

УДК 343

Зацепин Михаил Николаевич

доктор юридических наук, профессор,
аналитик управления научных исследований и международного
сотрудничества,

Уральский государственный юридический университет,
вице президент Российской криминологической ассоциации
tp0507@ya.ru

Филиппова Ольга Владимировна

кандидат юридических наук, доцент,
Уральский институт дополнительного профессионального образования
«Всероссийский государственный университет юстиции
(РПА Минюста России)», член Российской криминологической
ассоциации, нотариус г. Екатеринбурга.

ovz24@ya.ru

Зацепин Александр Михайлович

кандидат юридических наук, доцент,
заместитель директора Уральского института
ДПО ВГУЮ (РПА Минюста России),
доцент кафедры уголовного права УрГЮУ,
председатель отделения Российской криминологической ассоциации

tp0507@ya.ru

Mikhail N. Zatsepin

Doctor of law, professor
Analyst of management of scientific research and international cooperation
of the Ural State Law University,
Vice-President of the Russian Association for Criminology
tp0507@ya.ru

Olga V. Filippova

Candidate of Law,
Notary Public of Ekaterinburg Associate Professor of Civil Law
Disciplines of the Ural Institute of additional professional education "All-
Russian State University of Justice (RPA of the Ministry of Justice of the
Russian Federation",
Member of the Russian Criminological Association,

ovz24@ya.ru

Alexander M. Zatsepin

phD in law,
associate professor Head of the criminal law
department of Ural Institute of additional
professional education «All Russian state university of justice
(RPA of the ministry of justice of the Russian Federation)
Associate Professor of Criminal Law
department of Ural state law academy

**Актуальные вопросы регистрации сделок
с недвижимым имуществом**

Topical issues of registration of real estate transactions

***Аннотация.** Государственная регистрация - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость. В соответствии с действующим законодательством такой регистрации подлежат вещные права на недвижимое имущество, их обременение*

В данной статье рассмотрены актуальные вопросы регистрации сделок с недвижимым имуществом в России.

***Ключевые слова:** государственная регистрация, сделка с недвижимостью, законодательство, социальная справедливость.*

***Annotation.** State registration is a legal act of recognition and confirmation by the state of occurrence, restriction (encumbrance), transfer or termination of rights to real estate. In accordance with the current legislation, real rights to immovable property and their encumbrance are subject to such registration*

This article deals with topical issues of registration of real estate transactions in Russia.

***Keywords:** state registration, real estate transactions, legislation, social justice.*

До конца 2004 года права на недвижимость и сделки с ней регистрировали региональные регистрационные палаты (учреждение юстиции по субъектам), которые находились в двойном подчинении - Минюста России и субъектов федерации. При этом, роль федерального ведомства была сведена в части финансового администрирования к нулю. Именно субъекты федерации принимали законы и постановления, которыми устанавливались сроки проведения государственной регистрации и плата за нее. Они же устанавливали правила «финансового поведения».

Законодатель и государство формально предполагали, что полученные средства будут направлены на развитие системы регистрации и формирование Единого реестра прав, который должен был позволить ускорить процесс регистрации, наладить обмен данными (а это немаловажно, например, при регистрации ипотечных сделок или единый учет отмененных нотариальных доверенностей) между субъектами. Но на деле львиная доля собранных с граждан средств уходила на выплату более высоких по сравнению с другими

госучреждениями зарплат, правда опять без принципа социальной справедливости, демонстрируя негосударственный, т.е. неэкономный и неэффективный подход. Собранные средства (а это немалые суммы, если учесть, что ежегодно регистрировалось порядка 561 тыс. сделок) оставались на счетах регистрационных палат и использовались ими по собственному усмотрению, например, у некоторых субъектов отсутствовал всякий контроль, за время существования учреждения юстиции ни одной административно-финансовой проверки субъекта не было. Что касается порядка сумм, полученных и необходимых на содержание, то только в 2004 году одно из учреждений заработало около 950,7 млн. рублей, из них если следовать лимитных обязательств, выделенных Федеральной регистрационной службе на 2005 год - 193,6 млн. руб., из них 56% - это з/п и начисление на ФОТ, только 84877 тыс. руб. на материально-техническое оснащение, ремонт и т.д. [2].

Информационная система внедрена была индивидуально, и их совместимость никого не волновала - централизованная регистрационная база так и не была создана, и в Уральском федеральном округе действуют совершенно разные программные продукты, на которых базируется государственный реестр прав и сделок с недвижимостью.

В рамках проведения административной реформы с финансовой и административной (подчинение федерации и субъекту на деле оказалось неподчинением никому) самостоятельностью регистрационных палат было покончено.

Для нас самой большой проблемой работы в «новых условиях» стало отсутствие административных площадей, которые арендовались Учреждением юстиции у «собственников» этих площадей была абсолютно неразумной для федерального бюджета, а второе нам было отказано даже и по таким расценкам на переходный период, что вынудило нас срочно находить для себя «новое жилище» и размещаться для выполнения своих непосредственных задач, нам было отказано в аренде около 4 тыс. кв. м. Сегодня эти проблемы решены.

В настоящее время регистрация происходит путем внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП). ЕГРП содержит информацию о зарегистрированном праве, об объекте недвижимости и субъекте права, сделках с недвижимостью, а также об ограничениях (обременениях). Произведенная государственная регистрация права подтверждается выдачей соответствующего свидетельства, а государственная регистрация сделки - штампом с регистрационной надписью на договоре.

Следует обратить внимание на то, что регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью - это два разных по юридическим последствиям регистрационных действия. По общему правилу, установленному действующим гражданским

законодательством, право на недвижимое имущество возникает, а подлежащая регистрации сделка считается заключенной с момента государственной регистрации. Таким моментом Закон о регистрации признает день внесения записи в ЕГРП [1].

В соответствии с Законом о регистрации права на недвижимость[1], возникшие до момента вступления его в силу, признаются юридически действительными. Государственная регистрация ранее возникших прав обязательна только в случае совершения подлежащей такой регистрации сделки с недвижимостью или государственной регистрации ограничений (обременений).

Законом установлен срок государственной регистрации - она должна проводиться не позднее, чем в месячный срок со дня подачи заявления и необходимых документов (в настоящее время 20 дней)[1].

В их состав входят, во-первых, правоустанавливающие документы - это могут быть акты государственных органов и органов местного самоуправления; сделки; акты о приватизации жилья; свидетельства о праве на наследство; судебные решения; акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные органами государственной власти; иные акты передачи прав на недвижимость заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения.

Во-вторых, в этот состав входят документы, содержащие описание объекта недвижимости, - план земельного участка, удостоверенный органом, ответственным за проведение кадастровых работ (с 1 сентября - кадастровые палаты), и (или) план другого объекта недвижимого имущества, удостоверенный соответствующим органом учета подобных объектов.

При возникновении сомнений в наличии оснований для государственной регистрации федеральная служба может ее приостановить в предусмотренных законом случаях и отказать в регистрации, например, когда представленные документы по форме или содержанию не соответствуют действующему законодательству. Любое лицо, предъявившее удостоверение личности, заявление в письменной форме и документ, подтверждающий внесение установленной платы, может получить в течение пяти дней выписку из ЕГРП, содержащую информацию об объекте недвижимости, зарегистрированном праве на него и существующих ограничениях (обременениях), а это значит, что государственная регистрация носит открытый характер.

Служба развивается динамично, конечно, с присущими периоду становления трудностями и противоречиями. Это нормально. Главное, что служба Росрегистрации востребована обществом и государством, и это возлагает на его сотрудников определенные обязательства, а также с оптимизмом смотреть в будущее.

Литература

1. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

2. Аналитические материалы интернет портала Росреестра (<https://rosreestr.ru>)

references

1. Federal law" on state registration of real estate " of 13.07.2015 N 218-FZ

2. Analytical materials of the Internet portal of Rosreestr (<https://rosreestr.ru>)