

4. Проблемы Центральной Азии должны решаться самими государствами региона без вмешательства внешних сил.

5. Узбекистан придает особое значение строгому соблюдению принципов и правил консенсуса при принятии решений в рамках региональных организаций, взаимному доверию, равенству и уважению интересов друг друга.

6. Укреплять гражданское, межнациональное, межконфессиональное согласие и мир.

7. Предотвращение экологических проблем, наносящих урон состоянию окружающей среды, здоровью и генофонду населения. Узбекистан заинтересован в принятии Всемирной экологической хартии, направленной на формирование новой экологической политики ООН

#### Список литературы:

1. Конституция Республики Узбекистан // Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2011 г., №12/1, ст. 343; Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 15, ст. 152; 2008 г., № 52, ст. 510; 2011 г., № 16, ст. 159; 2014 г., № 16, ст. 176; 2017 г., № 14, ст. 213, № 22, ст. 406, № 35, ст. 914. Электронная система. lex.uz

2. Мирзиёев Ш.М. Мы решительно продолжим курс демократических реформ на основе стратегии развития Нового Узбекистана. *Выступление вновь избранного Президента Республики Узбекистан*

*Шавката Мирзиёева на торжественной церемонии вступления в должность на совместном заседании палат Олий Мажлиса* // <http://prezident.uz/ru>

3. Мирзиёев Ш.М. Выступление Президента Узбекистана Шавката Мирзиёева на 72-й сессии Генеральной Ассамблеи ООН // <http://prezident.uz/ru>

4. Незаконный оборот наркотиков. Всемирный доклад о наркотиках УНП ООН 2010 // <http://www.unodc.org/unodc/ru/drug-trafficking/index.htm>

5. Бобкин Н. От Сирии до Афганистана у США одно лекало // <http://www.fondsk.ru/news/2015/09/21/ot-sirii-do-afganistana-u-ssha-odno-lekalo-35530.htm> (дата обращения 22.01.2017) // [www.fondsk.ru/news/2015/09/21](http://www.fondsk.ru/news/2015/09/21)

6. Адилходжаева С.М. Создание в Центральной Азии Зоны свободной от ядерного оружия – шаг к глобальной ядерной безопасности // Журнал «Сравнительная политика» (Россия), 2016, №2, С.118-122.

7. Указ Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 г. «О стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан» // Народное слово. - 8 февраля 2017. № 28 (6692).

8. Адилходжаева С.М. Возобновление переговоров о вступлении Узбекистана в ВТО: цели, риски, задачи // Фукарлик жамият, 2018, №2, С.78-83.

## ПРОБЛЕМЫ НЕПРАВОМЕРНОГО ОТКАЗА В ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

*Антипин Эдуард Александрович*

*Научный руководитель зав. каф., к.ю.н, доцент*

*Власов Валерий Александрович*

*Красноярский государственный аграрный университет,  
г. Красноярск, Россия*

## PROBLEMS OF UNLAWFUL REFUSAL OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO LAND PLOTS

*Antipin Eduard Alexandrovich*

*Scientific supervisor Head of the Department, Candidate of Law,*

*Associate Professor*

*Vlasov Valery Alexandrovich*

*Krasnoyarsk State Agrarian University,*

*Krasnoyarsk, Russia*

### АННОТАЦИЯ

В работе подняты проблемные вопросы связанные с неправомерным отказом в государственной регистрации права на земельные участки.

### ABSTRACT

The paper raises problematic issues related to the unlawful refusal of state registration of the right to land plots.

**Ключевые слова:** правовое регулирование; неправомерной; отказ; проблемы; законодательство; земельный участок; регистрация.

**Keywords:** legal regulation; non-legal; refusal; problems; legislation; land plot; registration.

В соответствии со статьей 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав на недвижимое

имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица

на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Земельный участок относится к объектам недвижимости, так как в статье 130 ГК РФ прямо закреплено, что «к недвижимым вещам относятся земельные участки...».

Государственная регистрация прав на земельный участок осуществляется в несколько этапов. Первый этап – представление необходимых документов. В статье 49 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дан перечень таких документов. К ним относятся: акт о предоставлении заявителю указанного земельного участка, акт (свидетельство) о его праве на указанный земельный участок, выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у него права на данный земельный участок (в случае, если он предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства), иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право заявителя на этот земельный участок.

На втором этапе проводится правовая экспертиза представленных документов. Далее осуществляется внесение записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Право считается возникшим, а сделка – зарегистрированной с даты внесения указанной регистрационной записи. На последней стадии осуществляется совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации.<sup>10</sup>

На практике возникает ряд проблем, связанных с неправомерным отказом в государственной регистрации прав на земельные участки.

Во-первых, к одной из таких проблем относится то, что нередко регистрирующий орган ошибочно приходит к выводу о наличии противоречий в представленных документах. Это подтверждается материалами судебной практики. Так, например, в Сыктывкаре регистрирующий орган отказал в регистрации права на земельный участок по договору аренды, ссылаясь на тот факт, что ранее на данный земельный участок уже был зарегистрирован договор аренды, а также права на основании данного договора. Однако суд постановил, что у регистрирующего органа отсутствовали основания для отказа, поскольку наличие в ЕГРН записи об аренде недвижимой вещи не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды. Следовательно, регистрирующий орган обязан зарегистрировать право на данный земельный участок.<sup>11</sup>

Во-вторых, нередко случаи, когда регистрирующий орган требует представить

документы, которые не являются обязательными для осуществления государственной регистрации прав на земельный участок. Например, в Новосибирске регистрирующий орган отказал в регистрации прав на земельный участок в общей долевой собственности, мотивируя отказ тем, что заявитель не предоставил документ технического учёта. Однако суд признал, что истребование такого документа необоснованно, так как до настоящего времени форма документа технического учёта такого имущества не определена.<sup>12</sup>

Наличие данных проблем говорит о том, что в настоящее время в регистрирующих органах работают некомпетентные специалисты. Поэтому следует повышать компетентность работников данных государственных органов. В первую очередь, необходимо проводить раз в три года их аттестацию. По результатам проведенной аттестации должно приниматься решение: специалист регистрирующего органа соответствует занимаемой должности и специалист регистрирующего органа не соответствует занимаемой должности. В последнем случае он должен быть отстранен от работы и может заново пройти аттестацию лишь через год. По нашему мнению, должно быть ограниченное количество попыток прохождения аттестации: не более двух раз. Если специалист регистрирующего органа не прошел аттестацию два раза, он больше никогда не сможет работать в данном учреждении.<sup>13</sup>

Таким образом, существуют проблемы, связанные с неправомерным отказом в государственной регистрации прав на земельные участки. К ним относятся следующие: регистрирующий орган ошибочно приходит к выводу о наличии противоречий в представленных документах, регистрирующий орган требует представить документы, которые не являются обязательными для осуществления государственной регистрации прав на земельный участок. Это указывает на некомпетентность специалистов данных органов. Поэтому необходимо раз в три года проводить их аттестацию, чтобы определить, кто имеет право работать специалистом в регистрирующем органе, а кто нет.

Так же актуальность темы обуславливается рядом следующих моментов: – на сегодняшний день происходит большой рост рынка недвижимости; – необходимость обеспечения безопасности субъектов сделок с недвижимостью; – потребность совершенствования процедуры государственной регистрации.

Таким образом, для целей реализации положений Закона о регистрации о

<sup>10</sup> Курин Ю.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и права добросовестного приобретателя: из прошлого в настоящее // Недвижимость и инвестиции.-2015.-№3.-С.16.

<sup>11</sup> Решение Арбитражного суда Республики Коми от 3 октября 2015 г. по делу № А29-6878/2015 // Консультант Плюс: Судебная практика.

<sup>12</sup> Постановление Президиума Новосибирского областного суда от 20.09.2017 № 44Г-64/2017 // Консультант Плюс: Судебная практика.

<sup>13</sup> Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования // Вестник Кубанского государственного аграрного университета.-2014.-№5.-С.183.

государственной регистрации прав на недвижимое имущество по заявлению нотариуса необходимо внести изменения в статью 5 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате в части нераспространения режима нотариальной тайны на информацию, предоставляемую в орган по государственной регистрации прав на недвижимость.

#### Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 01.07.2020 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 01.07.2020, N 31, ст. 4398;

2. Курин Ю.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и права добросовестного приобретателя: из прошлого в настоящее // Недвижимость и инвестиции.-2015.-№3.-С.16;

3. Решение Арбитражного суда Республики Коми от 3 октября 2015 г. по делу № А29-6878/2015 // Консультант Плюс: Судебная практика;

4. Постановление Президиума Новосибирского областного суда от 20.09.2017 № 44Г-64/2017 // Консультант Плюс: Судебная практика.

5. Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования // Вестник Кубанского государственного аграрного университета.-2014.-№5.-С.183.

---

### ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

---

*Антипин Эдуард Александрович*

*Научный руководитель зав. каф., к.ю.н, доцент*

*Власов Валерий Александрович*

*Красноярский государственный аграрный университет,  
г. Красноярск, Россия*

### PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO LAND PLOTS

*Antipin Eduard Alexandrovich*

*Scientific supervisor Head of the Department, Candidate of Law,  
Associate Professor*

*Vlasov Valery Alexandrovich*

*Krasnoyarsk State Agrarian University,  
Krasnoyarsk, Russia*

#### АННОТАЦИЯ

В работе подняты проблемные вопросы связанные с правовым регулированием государственной регистрации прав на земельные участки.

#### ABSTRACT

The paper raises problematic issues related to the legal regulation of state registration of rights to land plots.

**Ключевые слова:** правовое регулирование; проблемы; законодательство; земельный участок; регистрация.

**Keywords:** legal regulation; problems; legislation; land plot; registration.

Одним из важных нововведений, предусмотренных 218-ФЗ стало создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), представляющего собой свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях. ЕГРН соединил в себе три реестра: государственный кадастр недвижимости, ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним и реестр границ.

В настоящее время, главной проблемой правообладателей земельных участков является расхождения данных об объектах недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимость и Государственном кадастре

недвижимости. Чаще всего данные разнятся в адресе земельного участка, его кадастровом номере и площади. Эти противоречия могут стать основой для совершения недобросовестных действий третьих лиц, произведенные путем внесения записей в ЕГРП о праве собственности на данный объект.

В соответствии с Порядком ведения ЕГРН, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, перед внесением в федеральную государственную информационную систему ведения ЕГРН сведений об объектах недвижимости характеристики каждого объекта недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственном кадастре недвижимости, должны проверяться на