ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

FEATURES OF THE STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE ASSETS

Проведено комплексное исследование вопроса государственной регистрации прав на объекты недвижимости; определены ее правовые основы, порядок и принципы. Дано определение объекта недвижимости. Проанализированы действующее законодательство в сфере регистрации прав на объекты недвижимости и научные труды, исследующие данную проблему. Рассмотрены и учтены вопросы, связанные со вступлением в силу нового федерального закона. Определены принципы и стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации. Отмечено, что регистрацию объектов недвижимости выполняет исключительно государство. Обозначена недопустимость делегирования государственных функций регистрации прав коммерческим структурам, показана обусловленность взаимосвязи регистрации объекта недвижимости и регистрации права на него корреляцией объекта вещного права и самого правоотношения.

Ключевые слова: объекты недвижимости, права на объекты недвижимости, государственная регистрация прав, единый государственный реестр недвижимости, единая система регистрации.

The article presents the results of a comprehensive study of the issue of the state registration of rights to real estate objects. Its legal bases, procedure and principles are determined. The definition of the real estate asset is given. The legislation in force has been analyzed in the field of registration of rights to real estate assets, as well as scientific works examining this problem. Issues related to the entry into force of the new Federal Law have been studied and taken into account. Based on the conducted research, the principles and stages of state registration of rights to real estate in the Russian Federation are defined. It is pointed out that the registration of real estate is performed exclusively by the state. The inadmissibility of delegation of the state functions of registration of rights to commercial structures is indicated. The dependence of the relationship between the registration of real estate and registration of the right to it by the correlation of the object of property law and the legal relationship itself is shown.

Keywords: real estate objects, rights to real estate, state registration of rights, single state register of real estate, unified registration system.

Управление объектами недвижимости из-за их многоаспектности и особенностей эксплуатации представляет собой один из наиболее сложных видов деятельности [1]. Важный этап этого управления — регистрация права на объект недвижимости. Государственная регистрация права на объект недвижимости обеспечивает реализацию прав на него граждан и юридических лиц, а также (в идеале) простоту и прозрачность оформления вещных прав, что увеличивает устойчивость рынка недвижимости и улучшает

инвестиционный климат. Законодательство РФ предусматривает обязательные процедуры при осуществлении сделок с объектами недвижимости, позволяющие согласовать данные реестра о них с информацией, содержащейся в реестре прав. Процесс регистрации права представляет собой утверждение права, его объективацию вовне, демонстрацию его прикрепленности к определенному лицу и отражение взаимосвязи с конкретным субъектом.

Отличительная черта объектов недвижимости — их непосредственная связь с землей, что объясняет ее высокую стоимость. В качестве объекта недвижимости рассматриваются и земельные участки. Вне связи с последними объект недвижимости утрачивает назначение и падает в цене [2]. Гражданский кодекс РФ не дает определения объекта недвижимости, но приводит в статье 130 соответствующий перечень. К недвижимым относят объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без значительного ущерба и изменения их назначения невозможно [3]. Свойства объекта недвижимости обусловлены как его характеристикой, так и формой его использования.

Одним из неотрегулированных вопросов отнесения объекта к недвижимым является классификация основных фондов, не имеющих неразрывной связи с земельным участком, но при этом достаточно сложной отделимости. Пример таких фондов — статуи, весящие несколько тонн, но не скрепленные с фундаментом, либо здания, которые установлены на блоках на поверхности земли. Некоторые виды объектов недвижимости могут быть юридически переведены в разряд движимого имущества. Например, лес и многолетние насаждения относят к недвижимости, а заготовленный лес — к движимому имуществу.

Оборудование, находящееся в зданиях и сооружениях, причисляют к не связанным с землей объектам. Но если оборудование является неотъемлемой частью недвижимости, сделки с такими объектами следует осуществлять с детальным описанием всего оборудования, включаемого в состав недвижимости [4, с. 21].

Классификация объектов недвижимости в системе кадастрового учета представлена на рис. 1 [4, с. 22].

К недвижимости относят и имущественные комплексы, которые в предпринимательской деятельности используются в качестве совокупности объектов, принадлежащих одному собственнику (таковы, в частности, земельные участки с функционально связанными зданиями, сооружениями, передаточными устройствами и оборудованием) [5].

Такие объекты, как земля и недра, обладают огромной стратегической значимостью для государства в любой период его развития [6].

Возникновение права на объекты недвижимости. Утверждение права, его объективация, демонстрация его свойств (как внутренних — содержания, вида прикрепленности к определенному лицу, так и внешних механизмов, необходимых для безопасности общества и отдельных его групп) — основные составляющие возникновения права и элементы его регистрации.

Право собственности на объекты недвижимости — внешнее выражение степени устойчивости положения субъекта, его независимости от окружающего мира. Столкновение интересов отдельных субъектов права вызывает потребность в регламентации права на объект недвижимости [7]. Регистратор, занося отметку о вещном праве в государственный реестр, опирается на подписанные договоры и иные правоустанавливающие документы. Регистрация права на объект недвижимости выполняет подтверждающую функцию. Возникновение вещного права при наследовании имущества происходит в момент его нотариального оформления, которое предшествует регистрационному действию. Право на купленный или арендованный объект недвижимости возникает в момент подписания договора купли-продажи или аренды и предшествует регистрационным действиям. Право на самостоя-

Рис. 1. Классификация недвижимости в кадастровом учете

тельно созданный объект недвижимости возникает по завершении объекта строительства и со вводом его в эксплуатацию согласно ч. 3 ст. 55 ГрК РФ [8]. Право на объекты недвижимости публично и придает вещному или обязательственному правоотношению качество общественной значимости и автономности от влияния частных лиц. Открытость регистрационных операций проявляется в открытости информации о зарегистрированных правах. Информация о правах на объекты недвижимости доступна для всех заинтересованных лиц, что способствует ее активному использованию в гражданском и хозяйственном обороте.

Акт государственной регистрации права на объект недвижимости дополняет правоотношения относительно использования объектов недвижимости, возникшие до оформления государственной регистрации на основании иных правовых прецедентов. Специфика объекта недвижимости выражается в правах и обязательствах, появляющихся в процессе его использования.

Обязательственное право для сторон правовой сделки, объектом которой является объект недвижимости, носит частноправовой характер. Обязательность для третьих лиц право на объект недвижимости приобретает только после внесения данных о нем в государственный реестр. *Государственная регистрация права* — важное условие вступления в силу результатов сделки [9].

Следовательно, процедура регистрации является центральным моментом сделок с объектами недвижимости, подтверждающая возникновение права. Можно сказать, что право на объект недвижимости появляется в период его законного приобретения в результате строительства гражданско-правовых сделок и подтверждается в момент регистрации.

Основные нормативные правовые акты, регулирующие сферу регистрации права на объекты недвижимости, приведены на рис. 2.

Конституция РФ применительно к исследуемой сфере устанавливает три группы положений: нормы, определяющие принципы реализации права на объекты недвижимости; положения, устанавливающие основы устройства государства, которые разграничивают зону обязательств органов местного самоуправления и государственной власти; процедура осуществле-

ния федеральных законов в сфере регистрации вещных прав.

Нормы Гражданского кодекса определяют категории объектов недвижимости и подчеркивают необходимость регистрации прав. Кроме того, они описывают виды вещных прав, порядок приобретения и прекращения прав на них, а также правовой режим имущества.

Федеральной программой развития единой государственной системы кадастрового учета и регистрации прав на 2014–2020 гг. обозначены целевые индикаторы, которые отражают период становления порядка регистрации объектов недвижимости в России и пути улучшения нормативно-правового и организационного обеспечения учета недвижимости.

Указ Президента РФ «О Федеральной службе государственной регистрации» № 1847 создал систему регистрации и учета недвижимости, сформировав целостный федеральный орган исполнительной власти в области регистрации вещных прав и кадастрового учета — Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

Постановление Правительства РФ «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» № 457 утверждает положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, содержащее концепции функционирования вышеуказанной службы.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» закрепил объединение систем государственной регистрации прав на объекты недвижимости и их государственного кадастрового учета, предполагающее использование прогрессивных технологий информационного обеспечения в целях снижения расходов пользователей и государства при оказании регистрационных услуг.

Законодательство, регулирующее регистрацию прав в России, предусматривает регистрацию объекта недвижимости и права на него [10].

Единый учет и регистрация прав на объект недвижимости позволяют получить сведения о конкретном объекте недвижимости в любом муниципальном образовании России. Выполняя функцию информационной базы государственного контроля, они обеспечивают эффек-

Рис. 2. Законодательство сферы регистрации прав на недвижимость

тивную документацию объекта недвижимости в целях налогообложения [11]. Государственная регистрация прав в основном заключается в юридическом анализе правоустанавливающих документов и представляет собой юридический акт признания и доказательство возникновения, перехода, прекращения или ограничения прав на объект недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом.

Принципы государственной регистрации прав на объекты недвижимости следующие [12]:

- 1) законность, гласность и достоверность;
- 2) оценка объекта недвижимости, предшествующая регистрации права на него;
- 3) приоритетность первого зарегистрированного права;
- 4) индивидуализация объекта недвижимости с целью его идентификации;
- 5) независимость регистратора при осуществлении учета;
- 6) исключительно государственный характер.

Совокупность норм, призванных регулировать отношения между государством (регистрирующий орган) и лицом, обратившимся

в Росреестр, представляет собой порядок государственной регистрации. Заявление можно подавать в любое отделение Росреестра или в МФЦ.

Поскольку право на объект недвижимости возникает во время государственной регистрации сделки, а не в момент заключения соглашения (как принято считать), проверяется именно переход права на объект недвижимости [8].

Регистрация начинается с момента приема регистратором пакета документов от заявителя и уплаты государственной пошлины в размере 2000 руб. с физического лица и 22 000 руб. — с юридического.

Каждый тип сделки требует сбора комплекта документов; при этом составляется опись, заверенная подписью заявителя.

Сроки регистрации прав на объект недвижимости следующие: при одновременном учете в кадастре и регистрации — 10 дней, регистрации права — 7, регистрации права и ипотеки — 5, регистрации права на основании нотариального договора — 3. Срок регистрации на основании электронного заявления составляет всего 1 день.

Государственный реестр фиксирует первичную и вторичную регистрацию прав на объект недвижимости.

Первичная регистрация проводится, если объекты недвижимости введены в эксплуатацию впервые. В этом случае регистрация осуществляется на основании данных кадастрового учета, заявления правообладателя и правоустанавливающих документов.

Вторичная регистрация имеет место при переходе права собственности на основании заявлений нового собственника и бывшего правообладателя. При вторичной регистрации обязательно предъявляют документы, содержащие условия сделки и подтверждающие ее осуществление [13].

При обнаружении подлежащих устранению нарушений, выявленных в рамках юридической экспертизы, заявителю предоставляется возможность привести пакет документов в соответствие установленным требованиям в течение максимум трех месяцев. Если заявитель не предоставит документов в течение указанного срока, процесс регистрации останавливается. При отказе в регистрации прав на объект недвижимости заявителю в письменной форме в течение пяти дней направляется уведомление, содержащее причины отказа. Копия уведомления помещается в дело с правоустанавливающими документами. Отказ в регистрации прав может быть обжалован в суде. При обнаружении технической ошибки регистратор исправляет ее в трехдневный срок, если это не ущемляет интересов собственников или третьих лиц. Ошибка исправляется после ее выявления либо по факту получения соответствующего письменного заявления. После признания соответствия документов о регистрации прав на объекты недвижимости установленным требованиям действующего законодательства регистратор вносит необходимые записи в *Единый государственный реестр недвижимости* (ЕГРН). Заявителю возвращают документы и выдают выписку из ЕГРН. Таким образом, и подтверждение регистрации права собственности на объект недвижимости, и переход права по сделке к новому собственнику, и прекращение права — все это подтверждается только выпиской из ЕГРН [14].

Выписка содержит кадастровый номер объекта, его наименование и назначение; площадь; инвентарный номер; количество этажей; информацию о правообладателях; номер и дату государственной регистрации права; номер и дату регистрации объекта недвижимости; информацию о государственном регистраторе. В ЕГРН также вносятся сведения в порядке межведомственного взаимодействия. Будучи документальным подтверждением осуществления сделки, связанной с использованием объекта недвижимости, выписка выдается ЕГРН в течение трех рабочих дней со времени подачи заявления. Ее можно получить как в электронном виде, так и на бумажном носителе. Срок действия выписки — 30 дней. Ее стоимость в электронном виде для физических лиц составляет 300 руб., для юридических — 950 руб., а на бумажном носителе — соответственно 750 и 2200 руб.

С 1 января 2017 г. государственная регистрация прав на объекты недвижимости претерпела ряд изменений. Большинство новых норм направлено на упрощение процедуры регистрации, однако некоторые нововведения, напротив, ее усложняют.

Был создан ЕГРН, в который вошли данные, содержащиеся в реестре объектов недвижимости (кадастр недвижимости) и ЕГРП. Новый реестр включает графическую и текстовую части. Текстовая часть представляет собой таблицы, содержащие сведения об объекте недвижимости; графическая — кадастровый паспорт.

Кадастровый учет и регистрация права собственности могут производиться без участия правообладателя. Обязанность отправлять необходимые документы в предусмотренном порядке определена для государственных органов, органов местного самоуправления, нотариусов и судов. На основании поступивших документов (и содержащихся в них сведений) Росреестр вносит сведения в ЕГРН в режиме межведомственного взаимодействия и уведомляет об этом правообладателя.

Согласно новому закону, срок постановки объекта недвижимости на учет в кадастр и государственной регистрации прав составляет: для процедуры кадастрового учета 5 рабочих дней; в случае одновременного выполнения учета и госрегистрации — 10 рабочих дней; для госу-

дарственной регистрации права — 7 рабочих дней.

При подаче заявления через МФЦ срок увеличивается на два рабочих дня.

Некоторые требования к документам были смягчены. Так, документы на бумажном носителе разрешалось подавать в любое подразделение Росреестра вне зависимости от места нахождения имущества. Росреестр оповещает правообладателя о том, что в отношении него поступило заявление по регистрации прав. Это действие проводится в день поступления заявления (приказ минэкономразвития от 15 марта 2016 г. № 127).

1 января 2017 г. появилось и правовое основание для отказа в приеме документов со стороны Росреестра. Речь идет о ситуации, при которой заявитель обратился лично, но не может доказать свою личность. Также увеличилось количество постановлений, касающихся приостановления регистрации с последующим отказом в ней (количество оснований увеличилось с 7 до 55). Полный перечень оснований для этого содержится в статье 26 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Таким образом, законодатель полностью исключает возможность отказа в регистрации без предварительного ее приостановления. Как следствие, *единственным основанием для отказа является неустранение причин приостановления регистрации в установленный срок.*

Следует отметить, что взаимосвязь регистрации объекта недвижимости и регистрации права на него обусловлена связью объекта вещного права и самого правоотношения. Правоотношение становится беспредметным в случае отсутствия объекта недвижимости, в то время как при отсутствии правоотношений объект недвижимости не становится несуществующим.

Решение о государственной регистрации прав на объекты недвижимости оформляется в электронном виде. При осуществлении строительства объекта недвижимости подтвердить право на него можно с помощью выписки из ЕГРН.

Государственная регистрация представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на объект недвижимости. Регистрацию объектов недвижимости вы-

полняет исключительно государство. Делегирование государственных функций регистрации прав коммерческим структурам недопустимо.

Библиографический список

1. Асаул А. Н., Люлин П. Б. Управление объектами коммерческой недвижимости / под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. СПб.: СПбГАСУ, 2008. 144 с.
2. Асаул А. Н., Шкрабак В. С. [и др.]. Экономика недвижимости. СПб.: СПбГАУ, 2002. 386 с.
3. Асаул А. Н., Асаул М. А., Грахов В. П., Грахова Е. В. Экономика недвижимости. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. 432 с.
4. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2013. 416 с.
5. Асаул А. Н., Ерофеев П. Ю. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2008. 240 с.
6. Асаул А. Н., Асаул М. А., Заварин Д. А. Особенности постановки на государственный кадастровый учет земельного участка // Таврический научный обозреватель. 2015. № 5-1. С. 107–115.
7. Асаул А. Н. Экономика недвижимости (учебник) // Успехи современного естествознания. 2014. № 10. С. 120–121.
8. Асаул А. Н., Иванов А. С. Сущность деволюции как институциональной единицы // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 6. С. 407.
9. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.
10. Асаул А. Н., Асаул М. А., Грахов В. П., Грахова Е. В. Экономика недвижимости (учебник) // Успехи современного естествознания. 2014. № 10. С. 123–124.
11. Асаул А. Н., Соян М. К. Налог на недвижимость и система формирования объекта недвижимости // Вестник гражданских инженеров. 2011. № 2 (27). С. 154–161.
12. Асаул А. Н., Иванов С. П., Люлин П. Б. Экономика недвижимости. СПб.: СПбГАСУ, 2008. 285 с.
13. Asaul A. N., Lyulin P. B. Systems concept development // Международный научный журнал. 2014. № 3-2. С. 236.
14. Асаул А. Н., Севек В. К., Соян М. К. Экономика недвижимости. Кызыл: Изд-во ТувГУ, 2012. 410 с.

References

1. Asaul A. N., Lyulin P. B. *Upravlenie ob'ektami kommercheskoy nedvizhimosti* [Management of commercial real estate objects]. Ed. by Asaul A. N. St. Petersburg, SPSUACE Publ., 2008, 144 p.

2. Asaul A. N., et al. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Economy of real estate]. St. Petersburg, SPbGAU Publ., 2002, 386 p.
3. Asaul A. N., Asaul M. A., Grakhov V. P., Grakhova E. V. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate economy]. St. Petersburg, IPEhV Publ., 432 p.
4. Asaul A. N. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate economy]. St. Petersburg, Piter Publ., 2013, 416 p.
5. Asaul A. N., Erofeev P. Yu. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate economy]. St. Petersburg, Piter Publ., 2008, 240 p.
6. Asaul M. A., Zavarin D. A. *Osobennosti postanovki na gosudarstvennyy kadaстровый учет zemel'nogo uchastka* [Features of registration of the land plot on the state cadastral accounting]. *Tavricheskiy nauchnyy obozrevatel' – Taurida scientific observer*, 2015, no. 5-1, pp. 107–115.
7. Asaul A. N. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate economy]. *Uspekhi sovremennogo estestvoznaniya – Achievements of the modern natural sciences*, 2014, no. 10, pp. 120–121.
8. Asaul A. N., Ivanov A. S. *Sushchnost' razvitiya kak institutsional'noy edinititsy* [The essence of development as institutional unit]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya – Modern problems of science and education*, 2012, no. 6, 407 p.
9. Asaul A. N., Ivanov S. N., Starovoytov M. K. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate economy]. St. Petersburg, IPEhV Publ., 2009, 304 p.
10. Asaul A. N., Asaul M. A., Grakhov V. P., Grakhova E. V. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate economy textbook]. *Uspekhi sovremennogo estestvoznaniya – Achievements of the modern natural sciences*, 2014, no. 10, pp. 123–124.
11. Asaul A. N., Soyana M. K. *Nalog na nedvizhimost' i sistema formirovaniya obekta nedvizhimosti* [Property tax and the system of real estate prices formation]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2011, no. 2 (27), pp. 154–161.
12. Asaul A. N., Ivanov S. P., Lyulin P. B. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate economy]. St. Petersburg, SPSUACE Publ., 2008, 285 p.
13. Asaul A. N., Lyulin P. B. *Systems concept development. Mezhdunarodnyy nauchnyy zhurnal – International scientific journal*, 2014, no. 3-2, 236 p.
14. Asaul A. N., Sevek V. K., Soyana M. K. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate Economy]. Kyzyl, TuvSU Publ., 2012, 410 p.