Введение

Термин «государственная регистрация» широко используется в гражданском законодательстве применительно к различным объектам и субъектам гражданских правоотношений. Государственной регистрации подлежат юридические лица, их учредительные документы и фирменные наименования, предпринимательская деятельность индивидуального предпринимателя, акты гражданского состояния, авторские права и т.д. Однако чаще всего термин «государственная регистрация» употребляется, когда речь идет о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. При этом речь может идти о государственной регистрации самого недвижимого имущества, переходе прав на него, регистрации решения об изъятии земельного участка и т.д. Государственной регистрации подлежат юридические лица, их учредительные документы и фирменные наименования, предпринимательская деятельность индивидуального предпринимателя, акты гражданского состояния, авторские права и т.д. Однако чаще всего термин «государственная регистрация» употребляется, когда речь идет о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. При этом речь может идти о государственной регистрации самого недвижимого имущества, переходе прав на него, регистрации решения об изъятии земельного участка и т.д., это и определяет актуальность темы работы.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие с государственной регистрацией прав на земельные участки и сделки с ними.

Предмет исследования – нормативно-правовые акты, регулирующие государственную регистрацию прав на земельные участки и сделки с ними.

Целью работы является изучение государственной регистрации прав на земельные участки и сделки с ними. Для достижения указанной цели, в работе ставятся следующие задачи:

1. Рассмотреть принципы системы государственной регистрации прав на

земельные участки и сделок с ними;

2. Изучить порядок государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними.

1. Принципы системы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними

В основе системы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними лежат определенные принципы – базовые положения, основные начала, отображающие потребности организации оборота земельной недвижимости. В качестве таковых следует выделить:

*1. Принцип обязательности государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними, за исключением случаев, указанных в федеральных законах.* Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются: акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания; договоры и другие сделки в отношении земельных участков, совершенные в соответствии с законодательством; свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты; акты (свидетельства) о правах на земельные участки, выданные уполномоченными органами государственной власти; иные акты передачи прав на земельные участки и сделок с ними заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент их совершения; иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления по указанным выше основаниям государственной регистрации прав на земельный участок, является его кадастровый план. Необходимость его предоставления обусловлена тем, что невозможно признание права или осуществление сделки с объектом недвижимости, не идентифицированным в натуре на местности. По этой причине, например, собственник земельного участка не вправе продать (подарить, передать по договору аренды и т.д.) часть земельного участка, не ограниченную на местности в порядке землеустройства и не поставленную на кадастровый учет.

Вещные права на землю подлежат государственной регистрации во всех случаях, за исключением случаев, предусмотренных законом. Например, в силу ст.609 ГК РФ и п.2 ст.26 Земельного Кодекса договоры аренды, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее года, не подлежат государственной регистрации.

*2. Принцип преемственности юридической силы правоустанавливающих документов на земельные участки.* Государственная регистрация по своей юридической природе является ненормативным актом органа государственной власти, носит заявительный характер и осуществляется по инициативе заинтересованного лица. Государство признает юридическую силу за ранее выданными документами. Это означает, что при переходе права, его ограничения (обременения) или совершения сделки с объектом недвижимого имущества требуется государственная регистрация.

*3. Принцип открытости сведений о земельных участках, содержащихся в документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.* Государственная регистрация носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Данный принцип сохраняет свое значение, несмотря на то, что сведения о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются в установленном законом порядке только ограниченному кругу лиц. Согласно п.3 ст.7 ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в их число входят сами правообладатели или их законные представители; физические и юридические лица, получившие от них доверенность; руководители органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов РФ; налоговые органы в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией; суды, правоохранительные органы, судебные приставы-исполнители; федеральный антимонопольный орган и т.д. Существование подобного ограничения вполне оправданно, поскольку оно обеспечивает гарантированное ст.23 Конституции Российской Федерации право на неприкосновенность частной жизни.

*4. Принцип платности проведения государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними.* Порядок взимания платежей определяется ст.333.33 Налогового кодекса РФ. Данная статья определяет размер государственной пошлины за регистрацию прав на земельные участки и сделок с ними. Взимается плата и за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

*5. Принцип законности проведения государственной регистрации и ответственности должностных лиц регистрационного органа за нарушение требований законодательства о государственной регистрации.* Как следует из п.2 ст.31 ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, зарегистрированных в установленном порядке, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный в связи с этим какой-либо из сторон, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Однако вопросами возмещения вреда ответственность государственных регистраторов не ограничивается, поскольку ст. 170 УК РФ предусматривает и уголовную ответственность за регистрацию заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных Государственного земельного кадастра и занижение размеров платежей за землю.

*6. Принцип презумпции достоверности регистрации и гарантированности судебной защиты правообладателей недвижимости в случае нарушения их прав третьими лицами.* Юридическая природа государственной регистрации сделок с земельными участками заключается в том, что она является формальным условием обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является земельный участок, и призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания обязательств, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и поэтому не может и не должна рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированного Конституцией Российской Федерации права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности. [[1]](#footnote-1)1

2. Порядок государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними

Правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установить специальный порядок распоряжения им. Поэтому в соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, в том числе и на земельные участки, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре.

Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях. Однако первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Требование об отражении изменений вещно-правового положения в Едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово “государственная” означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими в настоящее время являются Федеральная регистрационная служба и ее структурные подразделения.

С моментом государственной регистрации связывается возникновение, переход и прекращение прав на земельные участки как на недвижимое имущество. Таким образом, государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое значение.

Государственной регистрации подлежит право не на землю как таковую, а на земельный участок, который является особой разновидностью недвижимого имущества, и его правовой режим отличается от правового режима других недвижимых вещей. Земельный кодекс РФ (п. 2 ст. 6) определяет земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Установление границ является не только средством индивидуализации земельного участка, но и способом создания самого объекта права.

Важнейший признак, которому должен отвечать земельный участок, для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым мог быть объектом зарегистрированного права собственности, заключается в том, что участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Другими словами, должны быть определены его размер, границы и местоположение. Территориальные границы определяются в порядке, установленном земельным законодательством на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству (п. 1 ст. 261 ГК). Мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка называются межеванием. Таким образом, границы земельного участка определяют территориальную и пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей их собственников. [[2]](#footnote-2)1

До государственной регистрации прав на земельные участки необходимо осуществить их технический (кадастровый) учет. Каждый земельный участок имеет кадастровый номер. Правила кадастрового деления территории Российской Федерации и Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660, принятым в развитие ФЗ от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ “О государственном земельном кадастре”. Кадастровый учет земельных участков осуществляется с помощью специальных документов - описаний, которые содержат чертеж земельного участка, описание границ и другие реквизиты.

В соответствии со ст. 1 ФЗ “О государственном земельном кадастре” государственный земельный кадастр - это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов. Таким образом, государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель и т.д.

Органом, в функции которого входит ведение государственного земельного кадастра, является Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость). Процедура государственного кадастрового учета земельных участков осуществляется на основании Постановления Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. № 202 (ред. от 11 апреля 2006 г.) “Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости”. Помимо ведения государственного земельного кадастра указанная Служба также проводит государственный учет расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений и т.д.), производит государственную кадастровую оценку земель и т.п. Кадастровый учет осуществляется через территориальные органы Агентства и сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. При этом следует учитывать то обстоятельство, что технический учет иных объектов недвижимости ведут также Бюро технической инвентаризации (БТИ). В связи с этим в настоящее время готовятся изменения в законодательство, в соответствии с которыми учет всех видов недвижимого имущества будет осуществляться Роснедвижимостью.

На основании проведенного государственного кадастрового учета территориальным органом государственного земельного кадастра составляется кадастровая карта (план) земельного участка, в которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Согласно п. 2 ст. 17 ФЗ “О государственном земельном кадастре” сведения о состоянии и использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения различного рода обследований и изысканий. Таким образом, государственный кадастровый учет земельных участков производится после проведения межевания земельных участков. При определении границ объекта землеустройства на местности и их согласовании обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты межеванием, путем извещения их в письменной форме не позднее чем за семь дней до начала работ. Другими словами, речь идет о собственниках соседних участков и лицах, владеющих такими земельными участками на основании других вещных прав, которые не должны иметь никаких претензий при определении внешних границ земельного участка. [[3]](#footnote-3)1

Процедура землеустроительных работ при образовании новых и упорядочении существующих земельных участков установлена Методическими рекомендациями Росземкадастра от 17 февраля 2003 г., разработанными в соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. № 396. Следует отметить, что процедура кадастрового учета только началась и пока подавляющее большинство земельных участков такой учет не прошли. Это обусловлено тем, что ранее действовал упрощенный порядок приватизации земельных участков, который не предусматривал кадастрового учета, и при отсутствии практической необходимости многие землевладельцы не торопились проходить подобную дорогостоящую процедуру.

Для того чтобы упростить и ускорить процедуру оформления права собственности на земельные участки, был принят ФЗ от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ “О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества”, который получил неформальное название Закон о дачной амнистии. Как следует из названия, цель его состояла в том, чтобы упростить оформление гражданами прав как на земельные участки, так и на объекты недвижимости, которые на них расположены. Необходимость принятия указанного Закона обусловлена тем, что значительная часть земельных участков и строений на них не была узаконена (в первую очередь речь идет о земельных участках и строениях на земельных участках, принадлежащих членам дачных и садоводческих товариществ).

Оформление права собственности на земельные участки согласно указанному Закону упрощено. Следует отметить, что в подавляющем большинстве случаев земельные участки гражданам еще в советское время предоставлялись на праве постоянного бессрочного пользования. Оно относится к числу так называемых ограниченных вещных прав. Правовой режим таких участков регулируется нормами ГК РФ и ЗК РФ. Субъектами постоянного (бессрочного) права пользования земельным участком могут быть как юридические лица (независимо от формы собственности), так и физические. Согласно п. 2 ст. 20 ЗК в настоящее время земельные участки не предоставляются гражданам в постоянное (бессрочное) пользование. А п. 3 указанной статьи установил, что право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

Сегодня идет активный процесс приватизации указанных участков, т.е. безвозмездной передачи в собственность земельных участков тем лицам, которые владели ими на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Вместе с тем еще с советских времен сохранилось довольно значительное количество субъектов этого права (в основном юридических лиц), и процесс приватизации участков, предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, встречает определенные трудности. Речь, прежде всего, идет о приватизации земельных участков, которые предоставлялись садоводческим товариществам. В соответствии с ранее действовавшим законодательством земельные участки предоставлялись не конкретным физическим лицам, а садоводческим товариществам или дачным кооперативам на праве постоянного бессрочного пользования. Таким образом, каких-либо документов, подтверждающих право владения тем или иным земельным участком, у членов таких товариществ или кооперативов нет. Единственными документами, подтверждающими это право, являются документы членства в данном товариществе. В частности, таким документом является книжка члена садоводческого товарищества или кооператива.

Таким образом, Закон о дачной амнистии был призван решить проблему оформления права собственности в том числе и на такие участки. В п. 3 ст. 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ “О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан” была внесена норма, согласно которой граждане, которым предоставлены садовые, огородные или дачные земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки в соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Принятия решений (в том числе кооперативом или садоводческим товариществом) о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.

Особо Закон о дачной амнистии остановился на государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права (ст. 25.2 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”). В последнем случае речь идет о ситуациях, когда в силу юридической неграмотности при предоставлении земельного участка не указывалось право, которое предоставлялось владельцу на этот земельный участок (как правило, имелось в виду право постоянного (бессрочного) пользования).

Для того чтобы зарегистрировать право собственности на такой участок, необходимы следующие правоустанавливающие документы:

акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

Обязательным приложением к документам, необходимым для такой государственной регистрации прав на земельный участок, является кадастровый план данного участка. Здесь следует иметь в виду, что большинство граждан оформляли право собственности на приусадебные и дачные участки до вступления в силу ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Хотя государственная регистрация прав на земельные участки осуществлялась и до этого, она носила упрощенный характер (в частности, не было предусмотрено предоставление полноценного кадастрового плана и наделение земельного участка кадастровым номером).

Таким образом, даже тем гражданам, у которых есть право собственности на земельный участок, зафиксированное в соответствующем свидетельстве, но отсутствует кадастровый номер на него, необходимо провести землеустроительные работы, в том числе межевание (определение границ) земельного участка, и затем передать эти сведения в территориальное подразделение Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), которое внесет эти сведения в Государственный земельный кадастр и выдаст собственнику кадастровый план. После его получения собственник земельного участка должен обратиться в Федеральную регистрационную службу (Росрегистрацию), которая и должна выдать собственнику свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Нарекания граждан вызывала высокая стоимость процедуры оформления права собственности на недвижимость. В связи с этим п. 1 ст. 333.33 части второй Налогового кодекса РФ был дополнен пп. 20.2 следующего содержания: “За государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества - 100 рублей”. Ранее эта сумма составляла 500 рублей. Однако следует иметь в виду, что основные расходы (и неудобства) связаны с проведением землеустроительных работ. В связи с этим региональным властям дано право устанавливать максимальные расценки на землеустроительные работы и даже рекомендуется за счет своих бюджетов финансировать эти мероприятия. Так, согласно ст. 11 ФЗ от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ “О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества” предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 января 2010 г. Статья 12 этого Закона установила, что федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в целях оформления в упрощенном порядке прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, вправе осуществлять организацию и финансирование мероприятий по проведению территориального землеустройства таких земельных участков. При этом рекомендательный характер указанных норм совершенно не гарантирует, что содержащиеся в них положения будут исполняться. [[4]](#footnote-4)1

Возможны ситуации, когда при проведении межевания выясняется, что размер земельного участка и его конфигурация (расположение на местности) не совпадают со сведениями в документах о предоставлении земельных участков (в большинстве случаев участок, находящийся в фактическом пользовании и обнесенный забором, превышает размеры, указанные в документах). Государственная регистрация права собственности таких земельных участков возможна при соблюдении следующих условий. Во-первых, как уже отмечалось, необходимо отсутствие претензий со стороны владельцев соседних участков. Во-вторых, содержащаяся в документах о межевании уточненная площадь земельного участка не должна превышать указанную в правоустанавливающем документе на такой земельный участок площадь более чем на минимальный размер, установленный в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (ст. 5 Закона о дачной амнистии). Так, в Московской области для дачных участков этот размер составляет 6 соток, для участков под индивидуальное жилищное строительство - 3 сотки и т.д. При этом если земельный участок увеличился за счет категории земель, которые вообще не подлежат передаче в частную собственность (например, дачник прихватил часть земель лесного фонда), то оформить такой участок в собственность нельзя.

Возможны и обратные ситуации, когда в результате межевания выясняется, что используемый участок меньше, чем указано в документах о предоставлении земельного участка. В таких случаях в территориальных подразделениях ФРС могут запросить документы, подтверждающие, кому и в каком порядке перешла недостающая часть участка (продана, подарена и т.д.). В подобных ситуациях необходимо обратиться в территориальное подразделение Роснедвижимости по месту нахождения участка с заявлением о внесении в земельный кадастр сведений об уточненной площади такого участка, содержащихся в документах о его межевании.

После этого необходимо обратиться в соответствующее территориальное подразделение Росрегистрации с заявлением о внесении уточненных данных об участке в Единый государственный реестр прав на основании п. 4 ст. 18 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

В настоящее время вопросами государственной регистрации права собственности на землю могут заниматься и нотариусы, для чего были внесены изменения в Основы законодательства о нотариате. Согласно этим изменениям (ст. 15 Основ) нотариус имеет право представлять в порядке, установленном Федеральным законом “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для проведения такой регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае нотариального удостоверения им соответствующей сделки или совершения им иного соответствующего нотариального действия, а также получать свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иные документы для передачи их лицам, в интересах которых осуществлялась государственная регистрация.

Вызывает недоумение формулировка “имеет право”. Это значит, что нотариус не обязан это делать, и вряд ли он по собственной инициативе будет делать дополнительную работу.

Определенные сложности вызывает государственная регистрация права собственности на земельный участок, возникшего в результате приобретательной давности (ст. 234 ГК). Речь идет о сложностях как материального, так и процессуального характера.

Условиями приобретательной давности как основания возникновения права собственности являются открытость, непрерывность и добросовестность владения. В последнем случае речь идет о том, что незаконный приобретатель недвижимого имущества не знал и не мог знать о незаконности своего владения. Как это установлено ст. 234 ГК, для приобретения права собственности требуется добросовестно, открыто и непрерывно владеть имуществом как своим в течение определенного срока (для недвижимости этот срок составляет 15 лет).

Добросовестность означает, что владелец, извинительно заблуждаясь в фактических обстоятельствах, с достаточными причинами полагает, что то основание, по которому к нему попала вещь, дает ему право собственности на нее <3>. Проблемы, возникающие с применением приобретательной давности, связаны с непониманием того, что владелец в силу приобретательной давности - незаконный владелец, ведь законный владелец, как правило, получает вещь по договору от собственника и, следовательно, знает, что собственником вещи является другое лицо. Поэтому, например, ни арендатор, ни хранитель не могут приобрести недвижимое имущество по приобретательной давности.

При применении приобретательной давности речь не может идти о юридической ошибке, поскольку в данном случае нет добросовестности (незнание закона не освобождает от ответственности). Добросовестность может возникнуть только в результате фактической ошибки. Так, в результате ошибки землемера кто-то владел большим земельным участком, чем это было предусмотрено правоустанавливающими документами. При этом сам собственник не знал о том, что владеет не принадлежащей ему землей. По истечении 15 лет незаконный владелец земельного участка может быть признан его собственником в силу приобретательной давности. [[5]](#footnote-5)

В одном из судебных дел (окончательное решение еще не вынесено) земельные участки были предоставлены птицефабрикой своим работникам в 1989 г. для улучшения жилищных условий и обеспечения в индивидуальном жилье в соответствии с Постановлением СМ СССР от 5 октября 1982 г. № 973 “Об индивидуальном жилищном строительстве”.

При этом право, на основании которого они предоставлялись, не конкретизировалось и документы на земельные участки не выдавались. Впоследствии работники, получившие земельные участки, построили на них дома, в которых жили. В отношении этих домов производились ремонтные и отделочные работы, работники несли бремя содержания указанных домов, осуществляли владение ими как своими собственными с должной заботой и внимательностью. Однако попытки зарегистрировать право собственности как на земельные участки, так и на построенные на них дома были безуспешными. Для защиты своего права ими был предъявлен иск о признании права собственности в результате приобретательной давности как на земельные участки, так и на объекты недвижимости, которые на них были построены.

Эти действия проводились в полном соответствии с ч. 3 ст. 6 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, согласно которой право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке. Таким образом, факт владения и пользования недвижимым имуществом влечет юридически значимые последствия и подлежит доказыванию в порядке особого производства.

Как было отмечено в п. 19 Постановления Пленума ВАС от 25 февраля 1998 г. № 8 “О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав”, “судам необходимо исходить из того, что отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для обращения в суд с заявлением о признании права собственности в силу приобретательной давности. Возможность обращения с заявлением в таких случаях вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с заявлением о признании за ним права собственности. Данное дело должно быть рассмотрено судом по существу. Решение суда об удовлетворении такого заявления является основанием для регистрации уполномоченным органом права собственности лица на недвижимое имущество”.

В Обзоре практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение, изложенном в п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 17 февраля 2004 г. № 76, отмечено, что факт принадлежности имущества заявителю на праве собственности не может устанавливаться в порядке особого производства.

В п. 8 этого информационного письма указано, что отказ регистрирующего органа в регистрации права собственности на недвижимое имущество или сделки с ним не является основанием для признания этого права в порядке особого производства.

Позиция Президиума ВАС РФ не совсем понятна. По существу речь идет о принуждении защищать свои права в подобных случаях только в порядке искового производства. При этом нельзя не обратить внимания на то, что в случае искового производства размер государственной пошлины значительно выше. Представляется, что и Верховный Суд РФ должен высказать свою позицию по этому вопросу.

Проблема заключается в том, что право собственности заявителей на строения в указанном случае никем не оспаривалось и поэтому заявление о признании права собственности в порядке особого производства вполне правомерно. Что касается земельных участков, то они считались муниципальной собственностью, и для того чтобы зарегистрировать право собственности на них, необходимо предъявление иска к муниципальному образованию (т.е. в этом случае речь идет об исковом производстве). [[6]](#footnote-6)1

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ граждане, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Следовательно, приватизация указанных земельных участков будет возможна только по приобретении права собственности на дома, расположенные на них.

Поэтому единственно возможным вариантом была подача заявления о признании права собственности на строения в порядке особого производства в соответствии с ч. 1 ст. 263 и ст. 265 ГПК РФ, а впоследствии после такого признания в случае отказа муниципального образования на бесплатную приватизацию подача искового заявления к муниципальному образованию. [[7]](#footnote-7)1

Заключение

Исходя из вышеизложенного, в работе можно сделать следующие выводы:

Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях. Однако первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Требование об отражении изменений вещно-правового положения в Едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово “государственная” означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими в настоящее время являются Федеральная регистрационная служба и ее структурные подразделения.

С моментом государственной регистрации связывается возникновение, переход и прекращение прав на земельные участки как на недвижимое имущество. Таким образом, государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое значение.

Государственной регистрации подлежит право не на землю как таковую, а на земельный участок, который является особой разновидностью недвижимого имущества, и его правовой режим отличается от правового режима других недвижимых вещей. Земельный кодекс РФ (п. 2 ст. 6) определяет земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Установление границ является не только средством индивидуализации земельного участка, но и способом создания самого объекта права.

Важнейший признак, которому должен отвечать земельный участок, для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым мог быть объектом зарегистрированного права собственности, заключается в том, что участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Другими словами, должны быть определены его размер, границы и местоположение. Территориальные границы определяются в порядке, установленном земельным законодательством на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству (п. 1 ст. 261 ГК). Мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка называются межеванием. Таким образом, границы земельного участка определяют территориальную и пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей их собственников.

До государственной регистрации прав на земельные участки необходимо осуществить их технический (кадастровый) учет. Каждый земельный участок имеет кадастровый номер. Правила кадастрового деления территории Российской Федерации и Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660, принятым в развитие ФЗ от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ “О государственном земельном кадастре”. Кадастровый учет земельных участков осуществляется с помощью специальных документов - описаний, которые содержат чертеж земельного участка, описание границ и другие реквизиты.

Список источников и литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. // Российская газета, 21.01.2009, N 7; Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, в ред. от 27. 12. 2009 г.

№ 365-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

Литература

1. Земельное право: Учебник/отв.ред.проф. Л.С.Козлов-2-е изд., перераб. и доп.-М.:изд-во БЕК, 2004.-816 с. Земельное право: Учебник. ч.I. изд-е 3-е, перераб. и доп./под ред. П.А. Иванова, К.Л. Кожухова.- М.: Проспект, 2005.-632 с. Земельное право: Учебник в 3 т. Том I- 6-е изд., перераб. и доп./ Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.-М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 2007. – 776 с.
2. Земельное право: Учебник для вузов./под ред. проф. В.В. Зеленского, проф. М.М. Рассолова.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2007.-703 с.
3. Носов Г.Н. Земельное право: Учебник.-М.:ИНФРА-М, 2006.-457 с. Суханов Е.А. Осторожно: земельно-правовые конструкции! //Законодательство.- 2007.-№9.- с.60-65.

1. 1 Земельное право: Учебник/отв.ред.проф. Л.С.Козлов-2-е изд., перераб. и доп.-М., 2004.-с.132. [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 Земельное право: Учебник для вузов./под ред. проф. В.В. Зеленского, проф. М.М. Рассолова.- М., 2007.-с.145. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Носов Г.Н. Земельное право: Учебник.-М., 2006.-с.117. [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Земельное право: Учебник в 3 т. Том I- 6-е изд., перераб. и доп./ Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.-М. 2007. – с.175. [↑](#footnote-ref-4)
5. Земельное право: Учебник. ч.I. изд-е 3-е, перераб. и доп./под ред. П.А. Иванова, К.Л. Кожухова.- М., 2005.-с.103. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1 Земельное право: Учебник. ч.I. изд-е 3-е, перераб. и доп./под ред. П.А. Иванова, К.Л. Кожухова.- М., 2005.-с.114. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Суханов Е.А. Осторожно: земельно-правовые конструкции! //Законодательство.- 2007.-№9.- с.63. [↑](#footnote-ref-7)