Содержание

Введение.....3
1. Теоретические и методологические основы проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....6
1.1 Эволюция и понятие государственной регистрации недвижимости и прав на нее.....6
1.2 Нормативно-правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....12
1.3 Методы и порядок процедуры государственной регистрации недвижимости.....16
2. Исследование причин отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....22
2.1 Анализ формирования единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимого имущества на современном этапе развития.....22
2.2 Определение причин отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....31
2.3 Проблемы проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....36
3. Разработка направлений оптимизации процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....47
3.1 Направления оптимизации процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....47
3.2 Мероприятия по сокращению случаев отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....51
Заключение.....55
Список использованных источников.....57

Введение

При формировании рынка недвижимости, появилась потребность во введении норм права на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Причинами возникновения послужили: на имущество должен быть правоустанавливающий документ, что это собственность приобретен физическим/юридическим лицом. Документ может выдать только государственный орган, и он необходим при продаже, покупке, а также при приватизации. Но возникает много споров и несогласованной при регистрации недвижимого имущества, что влечет множество проблем для населения. Необходимость разбора данной темы, чтобы разобрать расхождения и недочеты, правовые проблемы при установлении права собственности, законно ли устанавливается отказ в государственной регистрации прав.

Актуальность выбранной темы заключается в том, что развитие рынка недвижимости очень быстро растет и, как результат происходит изменение процесса регистрации недвижимости. Современные нормы законодательства не предусматривают типовые модели договоров, из-за чего возникают проблемы при регистрации. Гражданский кодекс Российской Федерации закрепляет только общие положения понятия недвижимых вещей, а четких критериев нет.

На современном этапе развития гражданского законодательства остается актуальной проблематика в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Фиксация права на недвижимость за собственником или иным добросовестным лицом в том или ином виде известна ещё из античных времен. В зависимости от ценности недвижимого имущества записи о его правообладателе берут свое начало из римского права.

Стоит отметить, что помимо правоустанавливающих списков важное значение имела процедура манципации – следование имеющимся правил

перехода прав на участок земли от продавца к покупателю. Процедура состояла из необходимых требований, благодаря чему сделка считалась заключенной: в первую очередь, стороны совершали ряд процедур по переходу права собственности при свидетелях (от 5 совершеннолетних граждан), выступающих в качестве гаранта, официально подчеркивающих публичный и гласный характер сделки. С.А. Муромцев излагал свою позицию по данной процедуре следующим образом: «манципация служила для того, что мы называем передачей права».

Главная роль отводилась правообладателю совершаемой сделки, потому что им проводились необходимые действия по передаче прав на недвижимость.

Цель работы состоит в исследовании вопросов касающихся недвижимого имущества и проблем правового регулирования гражданских отношений с ним, анализе порядка проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также причин отказа в государственной регистрации. Разработка и обоснование теоретических и практических выводов, предложений и рекомендаций по совершенствованию правового регулирования гражданских правоотношений в сфере недвижимого имущества.

Перечень подлежащих разработке вопросов:

– рассмотреть эволюцию учета и регистрации недвижимости;

- проанализировать формирование единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимого имущества на современном этапе развития;

- исследовать понятие государственной регистрации недвижимости и прав на нее;

- определить процедуру государственной регистрации недвижимости;

- выявить причины отказа в государственной регистрации недвижимости.

Методы исследования: методы анализа и синтеза, аналогии, сравнительный, формально-юридический, статистический, историко-правовой и др.

Практическая значимость данного исследования состоит в разработке направлений оптимизации процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Структура работы представлена введением, тремя главами, заключением и списком использованных источников.

1. Теоретические и методологические основы проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1.1 Эволюция и понятие государственной регистрации недвижимости и прав на нее

С развитием российского государства система государственной регистрации прав не теряет своей важности, так как является значимым обстоятельством как для частных субъектов, так и для публичных образований.

Недвижимость представляет особый государственный интерес, поэтому исторически за собственность над ней боролись два рода интересов. Один можно назвать чисто государственным, хотя называть его вернее — ввиду различных юридических форм, которые он может принимать, — центростремительным. Этот интерес восходит к radical title государства на занятую им территорию, из которого, по некоторым философским воззрениям, исходят все имущественные права вообще. Нечто похожее можно заметить и в тесных семейно-общинных сообществах, в которых уже наблюдается распределение имущества между их членами, но при этом есть определенный централизующий элемент (глава семейства, сход общины).

В рамках таких сообществ не найти элементов, присущих децентрализованному обороту имуществ, например приобретательной давности, которая, отметим, была категорически неизвестна русскому обычному праву, потому что, видимо, каждое наделение недвижимостью происходило посредством отвода объекта обществом [16].

Аналогично поземельные книги Центральной Европы восходят к власти местного суверена, обустраивавшего свою юрисдикцию в хозяйственном отношении. Этой же цели служил и его суд, поэтому в судебных решениях того времени так мало «правового», но это ровно то же, за что ратуют современные поборники экономического анализа права, клеймящие «правовое» как позитивизм. Соответственно, суверен наделял

новых хозяйствующих субъектов недвижимостью либо расширял их возможности путем предоставления дополнительной недвижимости, чем также руководствовались суды при вынесении судебных актов. Поэтому нет ничего удивительного в том, что данными книгами ведала власть судебная, тем более что эта власть в принципе не была выделена из общей монархической власти местного суверена, а суд, как правило, был лишь его канцелярией, возглавляемой доверенным лицом, подкованным в юриспруденции. Онтологически «властное начало» регистрационной системы вроде бы тесно связано с налогами, но это ложное впечатление. Налоговая составляющая прямо не связана с властным началом, поскольку налоговое право исторически нейтрально к распределению имуществ, а потому соответствующая функция регистрационной системы традиционно сводится к фиксации и хранению информации о параметрах имущества, имеющих налоговую значимость, но заодно способных индивидуализировать имущество для целей гражданско-правового общения [22].

Так, Поместный приказ, как многие его аналоги, исторически развивался не из регистрации актов распоряжения имущества, а из кадастрового учета, говоря современными терминами. Функция же распределения имущества принадлежала государю и собственникам, которые возводили свои права к актам государя [30].

Наблюдается и прямо противоположный интерес, который можно обозначить тогда центробежным. Таким является интерес тех самых хозяйствующих субъектов, которые стремятся к независимости в распоряжении имеющимися у них ресурсами (причем на уровне своего домохозяйства они одновременно могут иметь диктаторские замашки и вторгаться в любые сферы жизни лиц, входящих в их хозяйственную сферу и зависящих от нее). Впрочем, даже чисто логически переход от ограниченного пользования к более-менее неограниченной собственности является ничем иным, как присвоением дополнительных прав, которых ранее не было и которые государство изначально не предоставляло.

Таким образом, центробежный интерес направлен на присвоение прерогатив, позволяющих не преследовать при пользовании недвижимостью ту цель, ради которой она предоставлялась и ввиду которой структурировался титул на недвижимость. При этом очевидно, что возникающая самодостаточность неизбежно стирает сущностные границы между хозяйствующим субъектом и тем государством, в котором он выделился, — самодостаточность может перейти в государственность [13].

В данном плане неоднократно замечалась близость между частным правом и международным публичным правом, впрочем, здесь необходима оговорка, что они действительно крайне близки содержательно лишь постольку, поскольку частное право основано на самодостаточности субъектов частного права, что не является единственно возможным вариантом регулирования частных отношений. (На данный момент сложно говорить о частном праве, основанном на осознании взаимозависимости и взаимосвязанности субъектов, но только по той причине, что в данном направлении исследования практически не ведутся.)

В этой связи такое понятие, как частная собственность, эфемерно. Есть экономические ресурсы, которые столь незначительны, что могут поддерживать лишь свободу в удовлетворении индивидуальных потребностей. Но есть экономические ресурсы, значение которых является уже политическим, и сведение отношений по поводу них к формальному праву собственности, — одинаковому как для заводов и пароходов, так и для зубной щетки и тапочек, — ведет к игнорированию существа явления. Другими словами, частная собственность вовсе не частная, а имеет вполне публично-правовое, конституционное даже значение и закрепляет статус лица как важного в политическом отношении деятеля.

«Частный» характер частной собственности выражается исключительно в том, что государство, от которого эта собственность исторически производна, отказывается от своего верховенства над самодостаточными собственниками, а возможно, становится в известном

смысле (через демократические институты) производным и зависимым от самой частной собственности, что является апофеозом центробежных тенденций и получило выражение в известной теории «государства-сторожа» [29].

Нужно еще раз подчеркнуть, что в таком контексте частная собственность не имеет никакого отношения к личной собственности, например в том отношении, что лишение такой собственности не равнозначно лишению всех средств к существованию («репрессиям»), а выражает распределение статусов в обществе.

Разумеется, количество средств к существованию, которыми лицо может обставить себя, значительно зависит от общественного статуса, и лишение хотя бы части из них может восприниматься как лишение «всего», даже когда большая часть населения прекрасно без этого обходится и смотрит на это как на излишки.

Положение недвижимости в этом контексте двояко, а потому исключительно запутанно, что приводит к радикальным изменениям ее правового режима в зависимости от строя общества: с одной стороны, недвижимость очевидным образом необходима для удовлетворения личных потребностей; с другой — ее политическое значение может быть огромным. И здесь можно заметить основную закономерность: чем большее политическое значение имеет недвижимость, тем сильнее личная собственность на недвижимость выхолащивается до пользования, и наоборот, чем меньше политическое значение недвижимости, тем активнее перерастает даже простое пользование в полноценную собственность (но личную, а потому подчиненную определенным целям и не отвечающую признакам «классического» унитарного права собственности) [17].

Такая закономерность особенно хорошо просматривается при сравнении капиталистического и социалистического строя, хотя ее можно заметить и в Древнем Риме, где эмфитевзис перерос из аренды в вещное право именно потому, что соответствующие земельные участки не

представляли интереса для олигархии, кроме товариществ публиканов, занимавшихся не отъемом и перераспределением участков, а сугубо взысканием платы за пользование (приравнивание налога на землю и арендной платы и сегодня хорошо известно по отечественному Земельному кодексу).

В капиталистическом строе, при внешней свободе собственности, недвижимость имеет огромное политическое значение (впрочем, его не нужно абсолютизировать, потому что есть и иные политически значимые ресурсы, а возможно и появление новых). Как следствие, личная собственность, деклараторно «частная» и «абсолютная», оказывается на практике существенно ограничена и обременена, а в принципе тренд состоит в том, что те лица, которым нужно именно пользование, соглашаются на удержание титула лицами, обладающими достаточными финансовыми ресурсами, чтобы приобрести недвижимость [31].

То, что возможность приобрести недвижимость ограничивается лицами, которым недвижимость не нужна для личного пользования, лучше всего свидетельствует именно о политическом значении недвижимости.

Напротив, в социалистическом строе недвижимость изымается из оборота, но это, как известно, означает не то, что государство полностью определяет режим пользования (государство всегда так делает в действительности), а то, что недвижимость лишается политического значения, не используется для закрепления политического статуса «частных собственников» и подчиняется строго личным целям. Эта подчиненность личному пользованию и выражается в тех «ограниченных» титулах, которые, в отличие от капиталистических титулов, не имеют тенденции выхолащиваться до расщепления на «голую» собственность и «простое» пользование, как происходит под давлением политической заинтересованности в недвижимости. Как следствие, данные титулы, наоборот, развиваются до полноценных вещных прав с самостоятельной защитой правообладателей.

Символом такой «подчиненной» самодостаточности можно считать ст. 305 ГК РФ. Если остановиться на строе «частной» собственности, то очевидно, что значение государственных актов по распределению имущества должно трансформироваться либо необходим переход к другим формам, но главное — государственная регистрация не должна влиять на распределение «статусного» имущества [1].

Хорошо известно, что феодальная раздробленность в Европе сопровождалась переходом от древнегерманского права к римскому праву в целом (несмотря на известные обвинения в абсолютистском характере римского права, поддерживающего власть императора, со стороны О.фон Гирке и Ф.Мейтленда), а в обороте недвижимости — от поземельных книг к традиции.

Также известно сопротивление, которое встречали начавшиеся в XVIII в. попытки реформировать оборот недвижимости и ввести государственную регистрацию. «Частные» собственники хорошо понимали, что «сильная» государственная регистрация лишает их независимости и самодостаточности, прежде всего защиты их статуса (!), определявшегося происхождением и положением в государстве, от притязаний кредиторов, основанных на финансовых возможностях этих кредиторов.

Поэтому в XVIII и XIX вв. контекст «борьбы за сильную регистрационную систему» состоял в том, что «статусность» недвижимости позволяла скрыться не только от государства, но и от кредиторов6. Именно интересами последних старательно обосновывалась реформа оборота недвижимости, в остальном совпадавшая с усиливавшимися центростремительными тенденциями [26].

Пропагандистский характер борьбы с римско-правовой традицией особенно хорошо виден по тому, что традиция на деле не играла никакой роли. В действительности юридическая информация об объекте недвижимости была сосредоточена в руках юристов — либо у «совсем» частных юристов при «статусных» собственниках, либо у более

«государственных» нотариусов, которые по факту тоже обслуживали «частные» (но по сути центробежные) интересы.

Традиция же сводилась к той оговорке в юридических документах (clause de dissaisine-saisine), которая потом переросла в общее правило перехода права собственности по соглашению сторон, воспринятое Кодексом Наполеона. Так что на практике «система соглашения» сложилась куда раньше, и именно она противостояла «системе регистрации».

1.2 Нормативно-правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Раскрывая актуальные вопросы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество нельзя обойти вниманием Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ. Так, документ внёс в ГК РФ несколько точечных новелл, рассредоточенных по двум новым главам 6.1 и 17.1. Организационная проблема Закона № 430-ФЗ: довольно хаотичный набор положений об отдельных недвижимых вещах. Так, удивительно «свежую» мысль содержит норма ч. 2 ст. 141.2 ГК РФ: земельный участок является недвижимой вещью. При этом в «новелле», в части второй, имеется отсылка к ст. 130 ГК РФ [4].

Возможно, до 1 сентября 2022 года, было по-другому? Насколько помниться, с 1 января 1995 года (дата вступления в силу первой части Кодекса) земельный участок «чётко поименованная» недвижимая вещь (ст. 130). Видимо законодатель решим напомнить тем, кто забыл. В ч. 1 ст. 141.3 ГК РФ законодатель также не дал нам нового знания и указал, что здания и сооружения являются недвижимыми вещами. Строительство – критерий того, что возведённый объект является недвижимостью. Безусловно, польза от нормы всё же есть [1]. Теперь вряд ли результат замощения и (или) асфальтирования, земельного участка получится зарегистрировать как самостоятельную недвижимую вещь в ЕРГН. И ещё один нюанс: не

устанавливается различий в правовом режиме зданий и сооружений. Между тем, законодательство предписывает при кадастровом учете определять вид объекта, устанавливая, относится он к зданиям или к сооружениям. Исходя из этого, остается без ответа вопрос: зачем в кадастре определять вид объекта недвижимости, если от вида никак не зависит его правовой режим? Согласно ст. 141.4 ГК РФ помещение – это обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях. Два новых правила:

1) в одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест;

2) образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается. Таким образом, с 1 сентября 2022 года нельзя признать право собственности на квартиру в недостроенном доме [1].

Ранее существовала подобная практика. В результате обманутый дольщик, имея соответствующее решение суда, получал отказ в регистрации права собственности квартиры в силу техническое невозможности проведения процедуры. Иное означало бы появление в ЕГРН вещи, не существующей в натуре. Ещё в 2019 году Верховный Суд указал на то, что нельзя за дольщиками признать право собственности на «доли в праве общей собственности в виде отдельных квартир» (Определение № 306-ЭС16-3099 (4, 5) по делу) № А55-36158/200). Обращает на себя внимание ст. 141.5 ГК РФ «Образование недвижимых вещей», которая, к сожалению, «обошла вниманием» вопрос: с какого же момента возникает недвижимая вещь? Путём рассуждения выводим, что с момента государственной регистрации. Верность этого рассуждения можно вывести из нормы ст. 287.2 ГК РФ: при государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении помещения и (или) машино-места право собственности на здание, сооружение в целом прекращается [1]. Таким образом, если в составе

унитарного объекта (например, изначально строился торговый центр) собственник выделяет помещение, то весь режим унитарного объекта прекращается. Не бывает одновременно собственности на здание и на помещения в нём. Законодатель, установив процедуру превращения здания в сумму помещений, не включил норму, описывающую превращение помещений в здание, что представляется существенным пробелом. Абзац 3 п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 содержит не вполне удачную формулировку, анализ которой позволяет заключить, что правом на объединение всех помещений в здание обладает лишь их единоличный собственник (одно лицо).

Между тем, представляется, что таким правом должны обладать и несколько собственников помещений, которые могут прекратить свои права на помещения и превратить здание в целом в объект общей долевой собственности. Значимые положения, введены п. 2 статьи 287.5 ГК РФ, которые конкретизировали режим общего имущества в отношении коммерческих объектов, имеющих несколько собственников (по аналогии с многоквартирными домами) [1].

В целом, представляется, что Закон № 430-ФЗ – это попытка описать юридическую динамику оборота недвижимого имущества, а также ответить на базовый фундаментальный вопрос практики: когда возникает недвижимое имущество? Безусловно, катастрофой для сегодняшнего правопорядка является отсутствие чёткого ответа на этот вопрос. В русле наших рассуждений о статусе недвижимого имущества интересно обратиться к внесенному Минэкономразвития РФ проекту Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» [4].

Представляется, что спроектированный нормативно-правовой акт – это попытка отразить текущую судебную практику в вопросе обязательного наличия у объекта недвижимости признака самостоятельности. Во-первых, документ предлагает ликвидировать в качестве признака недвижимого имущества прочную связь с землёй. Во-вторых, помимо земельных участков

и участков недр, в качестве недвижимости он предлагает воспринимать объекты незавершённого строительства и сооружения. При этом последние, по замыслу авторов документа, должны признавать недвижимость в силу прочной связи с землей при невозможности перемещения без несоразмерного ущерба и обособленности от других вещей. Правительству РФ предлагается определить перечень видов сооружений, не обладающих признаками объектов недвижимости, а также признаки, при которых объекты незавершённого строительства будут восприниматься недвижимостью. Таким образом, представляется, что в законопроекте функциональной возможности вещи является определяющей при её квалификации в качестве недвижимой.

Основной инструмент управления рынком недвижимости является государственная регистрация. Она проводится по правилам Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) [2].

Ключевое назначение института заключается в официальном подтверждении государством существования или прекращения существования объектов недвижимости и существования или прекращения прав на них. Этим обусловлен один из главных принципов - принцип достоверности содержащихся в ЕГРН сведений. Еще один основной принцип - принцип публичности реестра - сведения ЕГРН носят общедоступный характер и в установленном объеме предоставляются в виде выписок и копий документов заинтересованным лицам.

Следует обратить внимание, что указанный принцип был несколько скорректирован Федеральным законом от 14.07.2022 № 266- ФЗ, которым Закон № 128-ФЗ был дополнен ст. 36.3. Ст. 36.3 Закона № 128-ФЗ определила круг лиц, которым доступны сведения из ЕГРН, и фактически закрыла доступ к ним для третьих лиц.

Сведения из реестра без согласия правообладателя можно теперь получить только через нотариуса, который должен подтвердить

обоснованность интереса. Следует обратить внимание о том, что новеллы противоречат принципам, на которых основан оборот недвижимости в России, а так же, что они не самым лучшим образом скажутся на сделках с недвижимостью. Дисконты от застройщиков и траншевая ипотека не будут «вечными спутниками» рынка недвижимости, а значит, в скором времени его участникам потребуются чёткие нормативные предписания, способные минимизировать их риски.

В последнее время законодательство пытается «идти в ногу со временем»: проектируется и принимает достаточно много новых норм, изменяющих правила функционирования рынка недвижимости. Некоторые из них – это действительная потребность практики, другие же – «верный путь» к рецессии.

1.3 Методы и порядок процедуры государственной регистрации недвижимости

Процедура укрепления прав недвижимости, по мнению М.М. Сперанского, носит двоякий характер: наличие двух порядков – явочного и крепостного.

В западных странах прослеживался только первый порядок – закреплением информации о зарегистрированном объекте недвижимости: правообладателе, месте, времени, цене объекта, действительности сделки, условиях обременения, если такое имело место быть. В России же преобладало два порядка [24].

Процедура купчей крепости предусматривала обязательное наличие нотариального порядка, после заверения старшим нотариусом процедура регистрации считалась произведенной, до совершения которой стороны могли отказаться от совершения сделки. Нотариусы осуществляли ведение реестра государственной регистрации недвижимого имущества, который

включал в себя следующие сведения: информация о собственниках, ограничениях в отношении прав собственности (продажа за долги, залог).

На основании произведенных записей собственник мог получить выписку о имеющемся недвижимом имуществе. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года запрещал частную собственность, ликвидировал деление на движимое и недвижимое имущество. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года предусматривал имеющуюся процедуру регистрации прав вместе с необходимым нотариальным заверение договоров займа, купли-продажи, дарения [6].

Объектом сделки могли быть жилые дома, находящиеся в черте города или поселения, в которой гражданин являлся стороной по договору. Жилые дома или дачные поселки, расположенные с сельской местности, не нуждались в обязательном нотариальном удостоверении. С распадом СССР законодательство в сфере государственной регистрации прав претерпевает ряд преобразований.

Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» в законодательство возвращается деление на движимое и недвижимое имущество, указаны объекты недвижимости, прописанные открытым перечнем. Основы гражданского законодательства ССР и союзных республик 1991 года фиксировали конкретные условия, которые описывали недвижимое имущество [8].

В законах РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О земельной реформе» возрождается понятие частной собственности, получившая официальное закрепление в тексте Конституции РФ [9].

Данный форма собственности получила стремительное развитие в процессе приватизации – перехода государственного имущества в частные руки. На этапе развития 90-х годов прошлого века процедура регистрации прав требовала своего укрепления, официального доступного процесса закрепления прав собственности, требовалось не только документально

закрепить права, но также и публичного и достоверного закрепления информации о объекте недвижимости.

В 1995 году, с принятием ч. 1 ГК РФ в ст. 131 закреплено, что право собственности на недвижимое имущество, условия его возникновения, переход и прекращение подлежат обязательной государственной регистрации [1]. В.Ф. Яковлев говорил о том, что государственная регистрация права, в первую очередь, является гарантом регулирования правоотношений в сфере гражданского оборота, данная процедура направлена на восстановление порядка в области как гражданских, так и предпринимательских правоотношений, вязанных с правом на недвижимое имущество.

По мнению В.Ф. Яковлева, все правовые процедуры в отношении недвижимости должны были осуществляться органами юстиции.

Гражданский кодекс РФ закрепляет обязанности за государственной регистрацией прав н недвижимое имущество за специально созданным регистрирующим органом. В 1997 году в силу вступает Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2].

Закон закрепил принципы государственной регистрации прав (см. таблицу 1).

Таблица 1 – Принципы государственной регистрации прав [25]

Принцип	Характеристика
Принцип единства системы регистрации прав	Система по сбору данных о регистрации недвижимости осуществлялась Единым государственным реестром прав (ЕГРП).
Принцип признания раннее возникших прав	Возможность внесения изменений в ЕГРН без нарушения раннее возникшего права в отношении собственника.
Принцип регистрации и законности	Регистрация должна быть произведена в соответствии с нормами закона.
Принцип бесспорности зарегистрированного права	Данные, внесенные в реестр не подвергаются сомнению в отношении доказательности, процедура регистрации прав на недвижимое имущество является юридически значимым

	фактом.
Принцип публичности	Сведения являются общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.
Принцип гарантированности возмещения ущерба	Правообладатель имеет право на взыскание с регистрирующего органа материального ущерба в связи с нарушением правил регистрации, несвоевременностью или невнесением данных об объекте в реестр данных.

Большое количество повторяющейся информации об одном объекте недвижимости в учетных и регистрирующих системах перегружало беспрепятственное функционирования регистрации прав. В 2008 году для снижения нагрузки на регистрирующий орган, работающий со сведениями о собственнике и его зарегистрированном объекте происходит объединение системы регистрации прав и кадастрового учета – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Объединение в один орган позволило исключить затраты на время, осуществления лишних действий по передаче документов из одного учреждения в другое. Позднее была создана единая федеральная информационная система недвижимости [15].

Регистрация прав собственности носит существенный практических характер как для собственников, так и для государства. Одна из наиболее существенных проблем состоит в том, что остается возможность включение в реестр недвижимости объектов, вовсе не относящихся к таковым.

Статья 130 ГК РФ устанавливает перечень имущества являющихся недвижимым имуществом, но не раскрывает его признаков. Так, за отсутствием в законодательстве детального толкования о принадлежности того или иного объекта к недвижимости, правоприменитель часто обращается к судебной практике. Однако, практика также не всегда имеет единственный верный вариант разрешения вопроса [1].

Так, решением Арбитражного суда Кировской области было отказано товариществу собственников жилья «Мопра-7» в требовании поставить на кадастровый учет сооружение канализации, так как оно не является объектом недвижимости и не подлежит государственной регистрации [11].

Иной позиции придерживался Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, который признал незаконным отказ в государственной регистрации в отношении тепловой сети, признав ее объектом недвижимости [12].

По итогу нет никаких гарантий, что в дальнейшем в отношении таких объектов недвижимости не возникнет сложностей у добросовестного правообладателя в реализации своих прав в отношении данного имущества.

Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» были закреплены специальные нормы о земельном участке, помещении, здании, сооружении и т.д.

По мнению законодателя, изменения позволят сократить количество спорных ситуаций о том, относится имущество к недвижимости или нет. Поправки систематизируют действующие нормы, отражают сложившуюся судебную практику. Данные закон вступил в силу 1 сентября 2022 года. На современном этапе деятельности государственных структур, предоставляется возможность получить сведения о объектах недвижимости не только через Росреестр, но и многофункциональные центры, которые также предоставляют подобную информацию.

С развитием информационных технологий, информатизацией законодательства появляются сервисы, по которым также можно заказать сведения о недвижимости. Большой популярностью пользуется портал «Госуслуги». Через него можно внести сведения о раннее учтенном объекте недвижимости, осуществить государственную регистрацию аренды объекта недвижимости, осуществить государственную регистрацию прав

собственности по различным основаниям, например, в порядке наследования и многое другое.

Информацию об объекте недвижимости можно было получить любому лицу, это отражало ее доступность, но в то же время являлось причиной нарушения конфиденциальности сведений, простоты ее получения лицами в корыстных целях.

С 1 марта 2023 года данные из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) будут предоставлять третьим лицам только с согласия собственника объекта либо по запросу нотариуса. т. е, кому сведения из ЕГРН понадобятся, к примеру, при подготовке к сделке с недвижимостью, смогут, как и прежде, получить эту информацию через нотариуса. Если речь идет о нотариальном удостоверении сделки, то сведения из ЕГРН нотариус получит для покупателя недвижимости бесплатно. Если же нотариус привлекается только для запроса выписки из ЕГРН, то тариф за услугу составит 300 рублей [32].

Таким образом, институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество реализует свою функцию по фиксации и укреплению процедуры регистрации на высоком уровне, охраняет права собственника, которые являются юридически значимым фактом и не нуждаются в подтверждении иными государственными органами. Данная система с каждым годом совершенствуется, получает свое развитие вместе с развитием правоотношений в гражданском обороте.

2. Исследование причин отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество

2.1 Анализ формирования единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимого имущества на современном этапе развития

Подобным и эффективным инструментом, позволяющим систематизировать юридически значимую информацию, являются реестры, которые сопровождают разнообразные регистрационные действия. Реестры многочисленны, ведутся для различных целей многими субъектами. Регистрационные действия и ведение реестра могут осуществлять органы исполнительной власти, в том числе Росреестр, Федеральная налоговая служба (ФНС), а также органы, наделенные государством соответствующими полномочиями (нотариусы), частные лица (регистратор акционерного общества).

Принципы ведения реестра и значение факта наличия информации в реестре, зависят от подходов к устройству регистрационной системы. При этом регистрация может иметь учетный или правоустанавливающий характер. В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (РФ) изложена идея о необходимости включения в Гражданский кодекс (ГК) РФ общих положений о государственной регистрации имущественных прав, единых для различных объектов, в отношении которых предусмотрена правоустанавливающая (не учетная) регистрация, сформулированы принципы регистрации: проверка законности оснований регистрации, публичности реестра, презумпции его достоверности; правило о том, что право возникает с момента регистрации права в реестре. Эта идея реализована в ст. 8.1 ГК РФ, которая не ограничивает применение установленных в ней правил исключительно к недвижимости [1].

Однако до недавнего времени существовала дискуссия относительного универсальности положений ст. 8.1 ГК РФ, ее применимости к регистрации

прав на долю в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью (ООО) и прав на результаты интеллектуальной деятельности [1].

Чтобы определить позицию в данной дискуссии, необходимо установить, какова основная цель существования системы государственной регистрации имущественных прав и ведения реестров. Полагаем, что основной целью является обеспечение стабильности гражданского оборота. Как указано Конституционным Судом РФ, гражданский оборот должен отвечать признакам стабильности, предсказуемости, надежности и соответствовать индивидуальным, коллективным, публичным правам и законным интересам его участников.

Гражданский оборот является динамичной системой, в состав которой входят имущественные отношения, сделки, юридические факты. Стабильность можно определить как равновесное состояние, обеспечивающее устойчивость системы. Неподверженность гражданского оборота различным негативным явлениям зависит от многих факторов, в том числе от определенности законодательства и предсказуемости судебной системы, от добросовестности поведения участников оборота, состояния экономики в целом [14].

Государство для обеспечения стабильности гражданского оборота предпринимает целый ряд мер. В частности, устанавливаются правила относительно необходимости регистрации или нотариального удостоверения ряда сделок, регистрации перехода права собственности, публичности определенной информации.

Ограничивают круг лиц, имеющих право требовать признания сделки недействительной, определяют правила исчисления сроков исковой давности и др. Гражданский оборот будет стабилен в случае, если большинство сделок не оспариваются, а интересы собственников и правообладателей не нарушаются. Поэтому государство создает систему контроля за сделками с определенным наиболее значимым имуществом, в частности систему

государственной регистрации имущественных прав. Эффективно действующая регистрационная система позволяет подтвердить факт принадлежности имущества определенному лицу (перед приобретателями, кредиторами) и обеспечить права участников гражданского оборота, если реестр оказался не соответствующим действительности. Поэтому основным требованием к реестру является его публичная достоверность [30].

Реестр имущественных прав следует вести на началах публичности, то есть открыто, гласно, заинтересованные лица должны иметь возможность в любой момент получить информацию из реестра. В нем содержится информация об объекте права и (или) сделках с данным объектом.

Однако публичности самой по себе недостаточно для потребностей оборота. Необходимо, чтобы информация в реестре была достоверной. Сложившиеся в мире системы регистрации имущественных прав (в первую очередь речь идет о правах на недвижимое имущество) по-разному подходят к реализации принципа публичной достоверности.

Французская система исходит из установки о том, что имущественное право возникает из сделки, независимо от того, включается ли данная сделка в реестр. Запись необходима, чтобы приобретатель мог подтвердить свое право перед третьими лицами. Ведется реестр всех сделок в хронологическом порядке, а также личный реестр относительно субъектов прав.

Следовательно, французской системе соответствует так называемый принцип противопоставления: сделка порождает правовые последствия при состоявшемся переходе прав; для сторон сделки – с момента ее заключения, для третьих лиц – с момента ее регистрации.

Таким образом, во французской системе реестр строится на началах публичности, но не во всех случаях он может быть достоверен. Согласно германскому подходу, право возникает, если внесена запись в реестр. Используется принцип легалитета, то есть проверки действительности сделки, чаще всего по формальным основаниям.

Публичная достоверность понимается следующим образом: лицо, записанное как правообладатель, рассматривается в качестве такового всеми добросовестными третьими лицами. Приобретатель становится собственником, даже если лицо, записанное в реестре, в действительности не обладало правом собственности на момент отчуждения. Если существует противоречие между записями, то приоритет имеет более ранняя. Внесенная запись должна быть основана на действительной сделке [22].

Содержание реестра считается достоверным по отношению ко всем третьим лицам, даже если оно не соответствует действительности: запись предполагается правильной и полной. Публичная достоверность не распространяется на приобретение не по сделкам, третьи лица должны быть добросовестны. Принцип внесения, характерный для германской регистрационной системы, заключается в том, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр. Иное может быть установлено законом.

Таким образом, право на объект возникает с момента внесения записи в реестр, регистрация создает право. Как отмечает Р. С. Бевзенко, суть установления регистрационного режима заключается не столько в регистрации ради самой регистрации, сколько в придании зарегистрированным правам свойства достоверности для всех третьих лиц. Различают две разновидности германской системы.

Положительная регистрационная система не учитывает факт признания сделки, послужившей основанием регистрации, недействительной. Внесенные права не подлежат отмене. Негативная регистрационная система реагирует на признание сделки недействительной, запись отменяется, реестр может быть недостоверен.

Тем самым становится очевидным, что германская система в большей степени обеспечивает достоверность реестра. Система Торренса предполагает, что реестр точно отражает действительное положение дел, и

запись является основанием изменения правоотношения. Оспаривание записи в реестре по общему правилу не допускается, как и виндикация.

Система Торренса в наибольшей степени отвечает потребностям гражданского оборота. Правовая система России содержит элементы и французской, и германской систем регистрации прав на недвижимость. Так, в п. 2 ст. 8.1 установлен принцип внесения, определено, что государственная регистрация носит правообразующий характер.

Вместе с тем регистрация не рассматривается как порождающая право в соответствии с пунктами 3 и 5 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права, единственным доказательством существования зарегистрированного права. Некоторые позиции высших судебных инстанций позволяют говорить об использовании принципа противопоставления [2].

Так, в п. 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 253 используется предположение о том, что для сторон сделки, подлежащие государственной регистрации права на имущество, возникают, изменяются и прекращаются в момент совершения или фактического исполнения сделки, а не с момента регистрации.

В п. 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» упоминается о том, что права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. Таким образом, договор между арендатором и арендодателем не только порождает обязательство, но и имеет вещный эффект в их отношениях друг с другом.

Смешанная модель регистрации имущественных прав не порождает определенности в гражданских отношениях и, скорее, способствует дестабилизации гражданского оборота. Достоверность реестра может быть обеспечена предварительной экспертизой документов, которые являются основанием для регистрации.

Экспертиза может проводиться государственным регистратором для выявления оснований, по которым регистрация может быть приостановлена, или в регистрации может быть отказано. В случае незаконности действий регистратора может наступить ответственность в соответствии со ст. 1069 ГК РФ, и вред подлежит возмещению за счет казны РФ [1].

Экспертиза может быть осуществлена нотариусом, обладающим полномочиями проверять право- и дееспособность участников сделки, анализировать правоустанавливающие документы. В отношении участников оборота недвижимого имущества установлены гарантии обеспечения их прав в случаях отпадения оснований для состоявшейся регистрации права.

Собственник при наличии условий для виндикации может изъять вещь у добросовестного приобретателя, а добросовестный приобретатель вправе рассчитывать на компенсацию от государства. Если нет условий виндикации, то, напротив, собственник может получить компенсацию за утраченное жилое помещение.

До 2015 г. суды в основном исходили из необходимости для истца доказывать совокупность условий для возмещения вреда: факт и размер вреда, незаконность действий (бездействия) регистратора, причинно-следственную связь между его поведением и наступившим вредом. В 2015 г. Конституционный Суд обратил внимание на то, что государство в указанном случае выступает как публичная власть, организующая систему компенсации за счет казны Российской Федерации (постановление Конституционного Суда РФ от 4 июня 2015 г. № 13-П), а непременным условием выплаты компенсации является то, что лицо предприняло необходимые усилия к

восстановлению нарушенного права в обычном порядке, но по независящим от него обстоятельствам не достигло успеха [28].

Тем не менее данная компенсация не может рассматриваться как достаточная гарантия для участников гражданского оборота, поскольку относится только к жилым помещениям, имеет ограниченный размер, требует совершения действий по предъявлению иска к непосредственному нарушителю права.

В юридической литературе высказано мнение о том, что ни принципа публичной достоверности, ни принципа внесения в России не существует, поскольку отсутствуют гарантии как для собственника, так и для правообладателя в случае выявления недостоверности реестра. Об этих принципах можно говорить только с известной степенью условности. Принцип достоверности в российской правовой действительности реализуется не в полной мере.

Так, добросовестный приобретатель не защищен абсолютно: если вещь выбыла из обладания собственника помимо его воли, вещь может быть виндицирована. Факт государственной регистрации по своей сути не означает, что право действительно существует. Например, в п. 23 постановления Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29 апреля 2010 г. указано, что в случае, если недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Об отсутствии доверия к реестру свидетельствует и содержание Обзора судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 1 октября 2014 г.), в котором говорится о том, что добросовестность (недобросовестность) приобретателя зависит не столько от информации,

содержащейся в ЕГРП, сколько от принятия разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения.

Предполагается, что добросовестный приобретатель осматривает жилое помещение до его приобретения, знакомится со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выясняет основания возникновения у продавца права собственности. Иными словами, обращения к реестру недостаточно для признания приобретателя добросовестным.

Система регистрации изначально разработана в отношении прав на недвижимое имущество. Однако общие принципы ведения реестров недвижимости потенциально могут быть распространены и на права в отношении других объектов, поскольку способствуют стабильности гражданского оборота. Не является ли препятствием к такому подходу принципиально различная природа объектов, подлежащих государственной регистрации? И существует ли в данном подходе практический смысл? В п. 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» не исключена возможность применения правил ст. 8.1 ГК РФ к различным объектам регистрации. При этом полный перечень объектов не указан. Позиция же Президиума Суда по интеллектуальным правам, напротив, заключается в выводе о невозможности применения ст. 8.1 к объектам исключительных прав [1].

Недвижимость представляет собой индивидуально-определенную вещь или имущество, которые обладают рядом признаков: прочной связью с землей, невозможностью или сложностью пространственного перемещения, а также высокой стоимостью. Государственная регистрация в отношении прав на недвижимые вещи позволяет включить объект в число оборотоспособных, но не создает объект.

Физически объект существует до регистрации. Объекты интеллектуальной собственности имеют идеальную природу.

Интеллектуальной собственностью российский законодатель называет результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг, предприятий, которым предоставляется правовая охрана. При этом данное понятие не соответствует ст. 2 (VII) Конвенции, учреждающей Всемирную организацию интеллектуальной собственности (ВОИС), в которой интеллектуальная собственность понимается как права, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях.

Процедуры ведения реестров в отношении различных объектов могут различаться, но принципы ведения реестров и правовые последствия включения объектов в реестр должны совпадать. Соответственно, норма ГК РФ устанавливает общие положения системы регистрации, которые затем конкретизируются в специальных законах и подзаконных актах, устанавливающих особенности государственной регистрации и ведения реестров в отношении конкретных групп объектов [1].

Использование принципа внесения, установление правопорождающего, по общему правилу, характера государственной регистрации направлены на обеспечение публичной достоверности реестра. В случае признания распространения общих правил на все государственные реестры типичные проблемы ведения реестров должны разрешаться одинаково. Это относится и к необходимости проводить проверку субъектов, заявляющих о регистрации, проверку оснований регистрации; и к правилам регистрации прав, которые возникли ввиду универсального правопреемства [15].

В рассматриваемой дискуссии принял участие Конституционный Суд РФ. При проверке конституционности п. 6 ст. 1232 ГК РФ Конституционный Суд РФ исследовал возможность применения положений ст. 8.1 ГК РФ к регистрации результатов интеллектуальной деятельности. При этом Конституционный Суд РФ исходил из единства подходов к государственной регистрации прав на недвижимое имущество и товарные знаки,

применимости положений ст. 8.1 ГК РФ к государственной регистрации товарных знаков [1].

Конституционный Суд РФ отметил, что «обеспечивая публичность и достоверность сведений, вносимых в Государственный реестр товарных знаков, государственная регистрация товарных знаков направлена на защиту прав их обладателей и иных лиц и, следовательно, обеспечивает устойчивость гражданского оборота в целом». Таким образом, цели государственной регистрации прав на различные имущественные права совпадают. Поэтому возможным видится применение единых правил.

2.2 Определение причин отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Одним из важнейших этапов в процессе оформления недвижимости является сопровождение работ по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав. Требования к комплекту документов подаваемых в рамках процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав устанавливаются Федеральным законодательством Российской Федерации. После подачи пакета документов на процедуру, в течении не более чем десять рабочих дней она должна быть проведена.

Однако, исходя из устоявшейся практики работы процедура в 100 % случаев приостанавливается по причинам указанным в ст. 26 Федерального закона от 13.07.015 г. N 218-ФЗ, что ведет к срыву сроков выполнения работ и, соответственно, поручений Правительства Российской Федерации по внесению в ЕГРН необходимых сведений [2]. Проанализировав максимально возможное количество уведомлений Росреестра с указанием причин приостановлений Процедуры, можно выявить закономерности в основаниях отказа в проведении процедуры и внесении сведений в ЕГРН, что дает возможность определить перечень необходимых для внесения в

существующий порядок оформления недвижимости структурно-функциональных изменений [17].

Для анализа типовых причин, которые служат основанием для приостановления процедуры ГКУ и ГРП, в результате исследования, были проанализированы 39 документов - «Уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав» на предмет выявления причин приостановления процедуры. Это в дальнейшем позволило систематизировать указанные в уведомлениях причины приостановлений процедуры.

В дальнейшем опишем требуемый порядок анализа документов - Уведомлений необходимый для того чтобы удостовериться в правильности оформления данных документов, чтобы осуществить контент-анализ для определения необходимых структурно-функциональных изменений процесса оформления недвижимости.

Этап 1. Провести анализ внешнего вида документов. Внешний вид уведомлений соответствует требованиям действующего законодательства РФ. Авторы уведомлений – государственные регистраторы прав – указаны. уведомления подписаны электронными цифровыми подписями уполномоченных лиц – авторов документов [16].

Этап 2. Осуществить проверку корректности описания причин приостановления процедуры. Анализируемые документы содержат все необходимые ссылки на причины, указанные в ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2].

Этап 3. Осуществить проверку полноты описания причин приостановления ГКУ и ГРП. В соответствии с п. 70 Приказа Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2017 г. N 278 требуется, чтобы уведомление содержало в себе перечень всех причин, которые послужили основанием для приостановления процедуры [5].

Помимо этого, в уведомлениях необходимо указать ссылки на нормы (в том числе на конкретные статьи, пункты и подпункты) нормативных актов,

нарушение которых и привело к приостановлению процедуры. Также представленные в уведомлениях причины и указания по их устранению должны быть написаны так, чтобы физическому или юридическому лицу, обратившемуся за процедурой было понятно какие действия он должен предпринять для устранения всех указанных причин, даже в случае отсутствия специальных знаний в области права.

По результатам проведенной проверки Уведомлений можно сделать следующий вывод: причины указанные в документах понятны, разъяснение и получение уточняющей информации не требуется. Вывод по результатам проведенного анализа: полученные для анализа документы - уведомления в количестве 39 штук достоверны и могут быть использованы для дальнейшего анализа.

С целью дальнейшего проведения контент-анализа указанных документов, были определены единицы анализа текста – текстовые блоки со ссылкой на одну причину приостановления процедуры. Каждая причина должна сопровождаться ссылкой на конкретный пункт статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ [2].

Контент-анализ, проведенный в отношении 39 пакетов документов, позволил выявить следующие закономерности в части повторения причин приостановления процедуры:

Закономерность 1. Отсутствие обоснования отнесения заявленных к учету объектов к объектам капитального строительства/объектам недвижимого имущества ведет к приостановлению процедуры.

Закономерность 2. Отсутствие необходимых для проведения учета документов, также ведет к приостановлению процедуры.

Закономерность 3. Наличие противоречий в представленных к учету документах, также ведет к приостановлению процедуры.

Закономерность 4. Наличие технических замечаний общего характера (опечатки, описки, некорректные ссылка на документы, ошибки в

оформлении графической части документов), также ведет к приостановлению процедуры.

Результаты проведенного контент-анализа представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Результаты контент-анализа

№ п/п	Дата уведомления	Нумерация замечаний			
		№1	№2	№3	№4
1	24.12.2021	1	1	1	
2	24.12.2021	1	1	1	1
3	24.12.2021	1	1	1	1
4	23.12.2021	1	1	1	1
5	23.12.2021	1	1	1	
6	23.12.2021	1	1	1	1
7	23.12.2021	1	1	1	
8	23.12.2021	1	1	1	1
9	23.12.2021	1	1	1	1
10	23.12.2021	1	1	1	
11	23.12.2021	1	1	1	1
12	23.12.2021	1	1	1	
13	23.12.2021	1	1	1	
14	27.12.2021	1	1	1	1
15	24.12.2021	1	1	1	
16	24.12.2021	1	1	1	1
17	28.12.2021	1	1	1	
18	27.12.2021	1	1	1	1
19	28.12.2021	1	1	1	
20	27.12.2021	1	1	1	1
21	24.12.2021	1	1	1	
22	24.12.2021	1	1	1	
23	27.12.2021	1	1	1	1
24	28.12.2021	1	1	1	
25	29.12.2021	1	1	1	
26	30.12.2021	1	1	1	1
27	10.01.2022	1	1	1	

28	10.01.2022	1	1	1	1
29	10.01.2022	1	1	1	
30	10.01.2022	1	1	1	
31	30.12.2021	1	1	1	
32	30.12.2021	1	1	1	
33	11.01.2022	1	1	1	
34	11.01.2022	1	1	1	
35	11.01.2022	1	1	1	1
36	17.01.2022	1	1	1	
37	04.02.2022	1	1	1	1
38	03.02.2022	1	1	1	
39	10.02.2022	1	1	1	1
	Итого	39	39	39	17

Исходя из анализа причин приостановления ГКУ и ГРП, данные причины были систематизированы и выявлены следующие группы причин приостановления процедуры:

1. В составе документов отсутствует обоснование отнесения заявленных к учету объектов к объектам капитального строительства/объектам недвижимого имущества - по 39 уведомлениям из 39 – 100 %.

2. В составе приложения представленного технического плана отсутствуют необходимые для проведения учета документов – по 39 уведомлениям из 39 – 100 %. 3.

В составе приложенных в составе представленного технического плана документов имеются противоречия – по 39 уведомлениям из 39 – 100 %.

4. В составе представленного технического плана имеются технические замечания общего характера (опечатки, описки, некорректные ссылка на документы, ошибки в оформлении графической части документов) – по 17 уведомлениям из 39 – 44 % (таковы результаты авторского анализа).

Проведение контент-анализа целесообразно при планировании кадастровых работ на аналогичных объектах в будущих периодах, так как систематизация «типовых ошибок» позволяет скорректировать этапы выполнения кадастровых работ, увеличив их сроки или изменив их порядок, что в конечном итоге положительно влияет на сроки и результат сопровождения процедуры.

2.3 Проблемы проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество

При обсуждении информационной функции реестра прав на недвижимости на самом деле оперируют не менее чем пятью категориями.

1. Презумпции. Нередко говорится о презумпции правообладания, так что лицо, ориентирующееся на реестр, считается добросовестным применительно к институту приобретения от неуправомоченного отчуждателя. Дополнительно возможна презумпция, что лицо, которое внесло свои права в реестр, является законным владельцем (а может, и владельцем вообще). Использование данных категорий может предопределяться как причинами, так и целями. Причина может состоять в том, что в представлении разумного участника гражданско-правового общения регистратор отсеивает противозаконные сделки — понятно, что не все, но потому это и презумпция, а не фикция.

Очевидно, что не причинами руководствуется законодатель, потому что, вопервых, эта причина выглядит не более чем средство убеждения в правильности публичной достоверности реестра, во-вторых, законодатель всегда преследует какие-то цели, и нет таких причин, которые сподвигнут его ввести норму, если нет также заслуживающей того цели. А действительная цель данных презумпций состоит в том, чтобы стимулировать определенное поведение при приобретении недвижимости. Одна цель заключается в том, чтобы фактически обращение недвижимости

не осуществлялось вне реестра (в то время как даже юридически это вполне возможно — через цессию прав по договору об отчуждении вещи с передачей фактического владения); другая — заключается в том, чтобы, добившись обращения участников гражданско-правового общения к реестру, привлечь их внимание к непосессорным обеспечениям [18].

Защита последних, как указывалось, является историческим призванием регистрационной системы. Предпосылкой (опровержимой) презумпции является признание юридического значения за источниками знаний о юридическом состоянии недвижимости за пределами реестра.

Презумпция может при этом быть введена судебной практикой, и тогда, если законодательно принята бесповоротность записей, суды редуцируют исключительность данных реестра до одного из источников знаний. Делается это со ссылкой на добросовестность, но дело не в добросовестности, а в материальном ипотечном праве, которое под воздействием презумпции меняет значение записей в реестре.

2. Фикция. Наиболее часто говорят о том, что наличие данных в реестре означает, что их знает каждый. Всем понятно, что это фикция. Но в действительности правильнее говорить о неопровержимой презумпции. Фикция является признанием наступившим заведомо не наступавшего обстоятельства. Поэтому фикция является инструментом нормотворчества, посредством которого гипотеза нормы пополняется такими обстоятельствами, к которым она, если следовать ее букве, не применима. Фикция является тем самым дополнением к материально-правовой норме, приводящим к появлению новой нормы [32].

Фикция знания содержания реестра прав на недвижимость означает тогда, на самом деле, что знание реестра уже не имеет значения, а правовые последствия присваиваются самой записи. Таким образом, если презумпция может ограничить значение записей в реестре, лишить их исключительного характера, то фикция, наоборот, ограничивает применимость требования

добросовестности, исключая иные источники знаний о правах на недвижимость.

3. Вменение знания. Выше много говорилось об ответственности. Ряд норм материального регистрационного права вполне можно было бы считать мерой ответственности за попытку выведения обращения недвижимости за рамки реестра.

Так, принцип внесения имеет отчетливую функцию гражданско-правовой превенции, вынуждающей участников гражданско-правового общения приобретать права на недвижимость через реестр. Некоторые исследователи интерпретируют этот принцип так широко, что он не только решает проблему двойной продажи, но и воплощает исключительность реестра как источника информации о правах на недвижимость. Такая путаница понятий вряд ли способствует делу [25].

Вопрос о превентивной функции гражданско-правовых норм весьма сложен и должен быть решен прежде, чем вводить такого рода нормы. Например, если норма устанавливает наказание, то совершенно необходимо соблюдать принцип соразмерности наказания содеянному.

Тогда, если принцип внесения устанавливает наказание, в чем проявлялось бы применение принципа соразмерности? По-видимому, этот принцип имеет тот же функциональный эффект, что и «выхолащивание» публичной достоверности презумпциями и требованием добросовестности. Единственное, если презумпции можно не вводить, а добросовестность устранить фикцией, то с принципом соразмерности ничего сделать нельзя.

4. Бремя ознакомления. Функциональная близость презумпций и ответственности получает выражение в категории бремени, которая, впрочем, бывает разной степени интенсивности. Бремя может давать возможность отменить негативные последствия определенного поведения, а может также не давать такой возможности. «Поведенческое» бремя состоит в возложении на лицо обязанности совершения определенных действий и позволяет учитывать виновность лица, не совершившего действие, которое

от него требовалось; если вины не было, наступившие последствия можно пересмотреть и отменить [28].

«Рисковое» бремя, возлагающее не обязанность действия, а риски, отличается в этом плане безвиновным характером и, как следствие, невозможностью пересмотра наступивших последствий. Значение записи в реестре тем сильнее, чем меньше признается оснований для игнорирования реестра. Фикции знания и абсолютной бесповоротности коррелирует «рисковое» бремя, тогда как «поведенческое» бремя расширяет круг источников информации о правах на недвижимость и допускает внереестровые права на недвижимость.

5. Бремя поддержания достоверности реестра. Правообладатели также не могут остаться в стороне от распределяемых через реестр рисков. Суть публичной достоверности сводится к перераспределению рисков между правообладателем и приобретателем (в частности, эмитентом и приобретателем ценной бумаги), поэтому поведение правообладателей будет главным предметом регулирования и стимулирования ввиду известного нежелания участвовать в обращении прав на недвижимость через реестр. Помимо утраты прав на недвижимость как формы ответственности, правообладатели могут быть обязаны возмещать убытки лицам, напрасно полагавшимся на содержание реестра из-за неверности записи [19].

Разумеется, это предполагает, что записи не определяют юридический статус объекта недвижимости. При должном развитии данного института (ответственности в чистом виде) проблема бесповоротности записей утратила бы свою остроту и реестр перестал бы быть угрозой правообладанию.

Юридическое значение записей в реестре конституируется через указанные категории. Началу хранения будут соответствовать презумпции и бремя поддержания достоверности реестра в форме ответственности за вред. Властному началу будут соответствовать фикция знания и наказание в форме лишения прав на недвижимость.

Значения записей в реестре прав на недвижимость могли бы быть следующими:

1) «несвязующий» источник информации: контрагент не обязан ознакомиться с реестром и (1) может не считаться с имеющимися ограничениями и обременениями либо (2) должен считаться с любыми ограничениями и обременениями, в том числе непубличными;

2) «связующий» источник информации: контрагенту вменяется знание данных в реестре, причем это не значит, что такие данные публичные — контрагенту могут вменяться негативные последствия неполучения выписки от правообладателя, который может быть один управомочен получить ее;

3) исключительный источник информации: любые данные вне реестра не определяют материально-правовой статус правообладателя. Рассмотрим каждый вариант регулирования [16].

Наличие в первом варианте двух подходов объясняется наличием такого фактора, как «вещность» субъективных прав: в первом случае обременения всегда личные и не связывают приобретателя, во втором — они всегда вещные, причем независимо от записи в реестре. Но это так, если подходить к «вещности», основываясь на традиционном дидактическом изложении данного вопроса.

В действительности «вещность» и «абсолютность» — разные свойства субъективного права, отчего существуют как относительные вещные права, так и абсолютность невещных прав. «Вещность» означает возможность непосредственного воздействия на вещи (воздействие через представителей ничего не меняет). Если субъективное право ограничивается возможностью распорядиться вещью, то его непосредственным объектом является не сама вещь, а субъективное право.

Поэтому, к примеру, залог нельзя считать вещным правом, но он не является и обязательственным. В принципе, чтобы освободиться от привычной дихотомии «вещные права — обязательственные права»,

необходимо признать более общую категорию — имущественных прав и имущества как их комплекса.

Рассмотрим практические примеры отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Описанные выше случаи демонстрируют причины отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством. Так как, несмотря на довольно детальную регламентацию, нередко встречаются незаконные приостановления и даже отказы в регистрации.

Последствия отказов в регистрации могут быть следующими:

- заметной задержкой или срывом реализации и строительства объектов недвижимости;

- существенными убытками;

- кассовыми разрывами;

- другими последствиями для бизнеса вплоть до временного приостановления основной финансово-хозяйственной деятельности.

При продаже недвижимости новый собственник, как правило, требует надлежащего оформления всех договоров аренды. Если есть проблемы с регистрацией, сделка грозит сорваться. Арендатора можно и вовсе потерять, если ему нужна лицензия, для которой требуется зарегистрированный договор аренды.

Отказы в государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства и новые объекты чиновники порой объясняют замечаниями к техническим планам «недостроя» или противоречиями в сведениях, которые представил заявитель и получил сам госорган. Но большая часть таких замечаний не имеет никакого юридического значения для процедуры, отмечает эксперт. Он вспоминает, что одному заявителю отказали в государственной регистрации «недостроя», так как по одним сведениям строительные работы на объекте велись, а по другим — нет.

Некоторые случаи отказов прямо противоречат закону. Например, договор аренды или даже правила ГК дают арендодателю право на односторонний внесудебный отказ от договора. Но органы Росреестра отказываются регистрировать прекращение договора аренды, если заявление подает лишь арендодатель, говорит Бойцов.

Рассмотрим еще один пример из практики. Стороны договора аренды согласовали иную условную площадь помещения для расчета арендной платы и других целей. Одновременно они описали объект, как и полагается: указали кадастровый номер, составили технический план и так далее. Сотрудники Росреестра отказали в регистрации этого документа, ведь в договоре были «две разные площади помещения». Хотя подобная практика общепринята на рынке недвижимости и признана на международном уровне, а закон не ограничивает возможность определить в договоре расчетную площадь для иных целей, кроме идентификации предмета договора.

Иногда из текста уведомления о приостановлении или отказе непонятно, что именно не устроило госрегистратора. На эту проблему жалуются несколько опрошенных юристов. В уведомлении порой пишут, что представленный документ-основание не отвечает требованиям закона, но без конкретики. А в особо загруженных районах Московской области или Краснодарского края есть риск получить уведомление о приостановлении регистрации вообще без указания причин. Уведомление есть, подпись регистратора на нем стоит, но в тексте после слов «государственная регистрация приостановлена по следующим причинам» лишь большой пробел.

Такие отказы незаконны, ведь уведомление о приостановлении госрегистрации должно содержать указание всех мотивов такого решения со ссылкой на положения закона, говорится в п. 5 ст. 29 закона «О госрегистрации». А п. 70 приказа Минэкономразвития от 07.06.2017 № 278 вовсе требует указывать причины и рекомендации таким образом, чтобы

даже неспециалист в области права сразу понял, что ему надо сделать и на основании каких норм.

Можно предположить, что заявителю проще уточнить причину приостановки по телефону или лично в Росреестре. Пусть уведомление незаконно, но важнее как можно быстрее получить результат — регистрацию. Но связаться с представителями этого ведомства непросто. По телефонам, указанным в уведомлениях, трубку чаще всего не берут, жалуются эксперты. Можно позвонить в единую справочную, но там консультанты не видят вашего пакета документов.

С личным приемом тоже не все просто. В некоторых регионах попасть на него к регистратору нельзя. Раньше можно было хотя бы прийти к руководству и попытаться объяснить, что регистратор ошибся, но сейчас, видимо в рамках борьбы с коррупцией, этой возможности больше нет. Если другие возможности не помогли, иногда заявителям приходится гадать.

Имущество может становиться комплексом и в рамках имущественной сферы определенного лица. Из существующих сегодня примеров самым ярким является институт совместной собственности, который явно принадлежит плоскости не вещного, а имущественного права. Исторически известно куда большее количество подобных институтов, начиная с древнеримского пекулия. Юридическое признание таких формирований наталкивается на принцип специалитета, который вполне логичен для вещного права, отправляющегося от непосредственного воздействия на вещь, но нелогичен для имущественного права, в котором главенствует правомочие распоряжения [30].

Превращение недвижимости в имущественный комплекс довольно просто достигается за счет признания объектов, служащих объекту недвижимости, его принадлежностью. В этом плане хорошо известны примеры, предлагаемые Гражданским кодексом Франции (статуи в усадьбе, которые отделимы и самостоятельны в вещном отношении, но не должны быть отделимы и самостоятельны на имущественном уровне). В той же

Франции есть другое проявление этой принадлежности — обращение взыскания на земельный участок осуществляется вместе с инвентарем, необходимым для его обработки, а не отдельно.

Как следствие, объект недвижимости может получить правовой режим, который имеет имущественный комплекс или даже предприятие. Истории известны, впрочем, и более радикальные решения, вплоть до признания за таким предприятием элементов правосубъектности (эту проблему целесообразно рассматривать в контексте проблематики предприятий в целом) [22].

Соответственно, если объект недвижимости мыслится как предприятие или даже аналог юридического лица, его покупка аналогична универсальному преемству и принятию всех долгов. Причем принятие долгов здесь не является следствием вещности или абсолютности субъективных прав на объект недвижимости.

Второй вариант регулирования называется «негативная публичность». Она состоит в том, чтобы вменять третьим лицам знание об актах, о которых сделаны записи в реестре. Главным образом такой реестр решает проблему «двойной продажи», облегчая также положение давностных владельцев, зарегистрированных как собственники.

Как видно, основная ответственность и бремя здесь возложены на потенциального приобретателя, при этом для правообладателя такой реестр достаточно безопасен в плане его ответственности и возложенного бремени.

Второй вариант может быть усилен тем, что акты, не внесенные в реестр, не должны считаться заключенными. Это должно стимулировать приобретателей способствовать скорейшему пополнению реестра информацией, потому что даже возможные преддоговорные убытки могут натолкнуться на смешанную вину ввиду отсутствия у приобретателя стремления включить информацию о сделке в реестр прав на недвижимость. Как известно, такое стимулирование было пересмотрено в практике

арбитражных судов в пользу признания договоров заключенными между сторонами (ныне п. 3 ст. 433 ГК РФ) [1].

Третий вариант регулирования перераспределяет все риски на правообладателя, потому что его положение всецело зависит от информации в реестре прав на недвижимость. Если посмотреть шире, то можно заметить, что первый вариант регулирования характерен для защиты авторских прав (как обеспечение доказательства преимущества во времени), второй — для недвижимости постольку, поскольку за владением сохраняется юридическое значение (а его сложно не сохранить, поскольку недвижимость является физическим объектом), а третий наиболее распространен в финансовой сфере [19].

По третьей модели регулирования определяются обладатели безналичных денежных средств и владельцы ценных бумаг при обезличенном хранении (которое в нашей стране называют бездокументарной формой ценных бумаг). При этом недвижимость (как, впрочем, любые из названных объектов гражданских прав) может обращаться по любому из названных режимов, поэтому применение к ней одного из них является вопросом более политическим, нежели вопрос о сути недвижимости.

Так, регистрация договора продажи в системной связи с его незаключенностью при отсутствии регистрации обеспечивает, по сути, преимущество во времени. Тем не менее существование недвижимости в физическом мире не позволяет вполне скинуть со счетов владение и делает строгое проведение третьей модели чреватым несправедливостями [33].

Сопоставление данных явлений с развитием отечественных представлений о регистрационном праве показывает, что за последнее время наблюдается явная тенденция перераспределить риски с потенциальных приобретателей на правообладателей, начиная с ослабления стимулов для приобретателей (например, упразднение начала незаключенности сделок до регистрации, введение строгих презумпций законности и добросовестности

владения внесенных в реестр правообладателей) и заканчивая расширением применения ст. 302 ГК РФ против виндикаций под влиянием дела Дубцова (усиление «вещной» ответственности собственников). Все говорит о пересмотре регистрационной системы в пользу потенциальных приобретателей недвижимости за счет защищенности правообладателей.

3. Разработка направлений оптимизации процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество

3.1 Направления оптимизации процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Наличие единой системы учета и регистрации объектов недвижимости и прав на них позволяет получить объективные сведения о недвижимом имуществе на всей территории Российской Федерации, обеспечивает информационное сопровождение процессов государственного контроля управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, позволяет более эффективно реализовывать девелопмент различных видов недвижимости, а также разрешает проблему неучтенных объектов, в том числе объектов, самовольной постройки, и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель. В работе на конкретном примере показана последовательность действий: подготовительные, геодезические работы, получение распоряжения от комитета по земельным ресурсам и землеустройству об утверждении границ земельного участка и схемы его расположения.

В 2013 году дан старт Федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020)» утвержденной постановлением Правительства РФ от 10.10.2013 № 903. Целью программы определено упорядочивание системы земельно-имущественных отношений, направленное на соблюдение интересов государства, бизнеса и общества, создание условий для инновационного социально-ориентированного типа экономического развития страны [20].

До начала реализации Программы ЕГРП и ГКН существовали как взаимосвязанные, но самостоятельные базовые информационные ресурсы, что приводило к высокой удельной ресурсоемкости предоставления государственных услуг в сфере регистрации прав и кадастрового учета

недвижимости. Кроме того, ЕГРП существовал в качестве разрозненных баз данных по обособленным территориальным отделам территориальных органов Росреестра и не был централизованным.

В результате её реализации произошло объединение единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) в единый государственный информационный ресурс: федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ФГИС ЕГРН).

ФГИС ЕГРН вводилась поэтапно во всех субъектах Российской Федерации до начала 2021 года. В результате обеспечена организация предоставления услуг по принципу «одного окна» и переход к оценке гражданами качества предоставления услуг. В рамках Программы достигнут показатель «Доля граждан, имеющих доступ к получению государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна» по месту пребывания, в том числе в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг, к 2015 году – не менее 90 %» – фактическое значение на 1 января 2016 г. составило 92%. Модернизированы механизмы информационного взаимодействия Росреестра с многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ).

К федеральной собственности (за исключением земель лесного, водного фондов, земельных участков в границах территории объектов культурного наследия, земель обороны и безопасности) направлялись на образование земельных участков, установление границ земельных участков, а также исключение пересечений границ федеральных участков с границами иных участков.

Это привело к вовлечению в хозяйственный оборот как вновь образованных участков, так и существующих участков с границами, приведенными в соответствие с требованиями земельного законодательства,

и позволили дополнительно привлекать ежегодно в бюджет Российской Федерации средства от сдачи в аренду федеральных земельных участков.

Это основные, но далеко не исчерпывающие результаты создания ФГИС ЕГРН. Федеральная государственная информационная служба Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) – это, в первую очередь, организационная инновация, включающая восемь программных комплексов (ПК):

1) Программный комплекс приема и выдачи документов (ПК ПВД), где осуществляется обработка документов, поступивших для проведения государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав. Разделы программного комплекса приема и выдачи документов (ПК ПВД) включают книгу учёта обращений, книгу учёта входящих документов, книгу учёта заявлений, книгу учёта запросов. Разработка и внедрение ПК ПВД позволило сократить время для ввода необходимых данных. Заявление формируется автоматически, используя базу данных физических лиц, юридических лиц и объектов недвижимости, что дало возможность обрабатывать экстерриториальные запросы о предоставлении сведений. В системе есть автономный режим – удаленный приём. При подключении к сети принятые дела автоматически выгружаются в учетную систему [35].

2) Автоматизированная информационная система (АИС) взаимодействия с заявителями предназначена для записи на прием и получение искомой информации.

3) АИС «Государственный кадастр недвижимости» (АИС ГКН), где содержатся сведения о кадастровом, административном делении и об объектах недвижимости конкретного субъекта Российской Федерации в зависимости от территориального органа Росреестра.

Раздел «Кадастровое деление» содержит информацию о кадастровых округах, а именно: номер, площадь, количество кадастровых районов; кадастровых районах, а именно: номер, площадь, количество кварталов, стоимость; кадастровых зонах: номер, площадь, количество

кадастровых кварталов, стоимость; кадастровых кварталах: номер, площадь, процент учтенных земель, стоимость, информацию об объектах недвижимости; едином землепользовании: номер, статус, площадь, адрес, стоимость, обменный формат, ипотека, сведения об аренде; земельном участке: номер, статус (ранее учтенный, внесенный, удостоверенный, зарегистрированный, снятый с учета, аннулированный), площадь, адрес, стоимость, информацию об объектах недвижимости; части земельного участка: номер, статус (актуальный, аннулированный, архивный), площадь, адрес, сведения об аренде; здании: номер, площадь, адрес, реестровый паспорт, обменный формат, сведения об аренде. Портал предназначен для хранения информации, проведения государственного кадастрового учёта объектов недвижимости, земельного надзора и мониторинга [17].

4) Программный комплекс информационной системы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ПК ИС ЕГРП) является базой данных: объектов недвижимости, субъектов прав, правоустанавливающих документов, записей о правах и ограничений.

Территориальный орган Росреестра или обособленные подразделения территориальных органов обязаны предоставить запрашиваемую информацию о государственной регистрации. Запросы о выдачи информации рассматриваются в разделе «Ведение книги учёта выданной информации о зарегистрированных правах». Отдел координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере в территориальных органах Росреестра предоставляет отчеты в Центральный аппарат Росреестра.

5) АИС «Юстиция» предназначена для верификации данных ЕГРН. Программа диагностирует и исправляет ошибки, формирует протокол ошибочных сведений. Ошибки: дублирование кадастрового и условного номера; совокупность действующих долей/ сумма долей больше единицы; некорректное указание общей площади / нет площади объекта недвижимости и даты регистрации; отсутствие ИНН у юридических лиц, даты рождения у физических лиц, а также адреса субъекта / объекта; некорректное описание

документа, удостоверяющего личность; на объект недвижимости зарегистрировано право общей долевой собственности и общей совместной собственностью (не является ошибкой в соответствии с законодательством РФ, но система автоматически вносит такие записи в протокол); несколько прав собственности на объект недвижимости; не прекращенные права или ограничения на ликвидированный объект недвижимости; пустой объект недвижимости; ошибка в типе субъекта: физическое / юридическое лицо [34].

6) АИС «Мониторинг оказания государственных услуг» (АИС МОГУ) осуществляет анализ качества услуг, оказываемых Росреестром в электронном виде.

7) Федеральный информационный ресурс (ФИР) предоставляет сведения из информационной системы ЕГРП и из АИС ГКН.

8) Территориальный информационный ресурс (ТИР) автоматизирует предоставление сведений в электронном виде из ЕГРП и ГКН для ФИР.

3.2 Мероприятия по сокращению случаев отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Информационный ресурс ФГИС ЕГРН объединяет все информационные ресурсы, размещенные в АИС ГКН и ЕГРН.

54 региона страны работают с этой системой. В остальных переход ФГИС ЕГРН в процессе.

В научной школе «Методологические проблемы эффективности региональных иск как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» разрабатывается направление «Развитие теории и методологии регулирования рынка недвижимости» проведена комплексная работа по анализу ФГИС ЕГРН) в результате которой сформулировано: Организационная инновация ФГИС ЕГРН основанная на предыдущих системах и включает новые подсистемы: приёма и обработки запросов, кадастрового учета и регистрации прав, обработки пространственных

данных, мониторинга и отчетности предназначена для статистической и аналитической отчетности, миграции автоматизированного рабочего места, а также единую систему управления нормативно-справочной информацией, содержащую основной классификатор, внутренние справочники и общероссийские классификаторы: территорий муниципальных образований, организационно-правовых форм, органов государственной власти и управления, видов экономической деятельности, единиц измерения, а также ведется реестр лицензий и справочник кадастрового деления [18].

Подсистема автоматически обновляет справочник Федеральной информационной адресной системы. Особое значение для управления учетными записями клиентов, полномочиями доступа, мониторинга и безопасности, а также контроль за подсистемами имеет сервис идентификации и аутентификации.

На основе объединения ЕГРН и ГКН создается достоверная информационная система об объектах недвижимости и единая учетная система (в том числе с дополнительными функциями, обеспечивающими прием всех типов электронных документов), позволяющая снизить удельную ресурсоемкость предоставления государственных услуг в сфере регистрации прав и кадастрового учета.

Все перечисленные новшества позволяют преобразовать ИТ-инфраструктуру Росреестра для улучшения качества обслуживания потребителей информации об объектах прав на них.

В отношении Росреестра, как пилотного федерального органа исполнительной власти, сбор мнений граждан о качестве предоставленных государственных услуг был начат 31 марта 2013 г. Оценка проводилась с использованием информационно-аналитической системы «Мониторинг качества государственных услуг» (далее – ИАС МКГУ), оператором которой является Минэкономразвития России.

Значение целевого показателя «Доля услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету, оказываемых через информационно-

телекоммуникационную сеть «Интернет», в общем количестве государственных услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету» рассчитывается как процентное отношение количества государственных услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету, предоставлению сведений ЕГРН, оказанных посредством информационно-телекоммуникационных сетей, в том числе посредством системы межведомственного электронного взаимодействия, в общем количестве государственных услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету, предоставлению сведений ЕГРН, в том числе посредством системы межведомственного электронного взаимодействия, без учета услуг, оказанных на базе МФЦ и иных организаций, привлекаемых к реализации функций МФЦ [16].

Реализация мероприятий Программы предполагала увеличение доли выявленных нарушений требований земельного законодательства в общем количестве проведенных проверок (39,4% в 2012 году), а также увеличение сумм наложенных на нарушителей административных штрафов в 3 раза по сравнению с 2012 годом с 200,2 млн рублей до 600,6 млн рублей.

В 2019 году, доля выявленных нарушений требований земельного законодательства составила 65,5%, сумма наложенных штрафов – 979,4 млн рублей. В 2020 году соответственно – 54,6%, и штрафов – 533,5 млн рублей. После внесения в марте 2015 года изменений в КОАП РФ, в части увеличения штрафов за нарушения отдельных положений земельного законодательства, а также изменен порядок их исчисления (вместе с фиксированной суммой административного штрафа за некоторые правонарушения введен штраф в процентном выражении от кадастровой стоимости земельного участка), сумма полученных штрафов значительно возросла. Введенные в 2020 году ограничения на осуществление проверок, вызванные распространением коронавирусной инфекции, привели к снижению сумм наложенных штрафов.

Мероприятия по постановке на государственный кадастровый учет и уточнению границ земельных участков, относящихся.

Заключение

Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество реализует свою функцию по фиксации и укреплению процедуры регистрации на высоком уровне, охраняет права собственника, которые являются юридически значимым фактом и не нуждаются в подтверждении иными государственными органами. Данная система с каждым годом совершенствуется, получает свое развитие вместе с развитием правоотношений в гражданском обороте.

Система регистрации изначально разработана в отношении прав на недвижимое имущество. Однако общие принципы ведения реестров недвижимости потенциально могут быть распространены и на права в отношении других объектов, поскольку способствуют стабильности гражданского оборота.

Требования к комплекту документов подаваемых в рамках процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав устанавливаются Федеральным законодательством Российской Федерации. После подачи пакета документов на процедуру, в течении не более чем десять рабочих дней она должна быть проведена. При этом существует ряд причин отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество или приостановления данной процедуры.

Исходя из анализа причин приостановления ГКУ и ГРП, данные причины были систематизированы и выявлены следующие группы причин приостановления процедуры: в составе документов отсутствует обоснование отнесения заявленных к учету объектов к объектам капитального строительства/объектам недвижимого имущества - по 39 уведомлениям из 39 – 100 %; в составе приложения представленного технического плана отсутствуют необходимые для проведения учета документов – по 39 уведомлениям из 39 – 100 %; в составе приложенных в составе представленного технического плана документов имеются противоречия – по

39 уведомлениям из 39 – 100 %; в составе представленного технического плана имеются технические замечания общего характера (опечатки, описки, некорректные ссылка на документы, ошибки в оформлении графической части документов) – по 17 уведомлениям из 39 – 44 % (таковы результаты авторского анализа).

Перспективы дальнейшего развития этой темы связаны с разработкой методики повышения качества сведений и исправления недостоверной информации при переносе сведений из ПК ИС ЕГРП и АИС ГКН в ФГИС ЕГРН Росреестра.

На основе анализа и оценки инновационных технологий, используемых в сфере оборота объектов недвижимости и регистрации прав на них, описаны наиболее применяемые программные комплексы. Отмечена нацеленность новшеств на упорядочение системы кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости в клиентоориентированном направлении. Выявлены основные проблемы существующей системы регистрации прав и предложены рекомендации по их решению.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // СПС КонсультантПлюс [сайт]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 20.01.2023).

2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023) [Электр. ресурс] // СПС КонсультантПлюс [сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 20.01.2023).

3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2022) [Электр. ресурс] // СПС КонсультантПлюс [сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 20.01.2023).

4. Федеральный закон от 21.12.2021 года № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Система «КонсультантПлюс». Официальный сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_404036/ (дата обращения: 20.01.2023).

5. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 N 278 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [Электр. ресурс] // СПС КонсультантПлюс [сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_284080 / (дата обращения: 20.01.2023).

6. Гражданского кодекса РСФСР 1922 года. Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: https://docs.cntd.ru/document/901808921.

7. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года. Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: https://docs.cntd.ru/document/9005090.

8. Законом РСФСР от 24 декабря 1990 года №441-I «О собственности в РСФСР». Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: https://docs.cntd.ru/document/901700042.

9. Закон РСФСР от 22 ноября 1990 г. №448-I «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». Электронный фонд правовых и нормативнотехнических документов. URL: https://docs.cntd.ru/document/9003408.

10. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. №374-I «О земельной реформе». Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: https://docs.cntd.ru/document/901700039.

11. Решение Арбитражного суда Кировской области от 25.09.2015 по делу № А28–4886/2015. СудАкт: Судебные и нормативные акты РФ. Официальный сайт. URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/P3ub71ghVFHV/.(дата обращения: 20.01.2023).

12. Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.11.2019 № А56–28205/2019. СудАкт: Судебные и нормативные акты РФ. Официальный сайт. URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/aknZDateAs6b/.(дата обращения: 20.01.2023).

13. Асаул, А. Н. Инновационные технологии в решении проблемы кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2022. – № 10-2. – С. 207-213.

14. Ахметова, А. Т. Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество / А. Т. Ахметова // Актуальные проблемы государства и права на современном этапе. 2021. – С. 137-142.

15. Бабаян К.Т., Гагай И.В. К вопросу о совершенствовании кадастровых работ, учета недвижимости и регистрации прав на нее // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2019. № 117. С. 886-898.

16. Болтанова Е.С. Единый государственный реестр недвижимости - новый информационный ресурс // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 7 (178). С. 14-23.

17. Бухонова, Л. Р. Некоторые аспекты правоприменительной практики в сфере регистрации общей долевой собственности на недвижимое имущество / Л. Р. Бухонова // Противоречия и тенденции развития современного российского общества. - 2022. – С. 11-16.

18. Варламов А.А., Обыночная Т.В. Проблемы актуализации адресной информации в государственном кадастре недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9 (168). С. 6-20.

19. Васильева, А. Е. Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. Е. Васильева // Развитие науки и практики в глобально меняющемся мире в условиях рисков. 2022. – С. 150-155.

20. Гречун С.А. Понятие кадастровой деятельности в свете изменения законодательства о государственной регистрации недвижимости // Аграрное и земельное право. 2020. № 8 (140). С. 35-38.

21. Демкина А.В., Бадулина Е.В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. 2019. № 1. С. 29-33.

22. Жужжалов, М. Б. Две функции регистрационной системы и их следствия / М. Б. Жужжалов // Правоведение. – 2022. – Т. 66, № 2. – С. 127-144.

23. Ивчатова Н.С. Оптимизация технологических процессов в федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и федеральной кадастровой палате при создании единой учетно-регистрационной системы // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. 2019. № S5. С. 160-165.

24. Исмаилов Ш.М. Государственная регистрация недвижимости и прав на нее // Правовая жизнь. 2020. № 4 ((12)). С. 153-166.

25. Калиниченко К.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в России и Германии // Нотариус. 2019. № 6. С. 44-48.

26. Кирей, С. С. Цифровые технологии в процедуре заключения сделок и регистрации прав на недвижимость / С. С. Кирей // Цифровые технологии и право. - 2022. – С. 335-341.

27. Козлова, М. Ю. Правовые основы функционирования реестров / М. Ю. Козлова // Власть Закона. – 2022. – № 4(52). – С. 82-94.

28. Миронов И.Б. Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Кодификация российского частного права 2019 (под ред. Д.А. Медведева; Исслед. центр частного права имени А.А. Алексеева при Президенте РФ. – Москва: Статут, 2019. - 492 с.

29. Носков И.Ю. Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество // И.Ю. Носков. – E-Scio. 2019. №4 (31), с. 228- 234.

30. Овчинникова, Н. Г. Реестровые ошибки и возможные способы их устранения / Н. Г. Овчинникова, А. С. Примакова // Мелиорация и водное хозяйство. - 2022. – С. 222-226.

31. Рахмедьянов, Ч. М. Анализ возможностей применения BIM для развития системы пространственных данных / Ч. М. Рахмедьянов, А. В.

Чернов, А. В. Ершов // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2022. – Т. 7, № 1. – С. 110-115. –

32. Савосина, А. И. Зарубежный опыт ведения кадастра и регистрации прав на недвижимость для совершенствования государственного учёта и регистрации прав в современной России / А. И. Савосина, Т. К. Петровская // Научные труды Калужского государственного университета имени К.Э. Циолковского. - 2020. – С. 175-180.

33. Симонян, Г. Т. К вопросу о государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Г. Т. Симонян // Перспективы развития науки в современном мире. - 2022. – С. 62-70.

34. Топоров, Д. А. Влияние цифровизации на реализацию прав собственников объектов недвижимости / Д. А. Топоров // Цифровые технологии и право. 2022. – С. 511-522.

35. Щепакин, М. Ю. Выявление типовых причин приостановления Государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав объектов недвижимости методами традиционного анализа документов и методом контент-анализа на примере объектов Министерства сельского хозяйства РФ / М. Ю. Щепакин, А. П. Чумаченко // ГосРег: государственное регулирование общественных отношений. – 2022. – № 2(40). – С. 16-19.