Уважаемый председатель!

Уважаемые члены государственной аттестационной комиссии!

Вашему вниманию представляется выпускная квалификационная работа на тему: государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Актуальность исследования обусловлена тем, что именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости — не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход.

Принимая во внимание большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим: сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации.

Актуальность темы исследования и ее теоретическая разработанность в трудах Алексеева В.А., Кирсанова А.Р., Дмитриева А.В., Ильченко А.Л., Козлова И.В., Козырь О.М., Ткач А.Н., Ломидзе О.Г., Скворцова О.Ю., Сыродоева Н.А., Сучковой Н.В. и других позволили определить объект, предмет, цель и задачи исследования.

Так, объектом исследования является совокупность общественных отношений в сфере государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Предметом исследования выступает институт государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Цель исследования заключается в комплексном анализе особенностей государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, выявлении проблем правового регулирования данного института и формулировании способов их устранения.

Для достижения поставленной цели сформулированы следующие задачи:

- раскрыть историю становления и развития института сделок с недвижимостью;
- назвать основные источники правового регулирования сделок с недвижимостью в настоящее время;
- охарактеризовать недвижимость как особый объект правового регулирования; дать понятие и назвать виды сделок с недвижимостью;
- раскрыть понятие государственной регистрации сделок с недвижимостью;
- проанализировать порядок проведения государственной регистраци;
- выявить проблемы правового регулирования государственной регистрации сделок с недвижимостью и предложить пути их решения.

Решение поставленных задач с использованием общенаучных методов познания и основанных на нем частно-научных методов: системно-структурного, конкретно-социологического, технико-юридического, лингвистического, сравнительного, формально-юридического определило результаты исследования:

- раскрыть правовое регулирование государственной регистрации сделок с недвижимостью
- исследовать механизм правового регулирования государственной регистрации сделок с недвижимостью

- выявить проблемы правового регулирования государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Изложенные результаты исследования позволили нам сформулировать следующие выводы:

В области теории, создать единую концепцию правового регулирования государственной регистрации сделок с недвижимостью; разработать методику преподавания заявленной темы в школьной программе; разработать урок-игру по государственной регистрации сделок с недвижимостью.

В сфере практики, обобщить материалы федеральной и региональной судебной практики.

В сфере правового регулирования выявить основные проблемы в области правового регулирования государственной регистрации сделок с недвижимостью и сформулировать конкретные пути их устранения.

На основании полученных результатов исследования и сформулированных выводов мы выносим на защиту следующие предложения:

В ходе исследования выявлены следующие проблемы:

1. Законодательством не предусмотрено уменьшение платы в случае регистрации прав одного объекта на входящие в состав имущественного комплекса объекты на основании одного правоустанавливающего документа.
2. Оборот недвижимого имущества в настоящее время регулируется большим количеством нормативных правовых актов, применение которых затрудняется их противоречиями друг другу, несовершенством формулировок.

На основании изложенного выше, в целях дальнейшего совершенствования законодательства предлагается:

1. Внесение изменения в нормативно-правовые акты, регулирующие размер платы за государственную регистрацию, с целью уменьшения платы в случае регистрации прав одного объекта на входящие в состав имущественного комплекса объекты на основании одного правоустанавливающего документа.

В настоящее время ст. 11 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (платежи за государственную регистрацию прав) отсылает к ст. 333.33 НК РФ. В п.п. 20 п. 1 размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, установлен физическим лицам - 500 рублей; организациям - 7 500 рублей.

Считаем, что в отдельных случаях, например, при регистрации прав одного объекта на входящие в состав имущественного комплекса объекты на основании одного правоустанавливающего документа, размер пошлины может быть уменьшен до 200 р физическим лицам и 3.000 р. организациям.

Данную норму следует указать в НК РФ (ст. 333.33 пп.20) и в ст. 11 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Так, ст. 11 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» может выглядеть следующим образом:

За государственную регистрацию прав в соответствии с налоговым законодательством взимается государственная пошлина.

Размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, установлен физическим лицам - 500 рублей; организациям - 7 500 рублей.

В случаях регистрации прав одного объекта на входящие в состав имущественного комплекса объекты на основании одного правоустанавливающего документа, размер пошлины может составляет 200 р. для физических лиц и 3.000- для организаций.....»

2. С целью совершенствования правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом необходимо провести работу по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, разработать Концепцию развития законодательства о недвижимом имуществе и его регистрации.

В 3-й главе разработан методологический аспект изучения темы «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделки с ним». Основными формами правового обучения учащихся являются: лекции по правовой тематике; правовые беседы; обсуждение книг и статей. Важную роль играет также самостоятельное изучение юридической литературы и активное участие в организации и проведении мероприятий по правовому воспитанию школьников. Целесообразно включать в уроки права в школе работа с правовыми документами. Это способствует практическому закреплению полученных теоретических правовых знаний. Одним из наиболее эффективных активных методов обучения праву в школе являются игровые методики. Игровая методика правового образования актуальна и в старших классах. В процессе подготовки и проведения деловой игры по праву, каждый участник должен иметь возможность для самоутверждения и саморазвития. Такая форма работы, как организационно-деловая игра, обычно построена на принципе моделирования различных ситуаций. Цель организационно-деловой игры — выработка наиболее эффективных решений по школьному курсу права.

Приведена разработка урока-игры «Регистрируем право на недвижимое имущество». Целью занятия является формирование у учащихся представления о правовых основах проведения процедуры регистрации права на недвижимое имущество.

Благодарю за внимание! Буду рад ответить на ваши вопросы.