

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

А.М. БЕЛЯКОВА,

студентка,

Государственный университет по землеустройству

Ключевые слова: *недвижимое имущество, государственная регистрация прав, теоретические и практические аспекты регистрации прав.*

Вопрос о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кажущийся простым на первый взгляд, содержит множество «подводных камней», что приводит к заключению о сложности и неоднозначности сущности государственной регистрации.

Активное развитие института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в нашей стране начинается с конца XX века в связи с развитием в России рыночных отношений. Объясняется это тем, что в силу действовавшего советского законодательства объектом личной собственности гражданина, а также предметом сделок, связанных со сменой собственника, могли быть только индивидуальный дом или часть дома. И это не случайно: практически все остальные объекты недвижимого имущества находились в государственной собственности.

Начало коренному изменению ситуации в данной области положил закон «О собственности в СССР», который впервые провозгласил членов гаражно-строительных, жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативов собственниками предоставленных им в пользование объектов, а именно: квартир, гаражей, дачных домов, при условии полной выплаты ими паевых взносов.

Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда» включил в сферу рыночных отношений здания, сооружения, помещения нежилого назначения и земельные участки. Таким образом, к концу 1994 года в число объектов недвижимого имущества, на которые могла существовать негосударственная собственность, вошли практически все виды недвижимого имущества: от от-

дельных жилых и нежилых помещений до земельных участков.

Расширение круга объектов, вовлеченных в гражданский оборот, повышение уровня правонарушений в данной области, а также отсутствие системы гарантий прав на недвижимость со стороны государства, тормозивших инвестиционный процесс и привлечение российских и иностранных инвестиций в развитие недвижимости, привело к тому, что проблема государственной регистрации прав на недвижимое имущество приобрела как экономическое, так и политическое значение.

Существенный перелом в развитии системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществил новый Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), который включил не отдельные положения о государственной регистрации прав на некоторые объекты недвижимого имущества, а систему норм, определив правовой статус объектов недвижимости и установив государственный контроль за законностью совершаемых с недвижимым имуществом сделок.

Кроме того, введение в действие Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в 1998 году определило значение и правовые последствия регистрации, а также установило основные начала и принципы, определяющие порядок регистрации и основания для принятия решения регистрирующим органом.

На сегодняшний день можно констатировать наличие основных документов, составляющих правовую базу системы государственной регистрации прав на недвижимость, и существование системы органов, уполномоченных осуществлять эту регистрацию. Однако, как



105064, г. Москва,
ул. Казакова, 15;
тел. 8-9032066147

показывает практика, систему регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним нельзя назвать окончательно сформированной, а все проблемы в данной области – решенными. Это объясняется прежде всего тем, что нормы действующего законодательства не всегда являются достаточными для обеспечения деятельности государства в области регистрации прав на недвижимость, а в ряде случаев складывается ситуация их полного противоречия сложившейся практике и друг другу.

Так, например, согласно п. 1 ст. 12 Закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «права на недвижимое имущество и сделки подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав». Соответственно, если государственной регистрации по ГК РФ подлежат только «некоторые» права и сделки, то государственной регистрации в Едином государственном реестре прав подлежат любые права на недвижимость и любые сделки с недвижимостью.

Однако если регистрации подлежат любые права и сделки, объектом которых является недвижимость, то, во-первых, теряется смысл норм Гражданского кодекса, предъявляющих требования о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в тех или иных случаях (например, ст. 219, п. 3 ст. 225, п. 3 ст. 274); во-вторых, тех норм ГК РФ, которые предъявляют требования о государственной регистрации отдельных сделок с недвижимостью: договоров

Real estate, the state registration of the rights, theoretical and practical aspects of registration of the rights.

об ипотеке (п. 3 ст. 339), аренды недвижимости (ст. 584), купли-продажи жилого помещения (п. 2 ст. 558), аренды недвижимости (п. 2 ст. 609), в том числе зданий, сооружений и помещений, заключённых на срок не менее года (п. 2 ст. 651), и предприятий (п. 2 ст. 658); в-третьих, норм ГК РФ, прямо исключающих применение государственной регистрации к отдельным сделкам с недвижимостью (нормы ст. 633, 643) и, в-четвёртых, норм ГК РФ, косвенно исключающих государственную регистрацию отдельных сделок и прав за счёт регистрации факта перехода прав (п. 1 ст. 551), определяемых также как «отчуждение имущества» (п. 2 ст. 223) и «передача недвижимости» (п. 2 ст. 1017).

Таким образом, Закон о регистрации прав требует внесения ряда уточнений в целях приведения его в соответствие с Гражданским кодексом РФ в части конкретизации прав и сделок, подлежащих государственной регистрации.

Следует обратить внимание на недоработку законодателей и в вопросах государственной регистрации некоторых аксессуарных сделок. Имеются в виду дополнительные сделки к ранее зарегистрированным сделкам, заключённые для того, чтобы изменить или расторгнуть ранее зарегистрированные сделки с недвижимым имуществом, например, такие как соглашение об изменении зарегистрированного договора, соглашение об отступном, соглашение о расторжении зарегистрированного договора. Регистрация этих сделок, как показывает практика, осуществляется довольно часто, но законодательством о регистрации не предусмотрена. Несмотря на то, что дополнительные сделки считаются заключёнными с момента подписания сторонами соглашения в простой письменной форме, если основные договоры совершены в такой же форме, всё же без государственной регистрации обходиться нецелесообразно.

Как показывает практика, особую проблему представляет регистрация права собственности юридических лиц на приватизированные объекты недвижимости. Эта проблема зачастую заключается в содержании правоустанавливающих документов.

Правоустанавливающими документами при регистрации прав на объекты недвижимости, переданные акционерным обществам в порядке приватизации, являются акты оценки стоимости имущества, которые были составлены на момент приватизации, а также (если это необходимо) уточнённые акты оцен-

ки стоимости имущества, решение соответствующего Комитета по управлению государственным имуществом об утверждении этих актов оценки и договор передачи имущества в собственность акционерного общества.

В большинстве случаев одним из основных замечаний является отсутствие в актах оценки описания места нахождения объекта недвижимости, что, в свою очередь, влечёт приостановление регистрации по причине невозможности идентификации указанного объекта вплоть до его исправления в установленном законом порядке. А при невозможности такого исправления право на объект недвижимости устанавливается судебным решением.

Как известно, одним из оснований государственной регистрации являются сделки отчуждения недвижимого имущества. В качестве правоустанавливающего документа в данном случае признаётся договор отчуждения: купли-продажи, дарения и т.д.

Однако особую проблему представляет вопрос о правоустанавливающем документе на вновь созданный объект недвижимости. Следует отметить, что среди документов, составляемых в процессе создания нового объекта, не представляется возможным выделить тот единственный документ, который бы отвечал определению правоустанавливающего документа. На основании п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Таким образом, лишь совокупность документов, которые подтверждают, во-первых, участие лица в создании объекта недвижимости для себя, а во-вторых, соблюдение при этом закона и иных правовых актов, может выступать в качестве основания для возникновения права собственности на данный объект.

Таким образом, отличительной особенностью новых объектов недвижимости является то обстоятельство, что основанием для возникновения права является не конкретная сделка, как, например, при отчуждении объекта у уже существующего собственника, а сама деятельность по созданию объекта. В качестве доказательства факта осуществления данной деятельности и её законного характера для регистрирующего учреждения служат только соответствующие документы. При этом перечень таких документов довольно широк и индивидуален для каждого случая. Документы зачастую нуждаются в

сложной правовой экспертизе в целях определения права лица на вновь созданный объект недвижимости.

Опираясь на практическую деятельность учреждений юстиции, осуществляющих государственную регистрацию, можно отметить, что значительный процент приостановлений по делу касается регистрации прав общей совместной и общей долевой собственности ввиду несоответствия правоустанавливающих документов нормам действующего законодательства.

Зачастую решения судов признают режим общей совместной собственности за супругами и детьми, и именно такие решения подаются для регистрации прав в качестве правоустанавливающих документов. Кроме того, в настоящее время довольно часто встречаются документы, составленные уже после принятия нового ГК РФ, в которых, тем не менее, имеет место грубое нарушение режима собственности. В основном, как показывает практика регистрации, это договоры о приватизации, выдаваемые Бюро технической инвентаризации, которое отказывалось их исправлять. Как известно, ч. 3 ст. 244 ГК РФ регламентирует, что общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Однако нормы действующего законодательства не предусматривают образования совместной собственности на объект – квартиру – у родителей и детей. Поэтому возможно образование только режима общей долевой собственности между родителями и детьми.

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что государственная регистрация – это довольно сложное понятие. Сложность и неоднозначность сущности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заключается в том, что современное состояние рынка недвижимости, его изменчивость, а в ряде случаев и непредсказуемость, а также проблемы, возникающие в процессе регистрации прав на недвижимость, ведут к рождению новых целей и формированию новых задач регистрационной системы.

Государственная регистрация не только признаёт и закрепляет права лиц на недвижимое имущество, но и решает целый ряд проблем, связанных с основной деятельностью учреждений юстиции, обеспечивающих государственную гарантию прав и законных интересов граждан.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (по состоянию на 1 мая 2007 г.). Новосибирск : Сиб. ун-в. изд-во, 2007. 704 с.
2. Диаковская Н. В. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : дис. ... канд. юр. наук. М., 2003. 181 с.
3. Емельянова Е. А. Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : дис. ... канд. юр. наук. Самара, 2004. 220 с.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон Рос. Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ.