

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Чувиллина А.С. Email: Chuvilina6104@scientifictext.ru

Чувиллина Анастасия Сергеевна – студент,  
кафедра уголовного права и процесса,  
Башкирский государственный университет, г. Уфа

**Аннотация:** в данной статье рассмотрены понятие, сущность, проблемы государственной регистрации прав на недвижимость, которые обусловлены специфичностью недвижимости как одной из ключевых категорий имущества. Также анализируется текущее состояние законодательства Российской Федерации, которое регулирует отношения по регистрации прав на недвижимое имущество. Производится характеристика и называются признаки недвижимости, предложено решить вопрос приобретения права собственности добросовестного приобретателя.

**Ключевые слова:** недвижимость, права на недвижимое имущество, регистрация права собственности, охрана прав на недвижимость.

## STATE REGISTRATION OF REAL ESTATE RIGHTS

Chuvilina A.S.

Chuvilina Anastasiya Sergeevna – Student,  
DEPARTMENT OF CRIMINAL LAW AND PROCEDURE,  
BASKIR STATE UNIVERSITY, UFA

**Abstract:** this article discusses the concept, essence, problems of state registration of rights to real estate, which are due to the specificity of real estate as one of the key categories of property. It also analyzes the current state of the legislation of the Russian Federation, which regulates relations on registration of rights to real estate. A characteristic is made and signs of real estate are called, it is proposed to resolve the issue of acquiring ownership of a bona fide purchaser.

**Keywords:** real estate, rights to real estate, registration of ownership, protection of rights to real estate.

УДК 347

Принцип охраны частной собственности в России является конституционным<sup>1</sup>. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним заслуживает отдельного рассмотрения, поскольку является фундаментом для определения границ, которые будут действовать правовые нормы. Помимо этого, недвижимое имущество обнаруживает в законе ряд отличительных для него свойств, которые необходимо упорядочить для более правильного понимания гражданского права. Российское законодательство не содержит закрытый перечень видов имущества, которые относятся к недвижимому. В научной литературе встречаются признаки недвижимого имущества, часть его свойств нашла отражение в научной литературе. Некоторые из них были отражены в законодательстве, но большинство из них обуславливают особую правовую регламентацию недвижимых объектов:

- возможность многоразового использования в процессе эксплуатации;
- потребность в управлении, например, ремонт, контроль за поступлением платежей, уплату различного вида налогов и т. д.;
- недвижимый объект способен удовлетворить потребность владельца в жилой или нежилой форме своей экологичностью, комфортом, прибыльностью и т. д.;
- недвижимость фундаментальна, поскольку ее отличает устойчивое положение на земле, ее невозможно украсть или перенести.

При анализе вышеизложенного следует отметить, что полезность как признак в законодательстве не отражена, хотя в ст. 556 ГК РФ установлена процедура передачи недвижимости продавцом и принятие ее покупателем, в которую включено обязательное оформление передаточного акта.

С правовой точки зрения, свойство степени готовности к эксплуатации нельзя признать правомерным: Президиум ВАС РФ определяет, что объект незавершенного строительства можно признать предметом договора купли-продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации<sup>2</sup>. В настоящее время основным свойством недвижимого имущества является его неразрывная связь с землей, невозможность отделения ее с сохранением практической ценности недвижимости. Другие

<sup>1</sup> "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Доступ из СПС «Консультант-плюс» URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 12.01.2021). Ст. 35

<sup>2</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" // Доступ из СПС «Консультант-плюс» URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_16912/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_16912/) (дата обращения: 12.01.2021).

же свойства являются производными, однако их нельзя оставить без внимания. Необходимо отметить, что система признаков недвижимого имущества целостная, все элементы взаимосвязаны между собой.

Единое понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не встречается в законе, научных трудах. Так же из проблем можно выделить отсутствие единого плана развития законодательства, регулирующего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которое бы совершенствовало существующий порядок. К такому выводу можно прийти, анализируя ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — ФЗ «О государственной регистрации»), которая дает понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Из него следует, что государство является регистратором такого рода прав и берет на себя ответственность за данного рода правоотношения. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП) происходит фиксация информации о сделках.

Возвращаясь к вопросу о соотношении частно-правового и публично-правового начал в регистрации нельзя не отметить следующее. С юридической точки зрения специфика недвижимого имущества как объекта проявляется в правах и обязанностях, возникающих в отношении него. Акт государственной регистрации дополняет правоотношения по поводу недвижимого имущества, возникшие до него на основании других юридических фактов. В таком случае обязательственное право уже существует к моменту регистрации, но для сторон в сделке оно носит частно-правовой характер. Качество обязательности регистрации для третьих лиц оно приобретает лишь после внесения сведений о нем в государственный реестр прав и последующей выдачи свидетельства о регистрации права<sup>12345</sup>. Как считает А. Эрделевский, регистрация необходима для вступления в силу самой сделки<sup>6</sup>.

Показателен в этом отношении тот факт, что в ряде случаев момент возникновения вещных прав на недвижимое имущество связывается в законодательстве не с моментом государственной регистрации, а с наступлением иных, прямо предусмотренных законом обстоятельств. Так, у члена жилищно-строительного кооператива право собственности на недвижимое имущество возникает с момента полной выплаты им паевого взноса. Е.М. Тужилова-Орданская приходит к выводу, что регистрация прав, которые возникли до непосредственной фиксации, носит правоподтверждающий характер<sup>7</sup>. К таким правам относят, например, права, которые возникли до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Перечень оснований регистрации права собственности довольно широкий: договоры, решения суда, акты государственных и муниципальных органов, свидетельства о праве на наследство и другие. П. 19 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 25 февраля 1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» дает право суду признать права в случае отсутствия их регистрации. Значит, правоустанавливающий документ — решение суда, а правоподтверждающий — акт государственной регистрации.

Приватизация недвижимого имущества в хозяйственной сфере в настоящее время регламентирована Федеральным законом «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» от 21 июля 1997 года, п. 3 ст. 28 которого устанавливает для договоров приватизации общий порядок перехода прав на недвижимое имущество. До вступления в силу этого закона вопрос о приватизации недвижимого имущества оставался неурегулированным, и это приводило к различного рода тяжелым ситуациям<sup>8</sup>.

Подводя итоги можно сказать, что в современном мире необходимо обеспечить правовую защиту интересов общества в области охраны прав на недвижимое имущество, сформировать единую концепцию системы правового регулирования данных правовых отношений, обеспечить условия эффективного использования и определиться с регистрацией права собственности на недвижимое имущество добросовестного приобретателя.

### *Список литературы / References*

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 12.01.2021).

<sup>1</sup> Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Журн. рос. права. 1999. № 5/6. С. 81-88.

<sup>2</sup> Кузнецов А.В. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против // Гос-во и право. 1998. № 2. С. 59-65.

<sup>3</sup> Огородников В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // ЭЖ-юрист. 1998. № 7. С. 8-9.

<sup>4</sup> Ожегов С.Ю., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1993. С. 650.

<sup>5</sup> Перепелкин Ю.Я. Древний Египет. Хозяйство староегипетских вельмож. М., 1988. С. 234

<sup>6</sup> Эрделевский А.М. Регистрация прав на недвижимость // Законность. 1997. № 11. С. 42-43.

<sup>7</sup> Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica. 2015. №8. С. 36-46.

<sup>8</sup> Степашин С. О создании единой системы государственной регистрации права на недвижимость и сделок с ней // Рос. экон. журн. 1998. № 2. С. 58-60.

2. *Болтанова Е.С.* Понятие и правовой режим недвижимости // Журн. рос. права. 1999. № 5/6. С. 81-88.
3. *Кузнецов А.В.* Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против // Гос-во и право, 1998. № 2. С. 59-65.
4. *Огородников В.* Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // ЭЖ-юрист, 1998. № 7. С. 8-9.
5. *Ожегов С.Ю., Шведова Н.Ю.* Толковый словарь русского языка. М., 1993. С. 650.
6. *Перепелкин Ю.Я.* Древний Египет. Хозяйство староегипетских вельмож. М., 1988. 400 с.
7. *Степашин С.* О создании единой системы государственной регистрации права на недвижимость и сделок с нею // Рос. экон. журн., 1998. № 2. С. 58-60.
8. *Тужилова-Орданская Е.М.* Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica, 2015. № 8. С. 36-46.
9. *Эрделееский А.М.* Регистрация прав на недвижимость // Законность, 1997. № 11. С. 42-43.