Демьянова В.С.

Актуальные вопросы государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество

*Уральский государственный юридический университет
(Россия, Екатеринбург)*

doi: 10.18411/lj-01-2021-135

idsp: ljjournal-01-2021-135

Аннотация

В статье рассматриваются основные проблемы перехода права собственности, возникающие при государственной регистрации права. Рассматриваются и анализируются положения законодательства на предмет защиты права собственности.

Ключевые слова: право собственности, регистрация права собственности, Росреестр, купля-продажа.

Abstract

The article deals with the main problems of the transfer of property rights that arise during state registration of rights. Considered and analyzed the provisions of the legislation for the protection of property rights.

Key words: ownership, registration of ownership, Rosreestr, purchase and sale.

С развитием экономики и формирования рынка недвижимости в стране формируется спрос, рождающий предложение. Государство в свою очередь должно выступать регулятором правоотношений для поддержания порядка и соблюдения прав каждого гражданина. С целью осуществления регуляции законодатель формирует определенную правовую базу, которая должна не просто регулировать отношения, но и защищать прав индивидуумов. В современном Российском праве существует обширная нормативная база для регуляции самых распространённых рыночных отношений – перехода права собственности, однако с каждым днем перед законодателем встает вопрос о значительности норм и способности соблюдать права каждого, не ущемляя другого.

Ежедневно в сети Интернет можно найти десятки предложений о покупке, аренды квартиры. В Росреестр поступает свыше 300 заявлений на регистрацию права собственности, переход ее от покупателя к продавцу. С недвижимостью могут осуществляться различные действия, влекущие возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей в ее отношении, т. е. осуществляться различные сделки: аренда, залог, наследие, дарение, купля-продажа, доверительное управление, постоянное пользование, полное хозяйственное ведение, страхование, лизинг, субаренда, взнос в акционерное общество приватизация, др. Дополнительная стадия совершения сделок с недвижимостью – государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая регулируется Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, другими федеральными законами и нормативными актами Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ регистрации подлежат право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Согласно п. 3 ст. 131 ГК РФ орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о

зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

Таким образом, невозможно приобрести или передать право собственности, не обращаясь в специализированный орган, который предоставит документ, свидетельствующий о регистрации и переходе права собственности от одного лица к другому. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и проводится по месту нахождения недвижимого имущества по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества, что фиксируется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав.

Согласно ст. 4 ФЗ № 218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных законом случаях.

Следовательно, Росреестр осуществляет деятельность по регистрации при подаче заявления и в интересах лиц, указанных в статье. Главной задачей для законодателя в таком случае становится защита прав участников перехода права собственности.

Однако, нельзя сказать, что права покупателя защищены полностью. При покупке товара действуют нормы о защите прав потребителей, покупатель может вернуть товар если он испорчен, получив денежные средства назад. Покупатель также может просить заменить товар, получить денежную компенсацию за недостатки товара, однако это не применимо к договору купли-продажи. Получается, что законодатель защищает права граждан при совершении сделок на «незначительные объекты», но лишает возможности полностью отказаться от ненадлежащего объекта недвижимости.

Таким образом, согласно п. 1 ст. 503 ГК РФ покупатель, которому продан товар ненадлежащего качества, может требовать замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества, соразмерного уменьшения покупной цены, незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара, возмещения расходов на устранение недостатков товара.

Таким образом, правовое регулирование договора купли-продажи недвижимого имущества, несмотря на устоявшуюся правоприменительную практику в сфере его реализации, имеет пробелы, которые требуется устранить для наиболее эффективного применения данного договора. В частности, внести в действующее законодательство понятие недвижимого имущества, более подробно описать правовой порядок купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества: земельных участков, жилых помещений, предприятий, имущественных комплексов.

Необходимо также минимизировать конфликтность норм между положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости» и Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так как на данный момент положения ряда статей Федерального закона № 218 конфликтуют с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации. Так, например, в порядке п. 7 ч. 1 ст. 26 ФЗ № 218 государственный регистратор прекращает регистрацию перехода права собственности если представленные документы не соответствуют законодательству. Однако в законодательстве, инструкциях и иных положениях нет подробного и открытого списка всех возможных случаев отказа в

приеме заявления с документами, что часто становится предметом для различной судебной практики в рамках которой суды дают разъяснения.

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (Текст Конституции с учетом поправок, внесенных Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. N 1-ФКЗ, опубликован на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) 4 июля 2020 г., в "Российской газете" от 4 июля 2020 г. N 144)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 31.07.2020)// Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. ст. 410.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости»// Российская газета. 2015. № 156.

Денисов А.А.

Арбитражный суд в судебной системе России

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т.
Трубилина»
(Россия, Краснодар)

doi: 10.18411/lj-01-2021-136

idsp: ljjournal-01-2021-136

Аннотация

Введение в экономику различных форм собственности обусловило необходимость отказа от государственного арбитража и перехода к судебным процедурам рассмотрения экономических споров между хозяйствующими субъектами. В отличие от государственного арбитража, арбитражный суд не вмешивается в деятельность сторон, осуществляя правосудие на основе таких принципов, как законность, независимость судей арбитражного суда, равенство организаций и граждан перед законом и судом, состязательность и равноправие сторон, непосредственность судебного разбирательства, диспозитивность и гласность разбирательства. В настоящей статье исследуется сущность арбитражного суда и его место в современной судебной системе Российской Федерации.

Ключевые слова: арбитражный суд, арбитражный процесс, судебная система, суд общей юрисдикции, гражданское судопроизводство, экономические споры.

Abstract

The introduction of various forms of ownership into the economy necessitated the abandonment of state arbitration and the transition to judicial procedures for considering economic disputes between economic entities. Unlike state arbitration, an arbitration court does not interfere in the activities of the parties, administering justice on the basis of such principles as legality, independence of arbitration court judges, equality of organizations and citizens before the law and the court, adversarial and equal rights of the parties, immediacy of court proceedings, dispositiveness and transparency. proceedings. This article examines the essence of the arbitration court and its place in the modern judicial system of the Russian Federation.

Keywords: arbitration court, arbitration process, judicial system, court of general jurisdiction, civil proceedings, economic disputes.

Арбитражный суд в РФ – это орган государственной власти, который занимается рассмотрением споров, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также других категорий споров, отнесенных к его компетенции Арбитражный процессуальным кодексом РФ.