

Тряпцына Ирина Владимировна, студент 3 курса

Кафедра государственно-правовых дисциплин

Институт государственной службы и управления (ИГСУ)

МЕСТО ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ В СИСТЕМЕ И СТРУКТУРЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: В статье рассматривается структура исполнительной власти на примере деятельности Росреестра. В настоящее время развитие рыночных, экономических и социальных институтов напрямую связано с правом собственности и его регистрацией.

Ключевые слова: Росреестр, кадастр, ЕГРН.

Annotation: The place of the Federal service for registration, cadastre and cartography in the system and structure of Executive power in the Russian Federation. At present, the development of market, economic and social institutions is directly related to the right of ownership and its registration.

Keywords: Federal service for state registration, cadastre, the egrn.

Правовые и экономические реформы, проводимые в нашей стране, направлены на увеличение частного сектора экономики, и как следствие – рост количества недвижимости.

Государство, имея достаточное количество ресурсов, может обеспечивать определенные правовые гарантии. Однако рассматриваемая сфера на современном этапе развития имеет ряд проблем, в том числе связанных с нормативно-правовым регулированием государственной регистрации [1].

Реформируемое законодательство в сфере государственной регистрации недвижимости, а во многом усложняет или ограничивает процесс регулирования данных отношений, что влечет за собой некоторое снижение эффективности применения правовых норм и служит катализатором появления правовых ошибок.

Проблемы в сфере нормативного регулирования общественных отношений в сфере приобретения, продажи, обременения недвижимости весьма актуальна.

На современном этапе недвижимость является повышенной имущественной ценностью, в то время как жилая недвижимость отличает и социальная значимость, поскольку именно она удовлетворяет потребность личности в жилище.

В связи с этим специальные механизмы и способы охраны, направленные на охрану интересов собственников, правообладателей, данные меры реализует государство через уполномоченных институты.

Особую роль здесь играет государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Президентом РФ утвержден Указ от 25.12.2008 г. N 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [2].

Основание Росреестра стало началом процесса по объединению функционала разных органов исполнительной власти, которые были коррелированы с регистрацией объектов, ведением реестров в сфере учетно-регистрационной системы.

Далее было принято Положение о Росреестре, регламентирующее деятельность данного, где прописан функционал, права и обязанности. В документе урегулирован административно-правовой статус данного института исполнительной власти [4].

С 2020 г. Росреестр находится в подчинении Правительства (ранее Минэкономразвитие РФ).

Формат подведомственности изменен Указом Президента РФ от 21 января 2020 г. «О структуре федеральных органов исполнительной власти».

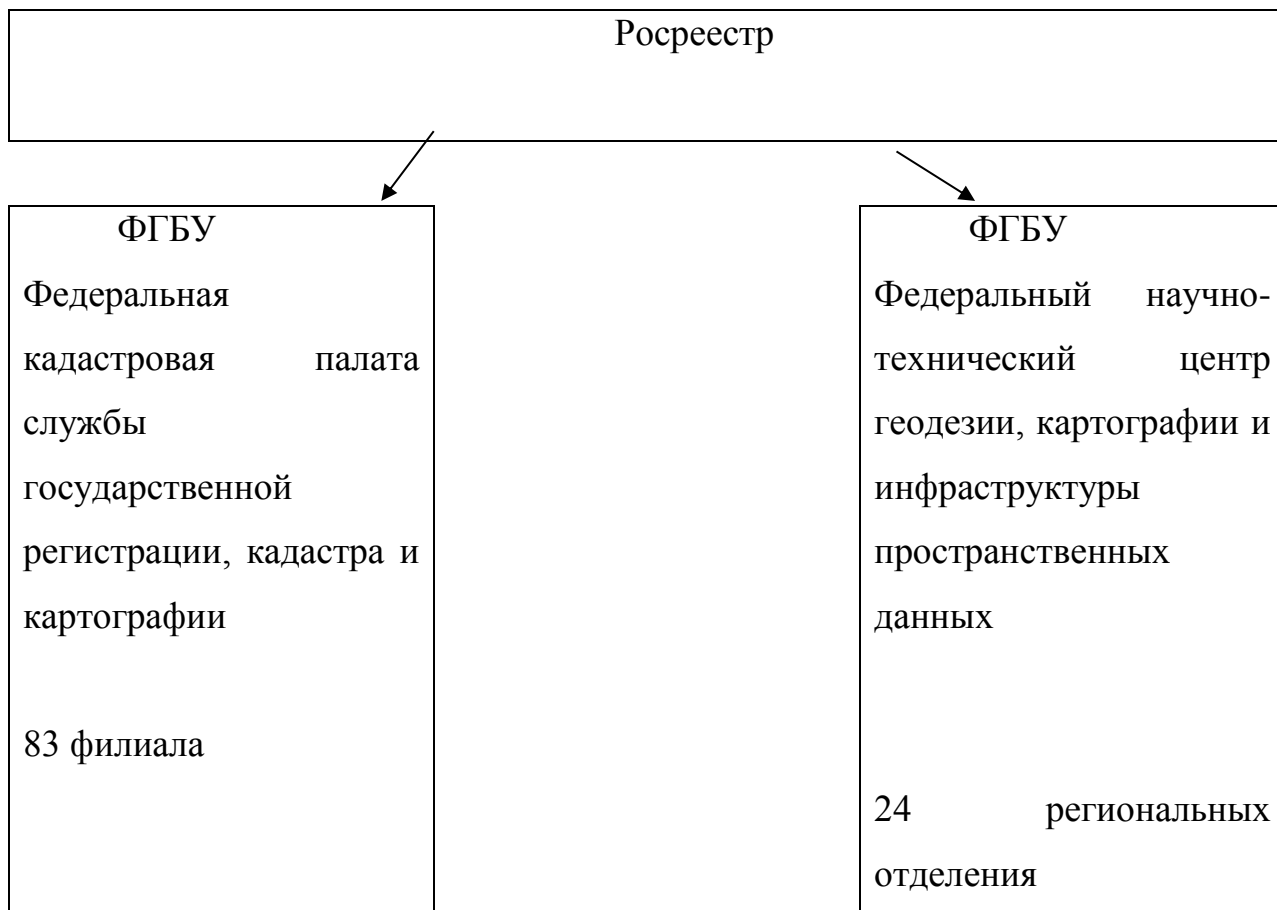


Рис. 1 Структура Росреестра



Рис. 1 Функции Росреестра

Структура ЕГРН:

- кадастры недвижимости;
- реестры границ;
- реестровые дела;
- кадастровые карты.

Актуальность выписки из ЕГРН только в момент ее получения. По закону не установлен срок действия такой выписки, но обычно он составляет дней, однако сведения о характеристиках объектов недвижимости нуждаются в своевременной актуализации.

Наличие разнообразных информационных систем, содержащих информацию об объектах недвижимости (например, базы данных Росреестра, Рослесхоза, Росводресурсов, Роснедра, Минсельхоза России, Минкультуры России, ИСОГД субъектов РФ и др.).

В этой части, на наш взгляд информационной базы ЕГРН недостаточно для формирования полных сведений об обременениях недвижимости, помимо создания консолидированного реестра, необходимо в него включить информацию о территориях, на которой располагается соответствующий объект недвижимости.

Для этого, необходимо разработать карту зонирования территорий, исключаящую «белые пятна» в виде, например, земель лесного фонда. В данной карте должна содержаться информация обо всех территориальных, функциональных зонах, ЗОУИТ, режимобразующих объектах, а также объектах недвижимости.

Кроме того, на современном этапе развития правовой системы России правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество постоянно изменяется [3].

Так, 13 июля 2015 года была принята новая редакция Закона о государственной регистрации недвижимости, который существенно меняет

процедуру регистрации. Были изменены многие положения Земельного кодекса РФ.

Постоянно обновляется судебная практика.

С одной стороны это способствует ликвидации пробелов в законодательстве, а так же подстраивает его под существующие и быстро изменяющиеся правоотношения в данной сфере, с другой стороны в связи с данными изменениями возникает большое количество вопросов и проблем, которые требуют разрешения.

Всё вышеизложенное обуславливает необходимость исследования и анализа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ней.

Практическая основа: Определения Конституционного Суда Российской Федерации, а так же материалы юридической практики общих и арбитражных судов РФ.

Методологической основой послужили общенаучные методы познания, системно-структурный подход, а так же частно-научные методы.

Новое название «Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», более точно отражает содержание статьи, что, по мнению автора, помогает избежать как теоретических, ак и практических проблем.

В данной редакции законодатель в первую очередь поставил Конституцию РФ среди правовых основ государственной регистрации, упоминание о которой отсутствовало в предыдущей редакции.

Здесь стоит отметить что в самой Конституции РФ нет статей, в которых регулируется непосредственно сам процесс государственной регистрации, или же указывается на такое право [5].

С учетом современной правовой системы Российской Федерации, данные статьи оказывают большое влияние на систему регистрации прав на имущество, хоть и косвенное.

Рассматривая данный вопрос в историческом контексте, можно сказать, что данный федеральный закон был принят по ст. 131 ГК РФ (Далее по тексту - ГК РФ), что в свою очередь послужило основой для формирования нового правового института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок.

Возникновение коллизий, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, будут подлежать применению положения Гражданского кодекса РФ.

Для сравнения, раньше необходимо было подавать вместе с заявлением учредительные документы юридического лица.

Это всё свидетельствует о том, что реформирование законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества имеет своей целью упрощение самой процедуры для заявителя. Здесь, в качестве примера, можно добавить, что относительно недавно, документы стало возможно подать через сеть Интернет.

Одна из основных задач в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество - обеспечение действительности регистрируемых прав.

То есть регистрирующие органы обязаны проверить действительность прав лиц, осуществляющих распоряжение объектом и должен будет отказывать при установлении недействительности прав лица.

Однако на практике роль регистрирующего органа сводится только к технической работе, так как установление недействительности прав лица не входит в его полномочия.

В данной ситуации регистрирующий орган должен обладать документацией, однозначно свидетельствующей о наличии прав у лица, включая судебные акты.

В противном случае по закону будет отказано в государственной регистрации.

В целом, логичнее будет выглядеть процедура приостановление регистрации. Когда будет установлена ничтожность ранее зарегистрированной сделки или других оснований для возникновения права необходимо следует обязанность обращения в суд с целью применения последствий ничтожной сделки [4].

В частности, это процедура аннулирования записи в государственном реестре.

Логичным, что регистрирующие органы будут заинтересованной стороной, которому может быть предъявлено подобное требование, так согласно статуса Росреестр заинтересованное лицо в процессе внесения в государственный реестр исключительно действительных прав.

Анализ судебной практики демонстрирует практику подачи заявление на неправомерность отказа в регистрации государственными органами.

Однако суд, в таких случаях выступает на стороне органов госрегистрации.

Например, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 5.02.2013 г. N 11371/12 Суд отказал в признании незаконным отказа управления регистрации, кадастра и картографии в регистрации перехода собственности на землю, речь идет о споре о праве.

Особого внимания заслуживает тенденция развития законодательства о государственной регистрации.

Сегодня в сфере землепользования все актуальнее процедуры в сфере кадастровой деятельности.

Трансформация процессов, в сфере в социальной и экономической жизни страны, потребуют разработки иных концептуальных подходов по реализации процессов управления земельными ресурсами на основе анализа проблем в рамках системе кадастровой деятельности.

В законах наметился переход от терминологии «законодательство о государственной регистрации прав» как конгломерата нормативно-право-вых актов, регулирующих сделки с недвижимостью.

В то время как термин «нормативная основа госрегистрации прав на недвижимость и сделок» в большей мере отражает сущность статьи, это позволяет обойти некоторые теоретические и практические сложности.

В данной редакции законодатель в первую очередь поставил Конституцию РФ среди правовых основ государственной регистрации, упоминание о которой отсутствовало в предыдущей редакции.

Здесь стоит отметить что в самой Конституции РФ нет статей, в которых регулируется непосредственно сам процесс государственной регистрации, или же указывается на такое право, однако в ней есть статьи, которые посвящены праву собственности, разграничению предметов ведения и полномочий между РФ и субъектами.

Однако заявительный принцип государственной регистрации не позволяет сформировать качественные сведения об объектах недвижимости, а именно об ограничениях и обременениях.

Целесообразно не только установить перечень ограничений прав и обременений недвижимости, но и законодательно закрепить перечень режимобразующих объектов, строительство (или размещение) которых влечет за собой формирование обременений.

Кроме того, в России сегодня отсутствует консолидированный ресурс, который содержал бы не только сведения о характеристиках объектов недвижимости, их ограничениях и обременениях, но и информацию о территориях, на которой расположены указанные объекты.

Следует сделать вывод о необходимости доработки Закона о регистрации недвижимости, в частности о включении в число оснований установления ограничений прав судебных актов, а также о дополнении перечня обременений недвижимости – публичным сервитутом.

В данном случае нормы ГК РФ имеют большую юридическую силу, чем нормы, указанные в вышеуказанном федеральном законе, а так же иных нормативно правовых актах.

Следовательно, при возникновении коллизий, связанных с регистрацией прав на имущество, вопросы лежат в сфере урегулирования ГК РФ.

ФЗ «О государственной регистрации» в свою очередь регулирует саму процедуру регистрации.

Библиографический список:

1. Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // СЗ РФ. 29.12.2008, N 52.
2. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // СЗ РФ. 22.06.2009. N 25. ст. 3052.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ //СПС Консультант Плюс.
4. Михайловская, С. В. Административно-правовой статус Росрестра // Молодой ученый. — 2019. — № 37 (275). — С. 40-42.
5. Стеблева И.В. Росреестр в структуре исполнительной власти// «Вологодский государственный университет». Вологда, 2018. -С. 264-266.