

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

полное совпадение. При расхождении тех или иных данных, содержащихся в ЕГРП и ГКН, сведения, внесенные в ГКН позже даты регистрации и те данные, по которым в установленном законом порядке не вносились изменения в ЕГРП, получают статус «незасвидетельствованные».¹⁴

Также проанализировав судебную практику можно сделать вывод, что сведения о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав, правообладателях, содержащихся в ЕГРП, имеют приоритет над соответствующими (аналогичными) сведениями в ГКН.¹⁵

В данном случае заявителю рекомендуется, минуя судебные разбирательства, обратиться в Управление и Кадастровую палату.

А также актуальным считается вопрос о самом факте оформления прав на земельный участок. Например, в случаях, когда у граждан есть документы, которые устанавливают права «де-факто», но нет сведений, подтверждающих эти права «де-юре».¹⁶

Довольно - таки распространенная ситуация: граждане приобрели права на земельный участок еще до того, как их государственная регистрация стала обязательной, и при этом не провели такую регистрацию до сих пор. Создается ситуация, что собственник у земельного участка есть, но в Едином государственном реестре недвижимости сведений об этом праве нет.

Возникает проблема, ведь большинству участников гражданского оборота становится неизвестно: приобретен ли вообще тот или иной земельный участок, и кто его собственник? Данные споры очень часто затрагивают вопросы границ соседних земельных участков, одни из которых уже поставлены на кадастровый учет и права на которые внесены в реестр, а другие еще нигде не зарегистрированы.¹⁷

Следовательно, поднимается вопрос о том, насколько необходимо увеличить объем информации, вносимый в Единый государственный реестр недвижимости.

Данная проблема решается в судебном порядке, ведь государственная регистрация является единственным доказательством

существования зарегистрированного права на земельный участок. Как правило, основанием для рассмотрения является негативный иск. Ответчиком по такому иску является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. При этом государственный регистратор может быть лишь привлечен к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В правовой литературе уже достаточно давно обсуждается проблема правового значения факта государственной регистрации: она создает право или только подтверждает факт его существования.¹⁸

Первоначально проблема возникла в связи с противоречивым изложением норм Гражданского кодекса Российской Федерации. Если исходить из буквального толкования Гражданского кодекса, то в пункте 2 статьи 81 говорится о том, что право возникает, изменяется и прекращается с момента внесения записи в реестр, а в пункте 1 статьи 131 указывается на то, что регистрации подлежит уже возникшее право.

Подробнее данный вопрос был рассмотрен в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Таким образом, устанавливается принцип внесения записи в ЕГРП, который характеризуется тем, что нет регистрации - нет права. В итоге возникает проблема формальной и материальной правды.

Но, на наш взгляд, нельзя отводить главную роль в вопросе возникновения права собственности на недвижимое имущество государственной регистрации, так как право собственности должно возникать с момента передачи имущества, а равно поступления во владение приобретателя.

Список литературы

1. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (ред. от 18.10.2018) «Об

Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21.02.2018 № 03АП-65037/2017, 03АП-63968/2017 по делу № А33-91503/16// Консультант Плюс: Судебная практика.

¹⁶ Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. и др. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно - практический). Часть первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / Пол ред. С.А. Степанова. М.: Проспект; Институт частного права, 2011. С. 77.

¹⁷ Станкевич Н.Г. Государственная регистрация вещных прав на земельную недвижимость и сделок с ним // Журнал российского права. – 2013. - №12. С. 98 – 100.

¹⁸ Бондаренко Д.С. Актуальные вопросы реформирования систем государственного учета прав на земельные участки и государственной регистрации прав на них в Российской Федерации // «Черные дыры» в российском законодательстве. 2008. № 2. С. 104 - 108.

¹⁴ Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (ред. от 18.10.2018) «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» // Консультант Плюс: Законодательство.

¹⁵ Решение Арбитражного суда г. Красноярск от 16.06.2016 по делу № А33-91503/16-82-528 // Консультант Плюс: Судебная практика.

установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» // Консультант Плюс: Законодательство.

2. Решение Арбитражного суда г. Красноярск от 16.06.2016 по делу № А33-91503/16-82-528 // Консультант Плюс: Судебная практика. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21.02.2018 № 03АП-

65037/2017, 03АП-63968/2017 по делу № А33-91503/16// Консультант Плюс: Судебная практика.

3. Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. и др. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно - практический). Часть первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / Пол ред. С.А. Степанова. М.: Проспект; Институт частного права, 2011. С. 77.

4. Станкевич Н.Г. Государственная регистрация вещных прав на земельную недвижимость и сделок с ним // Журнал российского права. – 2013. - №12. С. 98 – 100.

5. Бондаренко Д.С. Актуальные вопросы реформирования систем государственного учета прав на земельные участки и государственной регистрации прав на них в Российской Федерации // «Черные дыры» в российском законодательстве. 2008. № 2. С. 104 - 108.

ПОНЯТИЕ И ПРИНЦИПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Антипин Эдуард Александрович

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

Власов Валерий Александрович

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

THE CONCEPT AND PRINCIPLES OF STATE REGISTRATION OF LAND RIGHTS

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 проанализировано современное законодательство Российской Федерации устанавливающее понятие и принципы государственной регистрации прав на землю.

ABSTRACT

The paper analyzes the modern legislation of the Russian Federation establishing the concept and principles of state registration of land rights.

Ключевые слова: законодательство; право; недвижимость; земельный участок; регистрация; принципы.

Keywords: legislation; law; real estate; land; registration; principles.

Российское законодательство, начиная с 31 января 1998 г., с момента вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», предусмотрело обязательную государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). Он отменяет Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество впервые появилась еще в части первой Гражданского кодекса РФ, но практическое значение его нормы приобрели лишь после вступления в силу Закона №122. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - центральный момент всех сделок с недвижимостью, он заслуживает особого внимания.

Согласно п. 3 ст. 1 Закона № 218 государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое