данного решения должна быть помещена в дело правоустанавливающих документов.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как гласит ст.12 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанны объектах и сведения о правообладателях.

Фактически ЕГРП состоит из трех основных составляющих:

- книги учета документов;

- непосредственно записи о конкретных объектах недвижимого имущества, существующих и прекращенных правах на эти объекты, правообладателях, существующих и прекращенных ограничениях (обременениях) прав, произведенных в соответствии с установленными требованиями;

- дела правоустанавливающих документов.

Учреждение юстиции по регистрации прав в обязательном порядке ведет книгу учета документов, принятых на государственную регистрацию. Именно с даты внесения в нее записи о поступившем заявлении о регистрации права на объект недвижимого имущества, ограничения права или сделки начинается государственная регистрация. Кроме того, при внесении записи в эту книгу документам, принятым на регистрацию, присваивается входящий номер, который впоследствии составляет основу номера произведенной записи о регистрации права, его ограничения или сделки.

Книга содержит информацию обо всех поступивших на регистрацию документах. Если на основании документов принято решение об отказе в государственной регистрации, то об этом делается отметка в книге и регистрационная запись в этом случае не производится, номер регистрации не присваивается.

Если же принимается решение об осуществлении государственной регистрации, то информация о произведенной регистрации отражается в книге учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав. Книга учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав содержит информацию о том, что правообладатель или иное лицо, обратившееся за регистрацией ограничения (обременения), извещено о результатах произведенной по его заявлению государственной регистрации и получило документ о зарегистрированном праве или сделке.

Сам Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов - на каждый объект недвижимого имущества, о регистрации прав на который или сделок с ним было подано заявление. Каждый раздел Единого государственного реестра прав идентифицируется кадастровым или условным номером объекта. Все записи об объекте недвижимого имущества, правах на этот объект, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях) вносятся в соответствующий, открытый именно для этого объекта недвижимости раздел Единого государственного реестра прав, то есть на земельный участок, здание, стоящее на этом земельном участке, конкретное помещение в этом здании (или иной объект, входящий в состав здания) заводятся отдельные разделы реестра. Но при этом разделы в Едином государственном реестре прав размещаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества.

Правила ведения Единого государственного реестра прав предусматривают также внесение записей об изменениях, не влекущих за собой прекращения или перехода права. Для этих целей предусмотрен специальный лист, на который и вносятся такие сведения. К таким сведениям, в частности, относятся перемена фамилии, имени, отчества, места жительства физического лица, наименования юридического лица или его юридического адреса, уточнения площади объекта, изменения при незначительной конструкции здания и пр.

Для внесения сведений об изменениях, не влекущих за собой прекращения или перехода права, на листе, к которому относится изменение, в графе “Особые отметки регистратора” проставляется штамп о внесении изменений в регистрационную запись. На штампе указываются дата внесения изменений и имя регистратора, заверенные его подписью. При внесении еще одного изменения ставится дополнительный штамп о внесении изменений.

На каждый объект недвижимого имущества открывается дело правоустанавливающих документов. В дело помещаются все документы, поступающие для государственной регистрации на этот объект.

Свидетельство о государственной регистрации прав, выдаваемое правообладателю, является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серии и номер.

Свидетельство выдается правообладателю при регистрации любого вещного права на объект недвижимого имущество, а также арендатору и залогодержателю.

Выдача свидетельств о государственной регистрации, а также подлинников правоустанавливающих и других подлежащих выдаче правообладателю, арендатору или залогодержателю документов производится в случае обращения субъекта права по истечении месячного срока в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Получение свидетельства о государственной регистрации права является правом, а не обязанностью правообладателя. Выдача свидетельства производится на основании предъявленной расписки в получении документов на государственную регистрацию, выдаваемой при представлении документов на государственную регистрацию заявителю. Также при выдаче свидетельства о государственной регистрации правообладатель - физическое лицо - обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, и, если свидетельство получает уполномоченное правообладателем лицо, надлежащим образом оформленную доверенность. Представитель юридического лица-правообладателя предъявляет, помимо документа, удостоверяющего личность, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица. Информация о том, что правообладатель получил документ о зарегистрированном праве или сделке, заносится в книгу учета выданных свидетельств.

ГЛАВА 2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ПОРЯДОК ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

2.1. Международная практика в области регистрации прав на недвижимость

Мировая практика исходит из необходимости использования в обязательном порядке возможностей негосударственных правовых институтов для обеспечения юридической чистоты регистрируемых соглашений и законности возникающих на их основе прав, что вполне отвечает задачам создания стабильного оборота недвижимости. Для стран англосаксонской системы права это обязательное участие в сделке страхового маклера. Для стран системы континентального права, к которой относится и наше государство, таким, негосударственным, способом обеспечения законности сделок с недвижимостью всегда было их обязательное нотариальное удостоверение.

Международно-правовой опыт уже давно предусматривает проведение обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество, но только на основании нотариально удостоверенной сделки. Закон же позволяет гражданам обращаться непосредственно в регистрирующий орган с договором, составленным в простой письменной форме, то есть, по существу, перекладывает на государственного служащего обязанности независимого и беспристрастного нотариуса[[14]](#footnote-14).

Основным признаком, по которому различаются системы укрепления прав на недвижимое имущество в странах европейской цивилизации, включая и страны Американского, некоторые страны Африканского континентов, Юго-Восточной Азии и Австралии, является то, какую роль в охране прав на недвижимое имущество играет государство: берет ли оно это на себя или предоставляет владельцам этих прав самим заботиться об их охране. Именно по этому признаку различаются две основные системы укрепления прав на недвижимое имущество (а точнее - единственные, в тех странах, где вообще имеют место быть системы укрепления прав), а именно:

- система регистрации актов о сделках с недвижимостью (в российской литературе она уже успела получить наименование «Актовая система»), и

- система регистрации прав на недвижимое имущество («Титульная система»).

Главным центром распространения Актовой системы являются практически все штаты США; центром распространения Титульной системы - европейские страны и Австралия.

Сущность Актовой системы заключается в том, что в сделках с недвижимостью государство, если и берет на себя какую-либо функцию, сопряженную с возможной ответственностью, то только в регистрации самого факта совершения сделки определенного содержания между определенными лицами. Имеют ли стороны право на совершение этой сделки, имеют ли они вообще какое-либо отношение к самому предмету сделки, да и существует ли этот предмет в природе, не интересует регистратора – в его обязанности входит только удостовериться в том, что перед ним именно те личности, которые указывают себя в договоре, вручаемом ему для регистрации, и точно зафиксировать дату и время регистрации. А если сделка заключена при помощи нотариуса, то и забота об идентификации сторон становится лишней. Особая важность фиксации даты и времени регистрации состоит в том, что, если прежний владелец успешно попытается несколько раз продать, пока оформляются эти сделки, один и тот же объект (или несколько раз заложить одно и тоже имущество), и поэтому в отношении одного и того же объекта возникнут конкурирующие между собой права или интересы, то удовлетворение, прежде всего, будет предоставлено тому претенденту, чей договор будет зарегистрирован раньше.

Покупатель недвижимости (а также ипотечный кредитор) сам на себе несет всю тяжесть риска, связанную со сделкой. А риск этот, например, может состоять в том, что продавец не является собственником продаваемой недвижимости и не имеет на ее продажу никаких полномочий; а также любой из тех, которые перечислены во введении. Подобные «сюрпризы» могут скрываться не только в текущей сделке, но и в глубокой истории ее объекта. Например, в пыли старинного архива может быть обнаружен ветхий пергамент, из которого ученому мужу, по крупицам восстанавливающему события минувших веков, станет известно, что в позапрошлом веке неким негодяем-корыстолюбцем было сокрыто завещание некого лендлорда, и клочок пахотной земли достался ему в руки совершенного незаконно, что делает ничтожными весь ряд последовавших сделок с этой землей. И, если живы потомки тех, кому по найденному завещанию должна была достаться эта земля, они имеют право требовать безоговорочной передачи этой земли им. И не важно, что соседнее село к этому времени уже выросло в большой город - центр мирового финансового рынка, а на месте прежнего огорода находятся несколько земельных участков самой престижной и доходной в городе застройки.

Таким образом, прежде чем купить недвижимость, необходимо тщательно изучить всю историю переходов ее из рук в руки (Title of research), историю залогов и сдачи в аренду, войти в детали семейных историй ее прежних владельцев и прочее, вплоть до самого происхождения недвижимости (например, пожалования королем) с тем, чтобы свести к минимуму возможные неожиданности. Естественно, что такое исследование не под силу рядовому покупателю – для него за достаточно высокую плату это делают специализирующиеся на этом юристы. Но и они не в состоянии дать стопроцентную гарантию «чистоты титула», и покупателю все равно приходится рисковать, а, следовательно, и страховать приобретаемый титул, то есть свое право (title insurance). Страхованием титула занимаются специализированные страховые компании, что является весьма эффективным бизнесом. Годовой объем таких компаний в США в 1980 году составлял 1.26 млрд. долларов

Итак, «конструктивными» институтами, составляющими Актовую систему, являются:

- правительственное или частное (например, в Бразилии) бюро регистрации договоров и иных актов о сделках с недвижимостью;

- нотариальные или адвокатские бюро, специализирующиеся на исследовании «Чистоты титула»;

- страховые компании, специализирующиеся на «Страховании титула», или Титульные страховые компании.

В логике Титульной системы регистрации заложено конструктивное единство Поземельной книги и Кадастра недвижимости. Прежде всего, это обусловлено тем, что Поземельная книга как информационная система в качестве основной информационной ячейки использует земельный участок – основной объект регистрируемых прав. Земельный участок получает уникальный идентификационный (кадастровый) номер, которым идентифицируется каждый лист Поземельной книги, посвященный этому участку, а также любой другой документ, хранимый в делах, заведенных на него, в результате чего возникает полная ясность в отношении какого именно объекта зарегистрированы права в Поземельной книге. Однако исторически сложилось так, что национальные системы описания недвижимости развивались, прежде всего, с целью ее налогообложения. В полной мере проблема укрепления прав и роль в этом кадастра была осознана только в XIX веке. Поэтому национальные кадастровые системы значительное время для систем регистрации права служили внешней, параллельной и даже вторичной информационной системой. В XX веке наметилась сильная тенденция объединения этих систем (системы регистрации права на недвижимость, системы ее налогообложение и обслуживающего их кадастра недвижимости).

Итак, «конструктивными» институтами, составляющими классическую Титульную систему, являются:

- установленный законом порядок, согласно которому признается лишь то право на недвижимость, которое зарегистрировано в Поземельной книге. В числе этих прав:

- право собственности;

- права и интересы третьих лиц (арендаторов, кредиторов, лиц, в пользу которых обременена недвижимость и прочее.

В сделке с недвижимостью в руки нового владельца право переходит именно в момент регистрации этого права, которая физически состоит в том, что в строке записи «Правообладатель» одно имя заменяется другим.

Поземельная книга, как правило, состоит из трех разделов.

В Германской Поземельной книге, посвященной объекту недвижимости, в части I указываются собственники, в части II - права третьих лиц, (например, право соседа пользоваться дорогой, право муниципальных предприятий прокладывать коммуникации), в части III -залоговые права кредиторов (ипотек и поземельные долги).[10]

Помимо центрально-европейской системы регистрации прав, признанной как классическая Титульная система регистрации прав на недвижимость, в мире имеют распространение и другие системы: система Торренса и Французская система регистрации прав.

2.2. Понятие и современные правовые проблемы регистрации прав на недвижимое имущество

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в ст.2 ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятого Государственной Думой 17 июня 1997 года, в которой государственная регистрация определяется как "юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации".

Данный правовой институт является, в своем современном правовом смысле, новым для законодательства Российской Федерации. Однако то, что права на недвижимое имущество нуждаются в каком-либо публичном подтверждении со стороны государства в силу важности и специфичности данного объекта гражданского оборота, признавалось российскими учеными-цивилистами еще в прошлом веке и начале нынешнего[[15]](#footnote-15). Кроме того, различные системы государственной регистрации прав на недвижимость существуют и действуют уже достаточно долгое время и в других странах.

Таким образом, можно сделать вывод, что создание правового института государственной регистрации не строилось на “пустом месте”, а основывалось на теории и практике международного и отечественного гражданского права.

Перед тем, как рассматривать само понятие государственной регистрации, следует прояснить некоторые аспекты. И первый из них: что же подразумевается законодателем в данном случае под недвижимым имуществом? П.1 ст. 130 ГК РФ дает такое общее определение недвижимости: все, что прочно связано землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Но кроме этого, к недвижимости отнесены и объекты, не отвечающие данному критерию - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также (ст. 132 ГК РФ) предприятие как имущественный комплекс. Недвижимость - юридическое понятие, и имущество может быть отнесено к недвижимости законом, что имеет большое значение для определения, подлежат ли государственной регистрации права на него и сделки с ним.

Анализируя современное законодательство, можно составить следующий перечень объектов недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”:

- земельные участки (ст.130 ГК РФ, ст.1 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”);[[16]](#footnote-16)

- участки недр (там же);

- обособленные водные объекты (там же);

- леса, многолетние насаждения (там же);

- здания (ст. 130 ГК РФ), части зданий (ст.5 ФЗ “О товариществах собственников жилья”);

- нежилые помещения (ст.1 Закона РФ “Об основах федеральной жилищной политики”, ст.1 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, ст.1 ФЗ “О товариществах собственников жилья”); части помещений (ст. ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”);

- предприятия как имущественный комплекс (ст.132 ГК РФ, ст.1 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”;

- жилые дома и их части (ст.558 ГК РФ), жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями (ст.1 Закона РФ “Об основах федеральной жилищной политики”, ст.1 ФЗ “О товариществах собственников жилья”); жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания на нем (ст. 1 ФЗ “О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан”);

- квартиры, ее части (ст.289, 558 ГК РФ), служебные помещения, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания (ст. 1 Закона РФ “Об основах федеральной жилищной политики”);

- комнаты (ст.9 ФЗ “О товариществах собственников жилья”, ст.5 ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”);

- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения (ст.56 Основ законодательства о нотариате, ст.5 ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”);

- жилые строения без права регистрации проживания в них и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках (ст.1 ФЗ “О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан”);

- кондоминиумы как комплексы недвижимого имущества (ФЗ “О товариществах собственников жилья”, ст.1 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”);

- объекты незавершенного строительства, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда (ст.25 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”[[17]](#footnote-17).

Давая понятие государственной регистрации, законодатель разграничил в принципе равнозначные формулировки "акт государственного органа, порождающий права" и "юридический акт признания государством прав", и сделал это, исходя, по всей видимости, из следующих причин:

- нельзя смешивать государственную регистрацию прав и акт государственного органа, порождающий права, исходя из сопоставления пп.1, 2 ст.8 ГК РФ, в которых эти понятия рассматриваются как самостоятельные;

- главная задача издания государственного акта - создать основание для возникновения прав и обязанностей, в то время как государственная регистрация имеет другие задачи, в том числе определяет в конкретных случаях время возникновения прав;

- с точки зрения юридической логики рассматривание регистрации прав как акта государства, порождающего гражданские права, также невозможно, поскольку алогичен сам оборот "регистрация прав, порождающая эти права";

- признание за регистрацией статуса соответствующего государственного акта повлекло бы за собой и накладывание на государство ответственности за юридическую чистоту и законность удостоверяемых прав, что, безусловно, имело бы негативные последствия для его бюджета, поскольку фактически речь шла бы об ответственности налогоплательщиков за незаконность действий сторон при заключении сделки.

В дополнение к этому можно добавить, что законодатель, скорее всего, подразумевал под юридическим актом не издание какого-либо нормативно-правового акта, а совершение действий, направленных на внесение сведений в Единый реестр прав на недвижимое имущество, с целью упорядочения оборота недвижимости.

Обобщая изложенное, можно сделать вывод, что регистрация - это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в п.1 ст.8 ГК РФ.

По существу, государственную регистрацию прав не стоит путать с регистрацией, носящей специальный или учетный характер, поскольку такая регистрация скорее является регистрацией самого недвижимого имущества, а не прав на него, предпринимаемой для достижения ряда публично-правовых целей (например, регистрацию объектов недвижимости в органах технической инвентаризации)[[18]](#footnote-18). Государственная регистрация прав призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Подобная стабильность достигается путем вынесения сделок и иных действий с недвижимостью за рамки частных интересов сторон, а также создания особой, единой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта.

Очевидно, что одной из главных задач государственной регистрации является гарантия законности при осуществлении сделок с недвижимостью, хотя этот вопрос в настоящее время законодательством не урегулирован до конца. Кроме того, наличие Единого реестра прав на недвижимое имущество существенно облегчает деятельность различных государственных органов, связанную с необходимостью ведения учета собственников недвижимости.

Законодательством предусмотрено две формы государственной регистрации: прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Поскольку ст.131 ГК РФ определяет, что кроме регистрации права собственности и иных прав на землю, подлежат регистрации также ограничение, возникновение, переход и прекращение названных прав, буквально толкуя положения этой нормы, можно было бы сделать вывод, что все сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации, поскольку любая сделка так или иначе связана с возникновением, прекращением, переходом или ограничением прав на недвижимое имущество, то есть с теми обстоятельствами, на которые указывает ст.164 ГК РФ как на случаи, при которых необходима регистрация сделки. Но при несоблюдении этого условия возможны два вида последствий.

Анализируя статьи ГК РФ (с учетом ст.165, которая содержит положение, что, в случаях, установленных законом, несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность), можно сделать вывод, что недействительность сделки при несоблюдении требования о регистрации имеет место не всегда, а лишь в тех случаях, когда закон содержит прямое указание на этот счет (ст.588 ГК РФ), либо непосредственно требует государственной регистрации, не определяя при этом последствий несоблюдения этого требования (ст.574 ГК РФ). В этих случаях сделку в силу ст.ст.165, 168 ГК РФ следует считать ничтожной. С другой стороны, ст.550 ГК РФ устанавливает необходимость придания договору купли-продажи недвижимости (за исключением предприятия или жилого помещения) только простой письменной формы без государственной его регистрации, хотя право собственности у приобретателя может возникнуть только после регистрации этого права (ст.223 ГК РФ).

Как правило, законодатель считает достаточным использование какой-либо одной из форм государственной регистрации: права или сделки. И лишь в особо сложных случаях, когда требуется осуществить государственный контроль как над самой сделкой, так и над переходом прав по ней, закон предусматривается регистрация и сделки, и прав по этой сделке. К таким случаям относится регистрация договора и перехода права собственности, во-первых, по договору купли-продажи жилого помещения или предприятия, во-вторых, по договору мены этих видов объектов недвижимости, и, в-третьих, по договору дарения недвижимого имущества. Это служит дополнительной гарантией юридической чистоты регистрируемых договоров.

Сравнивая текст российского Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с вышеприведенным обзором мирового опыта, можно сделать заключение о том, что:

Мировой опыт государственного обеспечения укрепления права на недвижимое имущество, при всем многообразии национальных практик, сводит их всех только к двум системам правового механизма укрепления прав - системе регистрации прав на недвижимое имущество (Титульная система регистрации) или к системе регистрации документов, подтверждающих права на недвижимость (Актовая система регистрации).

Гражданский кодекс, характер российской правовой системы, вектор развития строительства законодательной базы и прочее однозначно указывают на решимость России в качестве системы укрепления прав на недвижимость построить систему регистрации прав на недвижимое имущество (Титульную систему регистрации).

Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подтвердил это намерение. Все элементы провозглашенной законом системы относятся к элементам системы регистрации прав на недвижимость. При чем попытки ограничиться описанием объекта регистрируемых прав только в первом разделе регистра делают нашу отечественную модель системы близкой к варианту системы Торренса. Однако уже сейчас можно говорить о том, что этот выбор неудачен – объекты прав требуют значительно более сложного описания, чем это можно позволить в рамках первого раздела ЕГРП. К тому же опыт Австралии и Новой Зеландии, приведенный выше, доказывают безнадежность попытки обойтись без кадастра недвижимости.

Закон предлагает нам Титульную систему регистрации. Тем не менее, механизм, построенный Законом, страдает отсутствием важных принципиальных положений, что приводит к тому, что эта система не может полноценно выполнять функцию системы укрепления права на недвижимость. Мировой опыт строительства и эксплуатации системы регистрации прав на недвижимость демонстрирует логически обоснованную минимально необходимую систему институтов Титульной системы регистрации, фундаментальных черт этой системы. Для законченности российского механизма системы регистрации прав, определенного Законом о регистрации и Гражданским Кодексом необходимо закрепить следующие принципы:

1. Принцип, согласно которому права добросовестного приобретателя, зарегистрированные в системе, рассматриваются как абсолютные, не подлежащие оспореванию даже в судебном порядке (эта жесткость в ряде случаев смягчается тем, что принцип защищает права только тех добросовестных приобретателей, которые реально вступили в свои права). Реализации этого принципа мешают редакции статьи 302 «Истребование имущества от добросовестного приобретателя» главы 20 ГК «Защита права собственности и других вещных прав», статьи 2, п. 1 и ст. 12, п. 8 закона о регистрации прав.

Отсутствие гарантий для добросовестного приобретателя оборачивается потерями не только благоприобретенной недвижимости, (это имеет почти массовый характер на квартирном рынке, но среди пострадавших есть и крупные организации, например, банки, заводы), но и сделанных в него последующих вложений, в том числе привлеченных средств. Прежде всего, это, помимо оборота недвижимости, наносит ущерб развитию ипотечного кредитования.

2. Принцип, согласно которому права, утраченные в результате дефектов системы регистрации (ошибка регистратора или его участие в мошеннической операции по изменению записи о правообладателе и прочее) компенсируется за счет средств государственного компенсационного фонда, являющегося неотъемлемой частью системы регистрации. Пострадавшая сторона выступает против государства, которое не уберегло ее право, и этим защищена от необходимости выступать против мошенников, которых надо еще найти, принять меры безопасности от давления с их стороны. Против мошенников выступает государство. Фонд формируется посредством отчислений с регистрационных сборов. Согласно действующим сегодня решениям 95 % этих сборов идут на строительство системы регистрации и заработную плату персонала, 5 % - в бюджет, а компенсационный фонд не строится и соответственно не накапливается. Ответственность перед утратившим права лицом несут лица, виновные в искажении информации в системе регистрации (Ст. 31), то есть регистратор, мошенник.

3. В классическом варианте титульной системы регистрации различаются процедуры первичной и вторичной регистрации. При первичной регистрации объект прав подлежит кадастровому освидетельствованию и включению в кадастр, а права на него - проверке на юридическую чистоту. После завершения первичной регистрации и прошествии определенного срока зарегистрированные права не оспариваются. В дальнейшем при сделках с этой недвижимостью имеет место вторичная регистрация, при которой изменяется запись о правообладателе, а исследование юридической чистоты уже не требуется, так как она установлена еще при первичной регистрации, и записи в системе регистрации считаются истиной. Наш закон не делает различия в процедурах регистрации.

4. Государство предпринимает меры против несанкционированного доступа к записям регистра, против искажения или гибели информации в результате войны, стихийного бедствия, террористического акта. Государство страхуется от возможных последствий таких событий посредством обязательного перманентного дублирования информации и рассредоточения по территории мест хранения продублированной информации. Рабочие места регистраторов и места хранения информации, линии связи охраняются в соответствии со стандартами, принятыми для охраны банков, военных объектов; статус регистратора соответствует статусу судьи и государство принимает меры по ограждению его от возможного оказания давления на него со стороны лиц, заинтересованных в изменении записи в реестре. Но в нашей стране такого значения охране регистра и статусу регистратора не придается.

5. Система регистрации прав должна базироваться на кадастре недвижимости, как на системе, обеспечивающей определенность объекта права. Кадастр недвижимости организационно может существовать как часть (подразделение) системы регистрации или как самостоятельная организация. Но в отличие от иных кадастровых и информационных систем, он, как и реестр права, является ответственным хранителем права (существует заблуждение, будто сохранение права обеспечивается только реестром прав, но ведь если в кадастре недвижимости произошли изменения записей о месте прохождения границы владения или зоны сервитута, то это реально наносит ущерб правам, хотя изменений в записях реестра прав может и не быть). Из этого следует, что реестр права и кадастр недвижимости институционально связаны между собой и по существу перед лицом собственника недвижимости являются единой организацией, на кадастр недвижимости распространяются те же обоснования, согласно которым реестр права ведется учреждением юстиции, подлежит особой опеке и охране силовыми структурами государства; на лица, заносящие, изменяющее и удаляющие кадастровую информацию должны распространяться те же требования, что и на регистратора права.

Сегодня вектор развития в строительстве российской системы регистрации пока направлен на институциональное размежевание реестра прав и кадастра недвижимости. Более того, кадастр недвижимости пытаются представить как собрание информации, носящей чисто технический характер (технический учет), и проблемы, связанные с юридическим характером этой информации даже не поднимаются. Есть попытки этот кадастр рассматривать как подсистему других земельно-имущественных информационных систем и починить техническим требованиям этих систем, что еще больше организационно отрывает кадастр недвижимости от реестра прав на недвижимость.

6. Первичной регистрации права должна предшествовать процедура формирования объекта права. Однако политические установки на упрощение процедур приватизации и оборота недвижимости требуют возможности регистрации права на объекты, информации о которых еще нет в кадастре недвижимости. При очевидном политическом выигрыше такой стратегии следует видеть и опасность наслоения трудноразрешимых проблем, связанных с последующим разведением прав и интересов. Между тем имеет место суждение о больших материальных и временных затратах, требуемых на формирование объекта, вследствие чего этот процесс затягивается. Причиной такого опасения является отсутствие ясного представления о характере и объеме требуемой кадастровой информации. Это, в свою очередь, является следствием отсутствия однозначного суждения о том, что есть объект недвижимости. Если закрепить понятие об объекте недвижимости, как о земельном участке с улучшением его постройками и иными преобразованиями, то справедливым станет утверждение, что все недвижимое, что находится в границах земельного участка, входит в состав данного объекта недвижимости и идентифицируется как часть этого объекта фактом нахождения в пределах границ земельного участка. Это сводит проблему формирования объекта недвижимости для целей регистрации прав на него к проблеме установления границ его земельного участка. (Разумеется, требуется из этого состава выделить объекты, главным образом коммуникации, входящие в состав иной собственности и находящиеся на данном земельном участке под защитой сервитута, а также присовокупить к его составу объекты, входящие в его комплекс, но выходящие за рубежи его границ и прочее, что никак не утяжеляет данной работы). В мировой практике кадастровая карта представляет собой карту, на которой нанесены только границы владений с наложенными на них границами зон различных правовых режимов (зоны действия сервитутов, градостроительных требований) и кадастровыми номерами этих владений.

7. Мировая практика строительства регистрационных систем с нуля (в основном это практика различных десятилетий XX века) сформулировала проблему выбора между так называемыми спорадическим и систематическим методами формирования и заполнения кадастра недвижимости, а также между спорадическим и систематическим методами заполнения реестра прав на недвижимое имущество. Под спорадическим понимается метод, когда формирование объекта недвижимости или регистрация прав на него осуществляется по мере возникновения необходимости в этом у собственника, например, при продаже.

Результаты данного опыта высказываются в пользу выбора систематического заполнения, как кадастра, так и реестра прав. При чем заполнение кадастра является приоритетной задачей и может быть выполнено в соответствии с программой, не связанной с программой регистрации прав. Строго говоря, объекты недвижимости могут и должны быть обособленны друг от друга, даже если они принадлежат одному лицу (государству), или определение их правовой принадлежности дело будущего. Методы сплошного (систематического) формирования объектов недвижимости в удельных показателях значительно дешевле штучного формирования объектов, при сплошном формировании одномоментно решаются пограничные проблемы сопредельных владений (при спорадическом формировании велика вероятность того, что владелец недвижимости, который приступит к формированию своего объекта позже соседа, обнаружит ущерб, нанесенный ему, даже если прежде он согласовал границу соседа). При систематическом формировании может быть реализована политика пересмотра границ участков фактического землепользования с целью исправления дефектов в планировке земельных участков, появившихся в результате хаотических и бесконтрольных процессов землепользования, избежать появления участков неопределенной принадлежности и не обладающими характеристиками, позволяющими найти им использование и, следовательно, арендатора или собственника; одновременно результатом этого передела могут стать находки неиспользуемых и непроявленных территориальных резервов.

Основная разница между этими подходами состоит в том, что финансирование процедур спорадического формирования может быть отнесено на заинтересованного собственника, в то время как финансирование систематического формирования может быть осуществлено только за счет государства. Эти аргументы оказались решающими в выборе метода в нашей стране.

Однако без учета остались следующие обстоятельства:

Метод спорадического формирования кадастра недвижимости и регистрации прав приводит к тому, что никогда не наступит момента, когда в кадастре окажутся учтены все объекты недвижимости. Данные об объектах недвижимости, не учтенных в кадастре, будут продолжать заполнять разнообразные прежние регистрационные системы - БТИ, КУГИ, КЗР и прочие, то есть это создает необходимость сохранять и поддерживать параллельные системы регистрации, параллельное хранение информации, утрату контроля за тем, какая из хранимых информаций является актуальной.

Ряд объектов недвижимости принципиально не может найти лица, заинтересованного в его формировании (вся многоквартирная застройка периода после 1917 года). Данное лицо в виде коллектива собственников квартир может появиться только в результате выделения дома или группы домов в качестве единого объекта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Новый этап развития института государственной регистрации прав на недвижимость наступил с принятием Конституции РФ 1993 г. и дальнейших правовых актов, регулирующих осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Надлежащим образом оформленная доверенность должна отвечать всем требованиям Гражданского кодекса.

Договоры и другие сделки могут быть предметом государственной регистрации сами по себе, а равно в качестве основания порождаемых, изменяемых или прекращаемых ими прав.

Свидетельство о праве на наследство выдается всем наследникам вместе или каждому в отдельности - по их желанию (в последнем случае в свидетельствах указывается все наследственное имущество и доля наследника, получающего свидетельство). Если окажется, что какое-либо имущество не включено в свидетельство о наследстве, то на него может быть выдано дополнительное свидетельство.

Личность иностранных граждан и лиц без гражданства устанавливается на основа вида на жительства или национального паспорта с отметкой о регистрации в органах внутренних дел или других уполномоченных органах.

Представитель юридического лица обязан предъявить учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Также для государственной регистрации необходимо предъявить документ об оплате регистрации. Таким документом является квитанция о приеме денег кредитным учреждением, осуществляющим денежные расчеты с населением, либо платежное поручение организации с отметкой банка о принятии платежа. Обязательным является приложение подлинника платежного документа.

На каждый объект недвижимого имущества открывается дело правоустанавливающих документов. В дело помещаются все документы, поступающие для государственной регистрации на этот объект.

Свидетельство о государственной регистрации прав, выдаваемое правообладателю, является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серии и номер.

Мировая практика исходит из необходимости использования в обязательном порядке возможностей негосударственных правовых институтов для обеспечения юридической чистоты регистрируемых соглашений и законности возникающих на их основе прав, что вполне отвечает задачам создания стабильного оборота недвижимости. Для стран англосаксонской системы права это обязательное участие в сделке страхового маклера. Для стран системы континентального права, к которой относится и наше государство, таким, негосударственным, способом обеспечения законности сделок с недвижимостью всегда было их обязательное нотариальное удостоверение.

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в ст.2 ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятого Государственной Думой 17 июня 1997 года, в которой государственная регистрация определяется как "юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации".

Очевидно, что одной из главных задач государственной регистрации является гарантия законности при осуществлении сделок с недвижимостью, хотя этот вопрос в настоящее время законодательством не урегулирован до конца. Кроме того, наличие Единого реестра прав на недвижимое имущество существенно облегчает деятельность различных государственных органов, связанную с необходимостью ведения учета собственников недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Конституция Российской Федерации // Российская газета. 25.12.1993.

Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: Эксмо, 2005.

1. Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” № 122-ФЗ от 21.07.1997г.
2. Гражданское право / Под редакцией Ю.К. Толстого и А.П. Сергеева. С.-П.: Слово, 2006
3. Гражданское право. В 2 т. Том 1. Учебник / Отв. ред. проф. Суханов – 2-е изд. – М.: БЕК, 2005
4. Гражданское право. Часть первая: Учебник / Под ред. А.Г. Калпина, А.Н. Масляева – 2-е изд. – М.: Юристъ, 2006
5. Гражданское право: в 4 т. Том 1. Общая часть: Учебник / Отв. ред. Проф. Е.А. Суханов – 3-е изд. 2005
6. Гражданское право: Учебник / Под ред. С.П. Гришаева М.: Юристъ, 2007
7. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Норма, 2004. С. 129.
8. Сделки с недвижимостью - оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – М.: Проспект, 2005.
9. Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // “Законодательство”, июль 2006., № 7.
10. Дмитриев А.В. От “укрепления прав” до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России. // “Законодательство”, июль 2006г., № 7.
11. Дмитриев А.В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании. // “Законодательство”, ноябрь 2005г., № 11.
12. Иванова Н.Р. Споры о регистрации перехода права собственности на нежилые помещения. // “Адвокат”, 2006г., № 9.
13. Киндеева Е.А. Регистрация договора аренды нежилого помещения: быть или не быть. // “Экономика и жизнь”, 2006г., № 8.
14. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // “Российская юстиция”, 2007, № 10.
15. Куликова А.Н. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: за и против? // “Нотариальный вестник”, 2006г., № 5.
16. Сергеев В.И. Регистрация прав на недвижимое имущество. // “Право и экономика”, 2006., № 12.
1. Гражданское право. В 2 т. Том 1. Учебник / Отв. ред. проф. Суханов – 2-е изд. – М.: БЕК, 2005. – С. 229. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право. Том 1. Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПБОЮЛ Л.В. Рожников. 2005. – С. 543. [↑](#footnote-ref-2)
3. Дмитриев А.В. От “укрепления прав” до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России. // “Законодательство”, июль 2005г., № 7. – С. 27. [↑](#footnote-ref-3)
4. Проект Вотчинного устава с объяснительной к нему запиской. Спб, 1893г. - цит. по: Дмитриев А.В. От “укрепления прав” до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России. // “Законодательство”, июль 2005г., № 7. – С. 59. [↑](#footnote-ref-4)
5. Киндеева Е.А. Регистрация договора аренды нежилого помещения: быть или не быть. // “Экономика и жизнь”, 2006г., № 8. – С. 38. [↑](#footnote-ref-5)
6. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Норма, 2004. С. 129. [↑](#footnote-ref-6)
7. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // “Российская юстиция”, 2007, № 10. – С. 83. [↑](#footnote-ref-7)
8. Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” № 122-ФЗ от 21.07.1997г. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: Эксмо, 2005. [↑](#footnote-ref-9)
10. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Норма, 2004. - С. 148. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданское право / Под редакцией Ю.К. Толстого и А.П. Сергеева. С.-П.: Слово, 2006. – С. 631 [↑](#footnote-ref-11)
12. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Норма, 2004. - С. 163. [↑](#footnote-ref-12)
13. Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” № 122-ФЗ от 21.07.1997г. [↑](#footnote-ref-13)
14. Сергеев В.И. Регистрация прав на недвижимое имущество. // “Право и экономика”, 2006., № 12. – С. 18 [↑](#footnote-ref-14)
15. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Москва, 2004. – С. 238. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: Эксмо, 2005. [↑](#footnote-ref-16)
17. Сделки с недвижимостью - оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. - Москва, 2005. С.15-16. [↑](#footnote-ref-17)
18. Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // “Законодательство”, июль 2004., № 7. – С. 34. [↑](#footnote-ref-18)