**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум**

**по общественным наукам»**

**на тему «Порядок регистрации прав на жильё»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Направление подготовки:** | **Педагогическое образование** |
| **Профиль подготовки:** | **История. Обществознание** |

**Выполнила студентка гр. 18ИПО1**

**Ситникова А.А.**

**Руководитель: к.и.н., доцент Гаврилова Т.В.**

**Работа защищена с оценкой:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватель: Гаврилова Т.В.**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2021г.**

**Содержание**

Введение 3

ГЛАВА 1. Институт регистрации прав на жилье 9

1.1 Правовая природа регистрации прав на жилье 9

1.2 Принципы регистрации прав на жилье 14

Глава 2. Порядок регистрации прав на жилье и основные проблемы, вызывающие порядок регистрации прав на жилье 21

2.1 Порядок регистрации прав на жилье 21

2.2 Проблемы, вызывающие порядок регистрации прав на жилье 23

Заключение 27

Список использованной литературы и источников 29

# Введение

Данная работа посвящена изучению темы – Порядок регистрации прав на жилье.

Актуальность темы настоящей курсовой работы определяется научной и практической значимостью регистрации прав на жилье, фактора, обуславливающего эффективность гражданского оборота, защиту прав собственников в России.

Порядок регистрация прав на жилье служит единственным доказательством права человека на частное и коммерческое жилое недвижимое имущество. Уклонение от этой процедуры ведет к признанию сделки недействительной, а вопросы регистрируемого права на жилье занимают ведущее место среди основных проблем современного гражданского и жилищного оборота.

Учитывая современное состояние законодательства и правоприменительной практики, представляется необходимым проведение глубокого комплексного теоретико-правового исследования порядка регистрации прав на жилье в современных условиях, учитывая происходящее реформирование законодательства и перемен, которые происходят в обществе.

Теоретический и практический анализ по данной теме позволил выявить, что недостатки правового регулирования, пробелы и противоречия в законодательстве о государственной регистрации прав на жилье, ошибочные решения препятствуют развитию гражданского оборота, отрицательно сказываются не только в сфере гражданского права, но и в других сферах общественно-экономической, политической жизни общества.

Проблемы государственной регистрации прав на жилье обусловлены происходящим реформированием гражданского законодательства, в частности принятием Федерального закона от 30 декабря 2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», которым внесены изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации. В этой связи представляется необходимым обратить внимание на ключевые изменения, вводимые этой статьей. Последовательное применение данных принципов в административной и судебной практике серьезно изменяют правовое регулирование государственной регистрации прав на жилье. Также существуют определенные несовершенства по ряду ключевых моментов действующей системы государственной регистрации прав на жилье. В правовых актах и в доктрине отсутствует единое понятие государственной регистрации на жилье. Декларированные в законе значение и роль государственной регистрации прав на жилье не находят подтверждение в иных актах и отрицательно сказываются на практике.

Поэтому актуальность данной темы очевидна как в теоретическом, так и практическом плане и является одной из сложных, неоднозначных и актуальных тем исследований, требующих комплексного научного подхода и анализа.

Научная новизна исследования данной работы заключается в том, что она будет являться одной из работ, исследования в которой посвящено комплексному исследованию порядка регистрации прав на жилье, в выделении и обосновании ряда новых теоретических положений, имеющих значение для развития теории и практики государственной регистрации прав на жилье в России, уточнении правовой природы данного явления как важного атрибута современного гражданского оборота. Научная новизна исследования связана также с выявлением проблем, определением тенденций развития государственной регистрации, обоснованием практических предложений по вопросам правотворчества, правоприменения, совершенствования законодательства, регулирующего регистрацию прав на жилье.

Анализируя степень научной разработанности представленной темы, следует подчеркнуть, что регистрация прав на недвижимое имущество является результатом длительного научно-исследовательского поиска. Научные источники данного института гражданского права отражены в работах цивилистов, посвященных исследованию генезиса, сущности и содержания данного правового явления (С. Н. Братусь, М. И. Брагинский, А. В. Венедиктов, П. П. Виткявичюс, A. А. Пушкин и др.) Среди отечественных авторов дореволюционного периода следует отметить работы таких исследователей, как: Е. В.Васьковский, Ю. С. Гамбаров, А. М. Гуляев, В. Б. Ельяшевич, Д. И. Мейер, К. П. Победоносцев, И. А. Покровский, В. И. Синайский, В. М. Хвостов, Г. Ф.Шершеневич и др.

В разработку теоретического и практического исследования проблем регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации существенный вклад внесли М. И. Брагинский, B. В. Витрянский, П. В. Крашенинников, А. Л. Маковский, М. Г. Масевич, Л. А. Новоселова, К. И. Скловский, В. Л. Слесарев, С. В. Степашин, А. М. Эрделевский, В. Ф. Яковлев и другие.

Вопросы правового обеспечения регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрабатывались такими авторами, как И. Т. Балабанов, В. А Горемыкин, Э. Р. Бугулов, С. П. Гришаев, Ю. Г. Жариков, О. М. Козырь, М. Сазонова, Т. Н. Нешатаева, В. В. Огородников, М. Г. Пискунова, И. А. Южанов, В. М. Хисанов, В. П. Ярошенко и др.

Отдельным вопросам гражданско-правового, административно-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним посвящены диссертационные исследования Г. А.Волочецкой, A. H. Bолынцевой, В. М. Галимова, П. Б. Галунова, А. В.Кирсанова, В. В. Михольской, С. Б.Пашенько, А. Б. Карлина и др.

Несмотря на наличие значительного числа исследований, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество, в исследованиях внимание акцентировано с регистрацией прав на недвижимое имущество в целом. Развитие гражданского оборота, совершенствование рыночных отношений обуславливает необходимость обновления, уточнения и развития существующих доктринальных, правотворческих и правоприменительных подходов именно к регистрации прав на жилье.

Учитывая недостаточную проработанность данной темы и признавая несомненный вклад отдельных ученых в разработку указанных вопросов, следует отметить необходимость дальнейшего исследования порядка регистрации прав на жилье.

Все это свидетельствует о необходимости дальнейшей научной разработки темы.

Цель работы – на основании норм отечественного законодательства и положений отечественной доктрины провести многоаспектный, комплексный анализ порядка регистрации прав на жилье, изучить отдельные теоретические положения института регистрации прав на жилье.

Реализация поставленной цели предполагает последовательное решение следующих задач:

1) проанализировать правовую природу регистрации прав на жилье;

2) выявить принципы регистрации прав на жилье;

3) определить порядок регистрации прав на жилье;

4) выявить проблемы, вызывающие порядок регистрации прав на жилье.

Объект исследования – общественно-правовые отношения, возникающие в процессе регистрации прав на жилье.

Предмет исследования – нормы российского законодательства, которые возникают по поводу порядка регистрации прав на жилье, теоретические положения, которые посвящены регистрации прав на жилье, а также правоприменительный аспект.

В теоретико-методологической основе исследования лежит диалектический метод анализа, научно-познавательные, возможности которого позволяют исследовать законодательство, а также комплекс общенаучных, частных и специальных методологических принципов познания социально-правовых явлений, конкретизирующихся в виде таких методов, как сравнительно-правовой, системный, логический, лингвистический, структурно-правовой, обобщение, анализ, синтез, индукция, дедукция, формально-логический (формулировка выводов и умозаключений) и других методов, применяемые в совокупности для решения поставленных задач исследования.

Эмпирическая база исследования основана на изучении российского законодательства в области правового регулирования регистрации прав на жилье, а также материалов судебной практики применения нормативных правовых актов в данной области. В том числе было проанализировано законодательство, действовавшее ранее на территории Российской Федерации.

Практическая значимость работы. Результаты выполненного исследования развивают и дополняют отдельные положения права и могут быть применены при совершенствовании нормативного регулирования правового режима регистрации прав на жилье в правоприменительной деятельности. Содержащиеся в работе положения и выводы могут быть использованы в учебном процессе при подготовке лекций, учебно-методических пособий, а также специальных курсов, посвященных актуальным проблемам регистрации прав на жилье в России.

Теоретическую основу составили научные труды, учебные пособия, статьи из журналов, диссертации, авторефераты диссертаций последних лет известных отечественных специалистов в области права, в которых изложены характер и проблемы порядка регистрации прав на жилье.

Нормативно-правовую основу исследования составили нормы российского законодательства, регулирующего порядок регитсрации прав на жилье: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и другое федеральное законодательство.

Структура работы определена характером исследуемых в ней проблем и следует логике их изложения. Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы и источников.

# ГЛАВА 1. Институт регистрации прав на жилье

# 1.1 Правовая природа регистрации прав на жилье

Мнение относительно природы государственной регистрации прав и сделок практически устоялось: почти никто не оспаривает, что в данном случае речь идет о правоустанавливающей, а в некоторых случаях – и правопод-тверждающей процедуре. Это следует из положения Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[[1]](#footnote-1), закрепивший, что государственная регистрация определяется как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода или прекращения прав на недвижимость. Тем самым государство берет под свою защиту целый комплекс правоотношений и в лице регистратора прав на недвижимое имущество и легализует соответствующие права путем фиксации их в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Справедливости ради необходимо отметить, что не все воспринимают положительно данное легитимное определение.

Так, доктор юридических наук И. А. Емелькина полагает, что «данная дефиниция не придает государственной регистрации правоустанавливающего характера, значит, на ее основании можно установить, что права на жилые и нежилые помещения могут возникнуть и до государственной регистрации, а последняя только признает и подтверждает их возникновение»[[2]](#footnote-2). И. А. Емелькина предлагает понимать государственную регистрацию как «основание возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимость, если иное не установлено законом»[[3]](#footnote-3).

В данном случае, во-первых, следует иметь в виду, что иногда момент возникновения прав может по времени не совпадать с их государственной регистрацией или вовсе не связываться с ней. Например, пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) предусматривает такую возможность, закрепляя, что права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации, если иное не установлено законом. А в пункте 4 статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) записано, что член потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Во-вторых, с таким определением вряд ли можно согласиться, поскольку здесь подчеркивается лишь правоустанавливающее значение государственной регистрации, но совершенно упускается из виду ее правоподтверждающее значение, что следует из статей 219, 223, пункт 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая), то есть возникновение вещного права является не основанием, а последствием акта государственной регистрации.

Кроме того, регистрацию можно рассматривать и как правоотношение между уполномоченными государственными органами Федеральной службы государственной регистрации и заявителями по поводу регистрации прав на недвижимость, и как процесс осуществления юридически значимых действий, связанных с приемом документов на государственную регистрацию, проведение правовой экспертизы и т. п. Таким образом, если следовать принципу, предложенному И. А. Емелькиной, необходимо отразить в определении все эти аспекты государственной регистрации, что, в принципе, невозможно, да и вряд ли нужно.

Далее следует обозначить наиболее важное, сущностное значение государственной регистрации, которое как раз состоит в признании и подтверждении прав, хотя в широком смысле государственная регистрация, и здесь можно согласиться с мнением кандидата юридических наук Е. В. Тресцовой, представляет собой «особый государственный процесс, направленный на признание и подтверждение прав конкретного лица на недвижимое имущество в соответствии с положениями гражданского законодательства»[[4]](#footnote-4).

В то же время следует сказать еще об одной функции государственной регистрации: с одной стороны, принципы и требования, положенные в ее основу, позволяют утверждать, что государственная регистрация – это один из способов охраны прав на недвижимость. С другой стороны, оспаривание государственной регистрации в случае выявившихся нарушений прав на недвижимость является способом защиты этих прав.

Доктор юридических наук В. В. Долинская предлагает квалифицировать государственную регистрацию в качестве меры охраны гражданского права, определяя в качестве одной из сущностных ее характеристик «контроль за законностью действий, придание факту законности, учет, объединение информации, охрану прав заинтересованных лиц»[[5]](#footnote-5).

Е. В. Тресцова несколько по-иному рассматривает назначение государственной регистрации. Она пишет: «Введенная Гражданским кодексом Российской Федерации в 1994 году система государственной регистрации прав на недвижимое имущество <...> была направлена на решение следующих задач: установление контроля за оборотом недвижимого имущества; обеспечение надежности и гласности при совершении сделок с недвижимостью; охрана и защита интересов участников рынка недвижимости»[[6]](#footnote-6). При этом автор отмечает, что государственная регистрация является в первую очередь охранительным отношением.

Определеннее высказывается на этот счет советский и российский юрист О. М. Козырь. Определяя цели и задачи государственной регистрации, она полагает, что «для субъектов права на недвижимость такая регистрация имеет правоустанавливающее значение и обеспечивает приоритет их прав. Что касается заинтересованных лиц, включая как приобретателя, так и третьих лиц, государственная регистрация защищает их интерес»[[7]](#footnote-7).

Таким образом, приведенные позиции лишь обозначают проблему, которая до сих пор не обсуждалась в цивилистической литературе. Произошедшие изменения в законодательстве, заставляют взглянуть на государственную регистрацию прав на жилье под другим углом.

Справедливости ради следует отметить, что в основном учеными подчеркивается охранительная функция регистрации. И это понятно, поскольку в своем классическом понимании охрана представляется как совокупность мер, обеспечивающих и способствующих нормальному беспрепятственному развитию существующих общественных отношений, позволяющих при этом предусмотреть возможность нарушения прав собственника недвижимости. В связи с этим не вызывает сомнений, что регистрация прав на жилье является именно той мерой, тем косвенным рычагом государственного регулирования, с помощью которого гарантируется соблюдение имущественных прав и законных интересов субъектов гражданского оборота.

Субъекты гражданского права самостоятельно, по своей воле, на согласованных между ними условиях вступают в гражданские правоотношения по поводу объектов недвижимости (эти отношения складываются независимо от государственной регистрации). Государство в силу важности объекта данных отношений берет их под охрану, принуждая субъектов к государственной регистрации прав и сделок, наделяя регистрационные органы правом либо придать им юридическую силу, либо отказать в регистрации.

В случае неподчинения установленному порядку регистрации (и в этом проявляется элемент принуждения) на основании закона или решения суда следует отказ в признании за правонарушителем прав на недвижимость и признание заключенной сделки недействительной (ничтожной). Данный вывод следует из смысла Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Следовательно, как совершенно справедливо отмечает советский и российский юрист В. Ф. Яковлев, «государственная регистрация есть один из элементов публично-правового регулирования имущественных отношений, форма «обозначения, обеспечения и защиты публичных интересов в сфере действия гражданского права»[[8]](#footnote-8). Кроме того, институт регистрации прав на объекты недвижимости является институтом принуждения в гражданском праве, цель которого – организация публичного (со стороны общества) контроля за оборотом недвижимости при условии соблюдения правил статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации о недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела.

Данная направленность государственной регистрации, наглядно отражается в принципах, закрепленных в статье 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, добавленной Федеральным законом от 30 декабря 2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», где, в частности, установлены принципы государственной регистрации прав: проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

# 1.2 Принципы регистрации прав на жилье

Одной из особенностей правового режима недвижимых вещей, закрепленных действующим российским законодательством, является необходимость (обязанность) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничения таких прав, обременения недвижимого имущества (статья 8.1, статья 131 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Впервые принципы прав на недвижимое имущество изложены в проекте вотчинного Устава в развитие гражданского кодекса Российской империи в 1892 году. Назывался «позитивный принцип внесения» — реальное право на недвижимое имущество возникает в момент внесения записи о нем в родовую книгу, а также гласности (публичности) и достоверности информации, содержащейся в родовых книгах. Прототип системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество начал формироваться в дореволюционный период.

Принципы любой отрасли права имеют большое значение для устойчивого развития, и право на недвижимое имущество не является исключением.

Ученый, доктор экономических наук Люлин П. Б. определяет, что «принципами государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются: законность, публичность и достоверность; оценка имущества до регистрации права на него; приоритет первого зарегистрированного права; индивидуализация имущества с целью его идентификации; независимость регистратора при осуществлении бухгалтерского учета; исключительно государственный характер»[[9]](#footnote-9).

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации разработчики отметили, что Гражданский кодекс Российской Федерации должен содержать общие положения о государственной регистрации имущественных прав... установление следующих руководящих принципов регистрации: проверка законности оснований для регистрации, публичного реестра, презумпции действительности. В 2013 году в рамках реформы гражданского кодекса значительные изменения были внесены в Гражданский кодекс Российской Федерации, в котором заложены основные принципы дальнейшего развития системы государственной регистрации недвижимого имущества. Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[[10]](#footnote-10) вступил в силу 1 марта 2013 года и внес в Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первую) статью 8.1. Так, в пункте 1 этой статьи закреплены принципы государственной регистрации прав на имущество уполномоченным органом, подлежащие применению независимо от что является объектом регистрации (недвижимость, доли в уставном капитале хозяйственных обществ и др.) на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. Необходимость соблюдения этих принципов еще в 2001 году была отмечена Конституционным судом Российской Федерации, который определил, что государственная регистрация прав на имущество должна предоставлять гарантии надлежащего исполнения сторонами всех обязательств, защищать добросовестных участников правоотношений и способствовать консолидации и стабильности гражданского оборота в целом. В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 года, ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на основе принципов: единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации; достоверности данных; доступности данных. Закон юридически закрепил слияние двух систем: регистрация прав на недвижимое имущество и кадастрового учета недвижимого имущества. Среди новелл Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» можно отметить введение принципа экстерриториальности регистрации прав (по месту подачи заявления на регистрацию права не зависит от места нахождения объекта недвижимости).

Таким образом, принципы государственной регистрации недвижимости, изложенные в Гражданском кодексе Российской Федерации, и принципы, изложенные в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» не полностью совпадают, за исключением принципа надежности.

Конституцией Российской Федерации в отношении исследуемой области – государственной регистрации недвижимости, устанавливаются три группы положений: правила, регулирующие принципы реализации права на недвижимое имущество; положения, устанавливающие основы государства, которые разграничивают сферу ответственности органов местного самоуправления и органов государственной власти; порядок реализации федеральных законов в области регистрации прав на недвижимое имущество.

Принципы государственной регистрации, предусмотренные Федеральным законом № 218-ФЗ, неоднократно обсуждались как в научной доктрине, так и в судебной практике. Принципы, предусмотренные Федеральным законом № 218-ФЗ, указаны как непосредственно в положениях самого закона, так и в подзаконных актах. В частности, принцип доступности (публичности) информации реализуется в положениях статьи 7 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», закрепляющей доступность информации, за исключением случаев, установленных законом, а также статьи 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», регламентирующей порядок предоставления информации, содержащейся в Единый государственный реестр недвижимости. В свою очередь, принцип достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН, конкретизирован в статьяях 26 и 35 Федерального закона № 218-ФЗ, определяющих основания и сроки приостановления государственной кадастровой регистрации и государственной регистрации прав, а также правила внесения в ЕГРН записей возражений против зарегистрированного права на недвижимое имущество.

Существуют различные мнения о перспективах реализации принципа публичной достоверности в российском законодательстве.

Алексеев В. А. рассматривает содержание принципа публичной достоверности реестра прав на недвижимое имущество на основе «критического анализа норм статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и вносит предложение об уточнении формулировки этого принципа в законе»[[11]](#footnote-11).

По мнению Е. М. Тужилова-Орданская, значимость принципа достоверности трудно переоценить.

В целом, предполагается, что вся информация, введенная в ЕГРН, считается достоверной и в полной мере отражает правовой режим недвижимого имущества, который вытекает из пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», которым установлен статус государственной регистрации как единственного доказательства существования зарегистрированного права. В совокупности со статьей 2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» относительно возможности оспаривания зарегистрированного права только в суде можно говорить о своеобразной презумпции достоверности.

Кандидат юридических наук А. В. Швабауэр отмечает «эффективная реализация принципа публичной достоверности прав на недвижимое имущество возможна только в том случае, если реестр прав на недвижимое имущество составлен правильно и в нем отсутствуют юридические дефекты»[[12]](#footnote-12). Вследствие этого, принцип публичной достоверности должен иметь конкретную формулировку в законе и ссылки на другие статьи Гражданского кодекса.

Принцип бесповоротности не был выделен в качестве самостоятельного принципа государственной регистрации, однако он, несомненно, связан с принципом достоверности. Общепринято считать, что принцип бесповоротности означает доверие к записям ЕГРН, то есть возможность лиц, использующих информацию ЕГРН, рассчитывать на то, что эта информация соответствует правовому статусу недвижимости, следовательно, эти лица могут строить свои отношения на основе таких записей. Принцип бесповоротности в его буквальном смысле подразумевает невозможность изменения данных ЕГРН, и в этом смысле он не характерен для отечественной системы государственной регистрации. Установив бесповоротность в качестве принципа государственной регистрации, законодатель лишил бы собственника возможности оспорить неправильно зарегистрированное право или сделку и тем самым защитить свое право. Принцип бесповоротности государственной регистрации отвечает интересам защиты прав «добросовестного приобретателя». Данный аспект приобретает особую актуальность с внесением в пункт 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации изменений касательно возможности возникновения права собственности на недвижимое имущество у «добросовестного приобретателя» начиная с момента государственной регистрации отчуждения имущества. Представляется, что необходимо закрепить бесповоротность, то есть неизменность, как принцип государственной регистрации. Вместе с тем, статья 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, где этот принцип легитимно не был признан.

Принцип надежности связан с принципом публичности (гласности) или как называют – принцип открытости.

Согласно принципу надежности, любое лицо в соответствии с пунктом 1 статьи 7 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» может получить информацию, содержащуюся в ЕГРН, о любом имуществе. Этот принцип обеспечивает публичность информации о правах и сделках. Любое лицо имеет право на получение информации при условии подачи соответствующего заявления и предъявления документа, удостоверяющего личность.

Представляется целесообразным выделить еще один принцип – приоритет ранее зарегистрированных прав (принцип старшинства), в соответствии с которым права и требования, зарегистрированные ранее, должны учитываться в качестве приоритета.

Таким образом, принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество выполняют функцию защиты прав на недвижимое имущество, достаточно точно и строго соблюдать все требования закона и тогда не потребуется вмешательства судебных и иных органов, а проводимая модернизация гражданского законодательства способствует совершенствованию этого процесса.

Прежде всего, представляется необходимым:

* изменить действующее регулирование публичной достоверности реестра с точки зрения соотношения записи в реестре и юридической силы сделки, на основании которой сделана запись, в пользу введения принципа безотзывности записи;
* ввести принцип абсолютной достоверности и достаточности регистрационной записи на праве;
* ввести принцип бесповоротности записи реестра о наступлении права.

Внедрение этих механизмов в систему регистрации прав может быть оценено как прогрессивное изменение правового регулирования регистрации прав, соответствующее вектору развития законодательства в данной сфере, направленное на достижение фактической достоверности реестра.

# Глава 2. Порядок регистрации прав на жилье и основные проблемы, вызывающие порядок регистрации прав на жилье

# 2.1 Порядок регистрации прав на жилье

Помещения жилого назначения в качестве объекта имущественного права имеют определенную особенность. Жилье в России относится к социально значимым объектам, что предполагает строгое целевое назначение по его использованию. Принцип, закрепляющий целевое назначение жилой недвижимости, предусмотрен статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимость, относящаяся к категории жилой, должна служить для нормального проживания каждого из граждан, соответствовать требованиям. Собственнику при реализации своих полномочий по жилым помещениям подлежит использовать объект в соответствии с его назначением.

Регистрация права на жилье осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 218 «О государственной регистрации недвижимости».

Порядок регистрации прав на жилые помещения полномоченным осуществляются Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами.

Зарегистрированный объект учитывается в Едином государстве реестре недвижимости.

Государственная регистрация прав включают в себя:

1) прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) возврат прилагаемых к заявлению о государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований;

3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав;

4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственной регистрации прав при наличии оснований, либо уведомление об отказе в осуществлении государственной регистрации прав при наличии оснований, либо уведомление о прекращении государственной регистрации прав;

5) выдачу документов после осуществления государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственной регистрации прав, либо после прекращения государственной регистрации прав.

Орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата представленных заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий:

1) государственную регистрацию прав – в случае отсутствия оснований для отказа в государственной регистрации прав, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственной регистрации прав;

2) уведомляет о приостановлении государственной регистрации прав – при наличии оснований для приостановления государственной регистрации прав;

3) уведомляет об отказе в государственной регистрации прав – в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственной регистрации прав;

4) уведомляет о прекращении государственной регистрации прав – при наличии заявления о прекращении государственной регистрации прав.

Таким образом, государственная регистрация прав на жилье подразумевает юридический акт, который признает права гражданина или юридического лица на конкретное имущество. Таким актом государство подтверждает возникновение прав на недвижимое имущество, в том числе и на жилье, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации) раздел.

# 2.2 Проблемы, вызывающие порядок регистрации прав на жилье

Проблемы государственной регистрации прав на жилье на протяжении длительного времени обсуждаются на государственном уровне.

Так, 13 июля 2015 года был принят новый Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в котором сделана попытка решить часть существующих на тот момент проблем.

В рамках данного вопроса рассмотрим преимущества и недостатки нововведений. Среди преимуществ можно назвать следующие:

* Появление Единого государственного реестра недвижимости. В настоящее время ведение данного реестра осуществляется в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН).
* Закрепление правого статуса машиноместа, как объекта недвижимого имущества (однако это не касается парковочных мест вне здания). Отмена градостроительного плана земельного участка.
* Сокращение срока кадастрового учета и государственной регистрации прав. Появление экстерриториальности (то есть на сегодняшний день документы можно сдавать в любом подразделении Росреестра или МФЦ, независимо от того, где расположен объект недвижимого имущества).
* Появление электронного обмена информацией между государственными органами (то есть в настоящее время государственные органы могут самостоятельно обмениваться информацией, что в значительной степени облегчает процесс получения тех или иных необходимых документов и сам процесс регистрации прав), что экономит время и средства лиц, участвующих в деле и процессуальные сроки.

Таким образом, все вышеуказанные изменения безусловно делают оборот недвижимости проще и удобнее для обычных граждан и дают больше гарантий защиты со стороны государства.

Еще одним плюсом, можно назвать то, что выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество отражает больше сведений, это:

* наличие или отсутствие права собственности на недвижимое имущество;
* вид права собственности (полное, долевое);
* наличие или отсутствие обременительных прав (арест, ипотека, залог, сервитут).

Следует отметить, что введенные новшества все же не решили все существующие на практике проблемы.

К недостаткам указанного закона можно отнести неудачный выбор формулировки названия федерального закона, так как государственной регистрации подлежит не недвижимость, а право на недвижимое имущество.

Другим недостатком является закрепление электронной формы выписки сведений из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающий право на недвижимое имущество.

Анализ норм федерального закона показывает, что электронная форма единого государственного реестра недвижимости является с одной стороны преимуществом нового закона, а с другой стороны порождает новые проблемы.

Так, пункт 11 статьи 7 данного Федерального закона говорит о том, что защита сведений единого государственного реестра недвижимости осуществляется оператором федеральной государственной информационной системы ведения единого государственного реестра недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом, ссылка на законодательство отсутствует. Законодательство лишь устанавливает, что функция оператора возлагается на федеральное государственное бюджетное учреждение «ФКП Росреестра». В связи с этим необходимо законодательно регулировать процедуру защиты сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости путем принятия соответствующей инструкции.

В настоящее время права на недвижимое имущество удостоверяет выписка из единого государственного реестра недвижимости. С одной стороны, выписка обладает свойством актуальности, так как она имеет силу только в момент выдачи, удобства, так как выдается и в бумажном, и в электронном виде, Но с другой стороны, при современных темпах развития информационных технологий существует угроза хакерских атак и изменения сведений о правах на недвижимость, в результате чего сведения, содержащиеся в выписке могут быть недостоверны. Формат выписки упрощает мошеннические схемы с недвижимым имуществом, поскольку, если свидетельство о праве собственности выдавалась на государственном бланке, то выписка выдается на обычной бумаге. Следует отметить, что данный Федеральный закон также не дает определения выписки и при упоминании об удостоверении права на недвижимое имущество, законодатель используют различные формулировки: выписка из единого государственного реестра недвижимости, документ, содержащий сведения из единого государственного реестра недвижимости. Следует придерживаться одной категории – выписка и определить ее как документ, удостоверяющий государственную регистрацию и содержащий сведения из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выдаваемый в бумажном или электронном виде.

Говоря о минусах, внесенных в закон изменений, можно сказать то, что перестала существовать альтернатива в выборе свидетельства или выписки. Также, при каждом действии в отношении объекта недвижимости (будь то, купля-продажа, аренда, мена, дарение) потребуется данная выписка, которая облагается государственной пошлиной.

Таким образом, важной задачей государства является обеспечение защиты прав граждан и юридических лиц на недвижимое имущество и снижение размеров государственной пошлины за выдачу выписки из ЕГРН.

# Заключение

В результате проведенного исследования мы можем сделать следующие выводы:

1) Правовая природа государственной регистрации права на недвижимое имущество как публичного института гражданского права и юридического акта влекущего возникновение изменения или прекращения прав на объект недвижимости позволяет характеризовать как комплексное средство государственного регулирования гражданско-правового оборота недвижимости, в основе которого лежат в том числе и публично-правовые элементы регулирования.

Рассмотренные понятия государственной регистрации прав на недвижимость наглядно свидетельствуют о том, что данный институт выполняет функцию охраны прав на жилье, которая не требует вмешательства судебных и иных органов, достаточно лишь точно и неукоснительно соблюдать все требования закона, а происходящая модернизация гражданского законодательства способствует совершенствованию данного процесса.

2) Исходя из необходимости обеспечения публичных и частных интересов, выделены особые принципы государственной регистрации. В их числе: принцип всеобщности, открытости, простоты, доступности, надежности, достоверности, оперативности, ответственности органов государственной власти за обеспечение эффективного функционирования государственной регистрации и др.

3) В целом порядок регистрации прав на жилье сводится к двум шагам: подать документы (заявление и т. д.) в Росреестр (можно через МФЦ) и забрать из Росреестра (либо из МФЦ, если через него подавались документы) выписку из реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию права на жилье.

4) В данной работе рассмотрены лишь некоторые проблемы применения норм Гражданского кодекса Российской Федерации о самовольном строительстве, но они позволяет сделать вывод, что правовое регулирование данного основания возникновения права собственности нуждается в совершенствовании.

5) В законодательстве и правоприменительной практике не решены многие проблемы, среди которых главными являются вопросы о целях и правовых принципах регистрации прав на жилье. Их неопределенность лишает регулирование в сфере недвижимости необходимой упорядоченности и эффективности. Анализ законотворчества свидетельствует о том, что изменения законодательства в основном направлены на решение частных проблем и не носят системного характера. Отсутствует концепция развития законодательства, определяющего основные положения, направленные на совершенствование норм, образующих в совокупности правовой институт государственной регистрации прав жилье.

# Список использованной литературы и источников

**Нормативно-правовые акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 09 марта 2021 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2021. № 11. Ст. 1698.
2. Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ (в ред. от 04 марта 2013 г.) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2012. № 53 (часть I). Ст. 7627; 2013. № 9. Ст. 873.
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 05 апреля 2021 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344; 2021. № 15 (часть I). Ст. 2446.

**Научная и учебная литература**

1. Емелькина И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: учеб. пособие. – М.: Юристъ, 2003. – 128 с.
2. Яковлев В. Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики). – М., 2000. – 221 с.

**Статьи в научных журналах и сборниках**

1. Алексеев В. А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего // Закон. – 2016. – № 11. – С. 125-132.
2. Бадулина Е. В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 10. – С.6–15
3. Бадулина Е. В. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости в России // Нотариус. – 2017. – № 6. – С.13–14.
4. Бадулина Е. В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 7. – С. 7–12.
5. Голубева Е. А. Проблемы государственной регистрации прав на жилое помещение // Молодой ученый. – 2019. – № 5 (243). – С. 230-233.
6. Долинская В. В. Понятие, порядок и проблемы государственной регистрации // Закон. – 2006. – № 2. – С. 5-13.
7. Ионова А. А. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. – 2018. – № 49 (235). – С. 127-129.
8. Киреева О. А. Основные изменения в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Научный альманах. – 2017. – № 4–1 (30). – С. 442–445.
9. Козырь О. М. Актуальные проблемы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. – 1997. – № 9. – С. 46-49.
10. Люлин П. Б. Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Вестник гражданских инженеров. – 2018. – № 3 (68). – С. 205–206.
11. Пугина О. А., Захарцева Е. А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости // Современное право. – 2016. – № 6. – С.55–62
12. Тресцова Е. В. Современное законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: проблемы юридической науки и практики // Первые Всероссийские Державинские чтения. – М.: РПА МЮ РФ, 2005. – С. 150–161.
13. Тужилова-Орданская Е. М. Государственная регистрация прав на недвижимость / Е. М. Тужилова-Орданская. – Lex Russica. – 2015. – № 8. – С. 39.
14. Хайруллина А. В. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. – 2019. – № 13 (251). – С. 218-221.

**Диссертации и авторефераты диссертаций**

1. Швабауэр А. В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества: автореф. дисс…. канд. юрид. наук. – СПб., 2011. – 227 с.
1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 05 апреля 2021 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344; 2021. № 15 (часть I). Ст. 2446. [↑](#footnote-ref-1)
2. Емелькина И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: учеб. пособие. – М., 2003. – С. 95. [↑](#footnote-ref-2)
3. Емелькина И. А. Указ. соч. – С. 95. [↑](#footnote-ref-3)
4. Тресцова Е. В. Современное законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: проблемы юридической науки и практики // Первые Всероссийские Державинские чтения. – М., 2005. – С. 158. [↑](#footnote-ref-4)
5. Долинская В. В. Понятие, порядок и проблемы государственной регистрации // Закон. – 2006. – № 2. – С. 5. [↑](#footnote-ref-5)
6. Тресцова Е. В. Указ. ст. – С. 157-158. [↑](#footnote-ref-6)
7. Козырь О. М. Актуальные проблемы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. – 1997. – № 9. – С. 46. [↑](#footnote-ref-7)
8. Яковлев В. Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики). – М., 2000. – С. 180. [↑](#footnote-ref-8)
9. Люлин П. Б. Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Вестник гражданских инженеров. – 2018. – № 3 (68). – С. 205–206. [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ (в ред. от 04 марта 2013 г.) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2012. № 53 (часть I). Ст. 7627; 2013. № 9. Ст. 873. [↑](#footnote-ref-10)
11. Алексеев В. А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего // Закон. – 2016. – № 11. – С. 126. [↑](#footnote-ref-11)
12. Швабауэр А. В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества: автореф. дисс…. канд. юрид. наук. – СПб., 2011. – С. 30. [↑](#footnote-ref-12)