

Носков Игорь Юрьевич, студент ОСУН

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Аннотация: В данной статье рассматриваются некоторые недостатки правового регулирования государственной регистрации недвижимости, которые играют существенную роль для данной сферы. Также особое внимание уделено решению названным проблемам, предлагаются возможные способы совершенствования данного правового института.

Ключевые слова: государственная регистрация, недвижимое имущество, сделки с недвижимостью.

Annotation: This article discusses some of the shortcomings of the legal regulation of state registration of real estate, which play a significant role in this area. Also, special attention is paid to solving these problems, it suggests possible ways to improve this legal institution.

Keywords: state registration, real estate, real estate transactions.

В настоящее время сделки, непосредственно связанные с недвижимым имуществом, составляют колоссальную часть хозяйственного оборота и, как правило, оказывают большое воздействие как на развитие экономической сферы жизни общества, так и на изменение правовой базы, контролирующей обширный спектр вопросов, касающихся общественных отношений, который тесно связаны с гражданским оборотом.

Данная динамика прослеживается в Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹, который вступил в законную силу с 01.01.2017 г. и заменил собой Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В законодательстве и правовой практике до сегодняшнего дня не решено большинство вопросов, среди которых центральными являются проблемы, касающиеся наличия целей и правовых принципов регистрации прав на недвижимость. Их отсутствие лишает регулирование в области недвижимости необходимой организованности и эффективности.

Детальное исследование федерального законодательства говорит о том, что изменения, внесенные в нормативно-правовую базу, положительно влияют на правовой аспект рассматриваемой области, но в целом они направлены на разрешение только частных проблем и не носят глобального характера³. На сегодняшний день отсутствуют какие-либо направления развития законодательства, которые определяют основные положения, направленные на совершенствование административно-правовых норм, формирующих в совокупности правовой институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок связанных с ними.

Представляется возможным сделать центральной целью защиту материальных прав участников гражданского оборота, так как в настоящее время регистрация права на недвижимость дает некоторую определенную степень решительности в устойчивости прав на недвижимость участникам гражданского оборота, в действительности своих прав и прав других участников рынка недвижимости.

Данная цель имеет особенное значение для нашего государства. В реалиях современных условий недвижимость (квартиры, дома, земельные участки и др.) является главным, а в ряде случаев, практически единственным и основным существенным достоянием для большинства граждан. Ведь недвижимость выступает едва ли не единственным (или основным) источником

дохода, она может быть предметом аренды, объектом залога при получении кредита и т.д. В тех условиях, когда доходы у огромной доли населения ниже порога установленного прожиточного минимума, государство должно обеспечить все необходимые меры к защите того, что является единственной значимой ценностью и условием для существования для многих граждан Российской Федерации.

Также в совершенствовании нуждается ряд вопросов, касающихся предупреждения и пресечения правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с государственной регистрацией недвижимости. В первую очередь, социальной профилактики совершаемых правонарушений. В области недвижимости особенно важно делать различия в действиях, которые связаны с девиантным поведением участника гражданского оборота, за которое предусмотрена гражданско-правовая ответственность, и непосредственно умышленными действиями, ответственность за которые установлена УК РФ. Анализируя содержание правоустанавливающих документов со стороны их соответствия гражданскому законодательству, регистрирующий орган может выявить и предупредить уголовное правонарушение (так называемые рейдерские захваты).

Действующая в настоящее время система государственной регистрации должна быть направлена не только на добропорядочных участников рынка, но и на борьбу с преступными элементами в представленной области. Это должно находить отражение как в нормах, которые устанавливают порядок регистрации, так и в организации взаимодействия между регистрирующими и правоохранительными органами РФ. Данная связь сможет благоприятно влиять как на экономическую сторону данного вопроса, так и на правовую, что приведет в итоге к уменьшению противоправных деяний и защитит собственников, осуществляющих государственную регистрацию [1; 2].

Что же касается регистрации прав на отдельные объекты недвижимого имущества, то здесь также имеются некоторые спорные вопросы, которые требуют рассмотрения. Так, Колесова О. Н. рассматривает регистрацию

ограничений прав на землю, точнее, частный случай охранный зоны с особым режимом использования - водоохранную зону. Установленные правовыми документами органами государственной власти, органами местного самоуправления, суда, ограничения прав на землю, также сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу и подлежат государственной регистрации. При этом закон о регистрации не отсылает нас к другому порядку установления. Для установления водоохранной зоны нет какой-либо необходимости в создании особого законопроекта.

Отечественное законодательство требует обязательную государственную регистрацию. Это требование обосновывается одним очень важным принципом, который закреплен в российском праве, согласно которому земля - это природный объект, природный ресурс, объект недвижимого имущества. Объект недвижимости в земельных отношениях - это земельный участок. В соответствии с этим законопроектом необходимо внести определенные сведения в государственный реестр прав о каждом конкретном участке как обременении.

Неразрешенными также остаются вопросы о последствиях, которые непосредственно наступят при отсутствии государственной регистрации ограничения. Ограничения прав в водоохраных зонах не связаны, в отличие от сервитута, аренды и залога, с правами третьих лиц. Они связаны непосредственно с природными условиями и необходимостью учета значения земельного участка как природного объекта, связанный с другими природными объектами. Размер водоохраных зон определяется их разновидностью и протяженностью вод и не может зависеть непосредственно от сформированности данных земельных участков в водоохранной зоне и закрепления прав на данные водоохраные зоны. Ограничения распространяются только лишь на собственников земельных участков, арендаторов и на иных участников данных правоотношений. В конкретных случаях земельные участки формируются в водоохранной зоне. Законодатель четко никак не определил субъектов государственной регистрации ограничения

прав и время (этап получения земельного участка) обращения с целью реализовать государственную регистрацию ограничения прав. Вопрос о возможности оспаривания сделки с земельным участком, у коего не имеется государственная регистрация ограничения права, остается неразрешенным, по сей день. Как правило, суды принимают во внимание факт размещения земельного участка в водоохранной зоне, однако при этом, не принимая во внимание наличие или отсутствие государственной регистрации ограничения права [3; 4].

Решение совершенно абсолютно всех данных сведений пребывает в плоскости обязательного государственного кадастрового учета водоохраной сфере и ее элементов. Формирование единого информационного пространства для объектов недвижимости и прав на них даст возможность устранить вторичный учет, избежать утраты и искажений юридической информации, бюрократических проволочек и расходов в процессе оформления сделок с недвижимостью. В числе очевидных преимуществ КЖЦ можно отметить следующие:

Во-первых, данная модель стимулирует более качественное строительство и обслуживание объекта, так как сервисные платежи напрямую зависят от соответствия объекта функциональным характеристикам, согласованным в контракте вне зависимости от спроса на услуги.

Во-вторых, происходит оптимизация осуществляемых инвестиций в инфраструктуру за счет снижения стоимости объекта и его обслуживания. В отличие от КЖЦ объем расходов и затрат на ремонт и содержание объекта, созданного по государственному заказу, зависит от качества работ и услуг, предоставленных подрядчиками, при том что бремя содержания объекта лежит на публичном партнере.

В-третьих, снижаются сроки реализации проекта, так как при осуществлении платежей в рассрочку с момента ввода объекта в эксплуатацию частный инвестор мотивирован на реализацию проекта в кратчайшие сроки.

В-четвертых, достигается необходимая прозрачность бюджетных расходов.

В-пятых, отсутствует необходимость резервирования в бюджете средств на строительство объекта: КЖЦ представляет собой инструмент отложенной нагрузки на бюджет

И. Е. Манылов раскрывает несколько вопросов⁶, обнаруженных при реализации концепции, предусматривающей внедрение общей учетно-регистрационной процедуры и развитие общего федерального информационного ресурса о недвижимости⁷.

Особенный характер предмета сделок с недвижимостью требует принятия и подтверждения государством прав непосредственных участников этих правоотношений. Являясь гарантией законности заключения сделок с недвижимым имуществом, эти меры смогут помочь сделать рынок недвижимости прозрачным для участников данных правоотношений и позволит уменьшить вероятность для мошенничества и совершаемых правонарушений.

Вопросы регистрации сделок с недвижимостью приобретают все большее и большее значение для практической работы юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и всех граждан РФ. При этом, как отмечают исследователи в данной сфере, определенные сделки не формируют каких-либо проблем, так как механизм их регулирования сравнительно отчетливо установлен законодательными органами и проработан с практической стороны (в частности, договоры купли-продажи квартир, нежилых зданий и др.). Иные же требуют отдельных дополнительных комментариев законодательного органа, выработки практических механизмов их осуществления [5; 6].

Таким образом, для совершенствования процесса государственной регистрации недвижимости необходимо преобразование концепции системы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления условий результативного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворенности

потребностей общества и граждан, и кроме того правовой охраны интересов общества и граждан Российской Федерации. Также следует разрешить ряд вопросов касающихся регулирования отдельных объектов недвижимого имущества.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) "О государственной регистрации недвижимости" // Российская газета. № 156.17.07.2015 г.

2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. № 145 30.07.1997 г.

3. Терлыч И. А., Шульга А. К. К вопросу о государственной регистрации недвижимости // Научный журнал «Полиматис». № 4. Краснодар. 2017 г. С. 88–92.

4. Пустовалова Е. А. Основные проблемы регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2011 г.

5. Колесова О. Н. Правовой режим водоохраной зоны // Журнал российского права. 2012 г. №4. С.52.

6. Манылов И. Е. Оборот недвижимости в России // Журнал российского права. 2012 г. №1. С.21.