

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ
ИМУЩЕСТВОМ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 620

Екатеринбург 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2019 г.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 620

Исполнитель:
студент группы ПВД-402 _____ Е.Ю. Нестеров
(подпись)

Руководитель:
канд. филос. наук, доцент _____ О.В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ	7
1.1. Сделки с недвижимым имуществом: понятие, основные виды.....	7
1.2. Особенности государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом	10
2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.....	24
2.1. Основания для отказа в регистрации сделок, связанных с недвижимым имуществом. Признание недействительной государственной регистрации сделок на объект недвижимости	24
2.2. Ответственность должностных лиц при государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.....	26
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	33
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	43
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	64
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	66

ВВЕДЕНИЕ

Нормы, регламентирующие заключение сделок, содержатся в части первой Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018)¹. Но, если объектом сделки является недвижимость, то такие правоотношения будут регулироваться еще несколькими нормативными правовыми актами. Это означает то, что необходимо знать и руководствоваться несколькими законами, отличать специальную норму от общей, что зачастую вызывает трудности у граждан, желающих заключить сделку с недвижимым имуществом.

Сделка всегда связана с риском, поэтому следует хорошо ориентироваться в законодательстве РФ, чтобы знать и использовать нормы, регламентирующие последствия недействительности сделок, если сторона такой сделки оказалась недобросовестной или вообще совершило противоправные действия при заключении сделки. Но, законодательство несовершенно, и встречаются пробелы и противоречия, которые затрудняют выход из без того уже сложного положения.

Актуальность темы дипломной работы подтверждается статистическими данными. Согласно статистике Управления Росреестра по Свердловской области за первое полугодие 2017 года в данном регионе подано 413 000 заявлений для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и (или) постановки на государственный кадастровый учет. 17 000 таких заявлений объединили в себе и государственную регистрацию и кадастровый учет, что является нововведением 2017 года, поскольку раньше следовало подавать разные заявления для осуществления каждого из вышеназванных процедур. Данная новелла позволила сократить сроки и ускорить процедуру государственной регистрации и кадастрового учета.

¹. Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Согласно статистике Росреестра, набирает популярность бесконтактная подача заявлений, то есть электронная подача через сеть Интернет. Таким способом подачи заявления воспользовалось 17 658 человек, хотя за прошлый год электронные заявления подали 3 500 заявителей, это более чем в 5 раз меньше, чем за полугодие 2017 года¹.

Объект исследования – гражданско-правовые отношения, связанные с государственной регистрацией сделок с недвижимым имуществом.

Предмет исследования – правовые нормы, устанавливающие и регулирующие государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, а также практика их применения.

Цель настоящей работы: выявление правовой природы государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, раскрытие основных проблем, существующих в данной сфере и разработка предложений по их законодательному усовершенствованию.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

- проанализировать научную литературу, посвященную понятию и видам сделок с недвижимым имуществом;
- определить особенности государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом;
- провести анализ правового регулирования государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом;
- выявить пробелы в нормативных правовых актах по регулированию государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также

¹ Аналитическая и статистическая информация Росреестра. URL: <http://nevjansk66.ru/msu/structure/gosudarstvennyie-organyi-vlasti-sverdlovskoj-oblasti-osuschestvlyayuschie-deyatelnost-na-territorii-nevjanskogo-gorodskogo-okruga/mezhrajonnyij-otdel-14-filiala-fgbu-fkp-rosreestra-po-sverdlovskoj-oblasti/novosti/media/2017/7/28/gosudarstvennaya-registratsiya-prav-v-sverdlovskoj-oblasti-podvedenyi-itogi-pervogo-polugodiya/> (дата обращения: 18.04.2019).

разработать предложения по их устранению и усовершенствованию законодательства.

Теоретическая основа исследования представлена трудами Е.А. Беляева, И.С. Серовой, Н.Ю. Тихоновой, Н.С. Тришиной, И.В. Туниловой, С.А. Чулюковой, М.А. Дробот.

Методологическую основу исследования составляют следующие методы: статистический, анализ, синтез, сравнение.

Нормативной правовой основой проведенного исследования являются такие нормативные правовые акты как Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25.12.2018)¹, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 03.07.2016)², Гражданский кодекс Российской Федерации.

Структура работы включает содержание, введение, две главы, анализ правоприменительной практики, методическую разработку, заключение, список использованных источников и приложения.

¹ Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

² Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

1.1. Сделки с недвижимым имуществом: понятие, основные виды

Особое внимание цивилистов привлекают правоотношения, которые связаны с недвижимым имуществом, а именно, правовые отношения, связанные с оборотоспособностью, возникновением, изменением и прекращением прав на него.

Так, в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) (далее по тексту – ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства¹.

Во втором абзаце отмечено, что к недвижимым вещам отнесены также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Следует обратить внимание на то, что делается оговорка о не закрытом перечне, то есть законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество².

Официальное определение понятия «сделка» содержится в статье 153 части первой ГК РФ. Дефиниции понятия «сделка с недвижимым имуществом» в законодательстве Российской Федерации нет, поэтому сформулируем самостоятельно данное определение, основываясь на ст. 153 ГК РФ.

¹ Батычко В.Т. Гражданское право в вопросах и ответах. Краткий конспект лекций. М., 2008. С. 45-46.

² Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник для вузов. М., 2017. С. 55.

Под сделкой с недвижимым имуществом следует понимать законные действия граждан и(или) юридических лиц, целью которых является установить, изменить или прекратить гражданские права и обязанности в отношении объекта недвижимости.

Таким образом, приобретение права собственности или права пользования имуществом является целью сделок с недвижимостью.

Условия действительности сделки с недвижимым имуществом изображены на рисунке 1.

В случае, если хотя бы одно из условий, приведенных на рисунке 1, не будет соблюдено, то такая сделка с недвижимостью будет признана недействительной.

Особое значение следует уделить волевой составляющей при заключении сделок с недвижимостью, поскольку волеизъявление является сущностью сделки, то есть совершением каких-либо действий для достижения определенной цели.

Таким образом, не событие, не поступок являются сущностью сделки, а внешнее выражение внутреннего желания (воли). Правовой оценке поддаются последствия заключения сделки, связанные с выражением воли. Волеизъявление всех сторон должно совпадать, а также эта воля должна быть выражена в форме, которая требуется в соответствии с законом.



Рисунок 1 – Условие действительности сделок с недвижимым имуществом

В гражданском законодательстве выделяют различные виды сделок с недвижимостью. Классификация сделок, связанных с недвижимым имуществом, изображена на рисунке 2.

Одним из таких видов являются недействительные сделки, которые также можно классифицировать по-разному:

Во-первых, недействительные сделки с пороками:

- А) воли;
- Б) субъектного состава;
- В) формы;
- Г) содержания

Во-вторых, к недействительным сделкам относятся:

- А) ничтожные;
- Б) оспоримые по суду;
- В) совершенные с нарушением законов;
- Г) не влекущие юридических последствий¹.



Рисунок 2 – Виды сделок, связанных с недвижимостью

Ученые-цивилисты выделяют такие формы сделок как, устная, письменная и квалифицированная. Закон предъявляет особые требования к форме заключения различных типов сделок².

¹ Серова И.С. Управление недвижимостью. URL: <https://www.libsid.ru/upravlenie-nedvizhimosti/nedvizhimoe-imuschestvo-klassifikatsiya-rinki-i-sdelki/ponyatie-i-vidi-sdelok-s-nedvizhimim-imuschestvom> (дата обращения: 18.04.2019).

² Алексеева О.Г. Гражданское право: Учебник для вузов. М., 2018. С. 34.

Таблица 1. Особенности заключение сделок с недвижимым имуществом

Тип сделки	Субъекты	Форма	Регистрация
Купля-продажа	Физические лица, юридические лица	Письменная	Требуется
Мена	Физические лица, юридические лица	Письменная	Требуется
Дарение	Физические лица, юридические лица	Устная, в предусмотренных законом случаях – письменная (дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей; договор содержит обещание дарения в будущем)	Требуется
Рента	Физические лица, юридические лица	Квалифицированная	Требуется
Аренда	Физические лица, юридические лица	Письменная	Требуется
Найм жилого помещения	Физические лица	Письменная	Требуется (если срок не менее года)

Таким образом, как видно из таблицы 1, в большинстве типов сделок с недвижимым имуществом требуется государственная регистрация. Более подробно об особенностях государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом рассмотрено в следующем подпункте.

1.2. Особенности государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом

Требования о необходимости в государственной регистрации содержатся в ст. 131 ГК РФ. Более конкретно и полно о государственной регистрации недвижимости говорится в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту

– Закон о регистрации). Легальное понятие государственной регистрации недвижимости содержится в п. 3 ст. 1 Закона о регистрации.

Итак, государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим фактом, который признает и подтверждает возникновение или изменение, переход, прекращение или ограничение прав какого-либо лица на недвижимое имущество, а также обременение такого имущества.

Исходя из приведенного понятия, выделим особенности процесса регистрации недвижимого имущества.

Во-первых, процесс направлен на совершение действий, которые установлены законодательством, для достижения результата – фиксации актуальных сведений о правах на недвижимость в единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) или отказ в такой фиксации. Следует отметить, что отменить произведенные действия в ЕГРН вправе только суд.

Во-вторых, исходя из дефиниции, можно заметить, что результаты действий могут быть различными. Так, результатом произведения определенных операций органом регистрации прав является признание права собственности за определенным лицом (лицами), то есть право на объект недвижимости или на его долю уважается и принимается органами государственной власти.

Другим вариантом результата действий регистрирующего органа может быть подтверждение права на недвижимость. Такое подтверждение чаще всего нужно для третьих лиц.

В-третьих, государственная регистрация прав на недвижимое имущество находится в исключительной компетенции органа регистрации прав. Положительное решение этого органа о государственной регистрации права на недвижимость является одобрением таких действий со стороны государства.

Основные принципы регистрации прав на недвижимость представлены в таблице 2.

Таблица 2. Принципы регистрации прав на недвижимость

Принцип	Сущность
Единство государственного реестра прав	1) Единая база данных для упрощения технического сопровождения и учета. 2) Особые алгоритмы для предотвращения дублирования записей. 3) Точность данных.
Обязательность регистрации	1) Все объекты недвижимости должны быть отражены в реестре. 2) Исключение: возникновение прав на недвижимость до введения федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости и сделок с ним».
Открытый характер сведений ЕГРН	Данные доступны любому желающему. Лицо может получить сведения путем направления соответствующего запроса в федеральный орган власти, ответственный за процедуру.

Целями государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом являются, в первую очередь, защита прав собственников недвижимости, а также прав таких лиц, за которыми в реестре зафиксированы обременения. Также целью государственной регистрации является безопасность сделок с недвижимостью. Гражданский оборот становится прозрачным за счет доступности сведений участникам гражданских правоотношений.

Нельзя не сказать о предотвращении противоправных действий и их профилактики. Государственная регистрация выполняет превентивную функцию при заключении сделок за счет установленного государством порядка ее прохождения.

Также целями являются гласность и достоверность данных. Но, как показывает судебная практика, ошибки все-таки случаются либо сотрудники регистрирующего органа совершают преступления, используя свои должностные полномочия.

Еще одной целью регистрационных действия является так называемая фискальная цель. Росреестр обязан направлять информацию об извлекаемых доходах участников регистрируемой сделки в Федеральную налоговую службу¹.

Как и при любых операциях с документами существуют определенные сроки. Но для представления документов для регистрации сделки с недвижимостью сроки не установлены. Подразумевается, что обе стороны заинтересованы завершить сделку в кратчайшие сроки².

Статья 16 Закона о регистрации содержит закрытый перечень сроков, которые установлены в зависимости от различных условий:

А) места подачи заявления, то есть органа, принявшего заявление о регистрации:

- Уполномоченный федеральный орган – Росреестр;
- Многофункциональный центр – МФЦ.

Б) вида совершаемых действий регистрирующим органом:

- государственная регистрация прав;
- государственный кадастровый учет;
- государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет.

Так, согласно п. 1 ч. 1 ст. 16 Закона о регистрации установлен семидневный срок на осуществление регистрирующим органов государственной регистрации прав. Данный срок начинает исчисляться с даты приема соответствующего заявления и прилагаемых документов регистрирующим органом.

Итак, процедура регистрации прав на недвижимое имущество предусматривает следующие варианты результатов. Во-первых, положительное решение регистрирующего органа и регистрация права. В таком случае, сведения вносятся в ЕГРН, и новая информация

¹ Флейшиц Е.А. Избранные труды по гражданскому праву. М., 2015. С. 88.

² Горемыкин В.А. Сделки с недвижимостью: практическое пособие. М., 2018. С. 56.

подтверждается выпиской из данного реестра. Данную выписку возможно получить по месту подачи заявления о регистрации прав либо сделав запрос в Росреестр через официальный сайт.

Во-вторых, отрицательное решение Росреестра – приостановление осуществления государственной регистрации. Такое решение регистратора возможно, если есть причины, которые препятствуют выполнению регистрационных действий.

В-третьих, отрицательно решение – отказ в регистрационных действиях. Это еще одно отрицательное решение регистрирующего органа, которое возможно только в том случае, если стороны не устранили причины, по которым происходило приостановление регистрационных действий.

В таком случае сторонам предоставляется возможность обжалования мотивированного отказа Росреестра в судебном порядке, если стороны сделки считают, что решение регистратора об отказе в регистрационных действиях является неправомерным¹.

В настоящее время в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² действует только одна статья 31.1, остальные 55 статей утратили силу.

Стоит отметить, что единственная действующая статья данного закона признана Постановлением Конституционного Суда РФ от 4 июня 2015 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина»³ не соответствующей положениям Конституции Российской Федерации⁴ (рисунок 3).

¹ Манченко К.И. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. М., 2016. С. 39

² Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

³ Собрание законодательства РФ. 2015. № 24. Ст. 3548.

⁴ Российская газета. 1993. 25 дек.

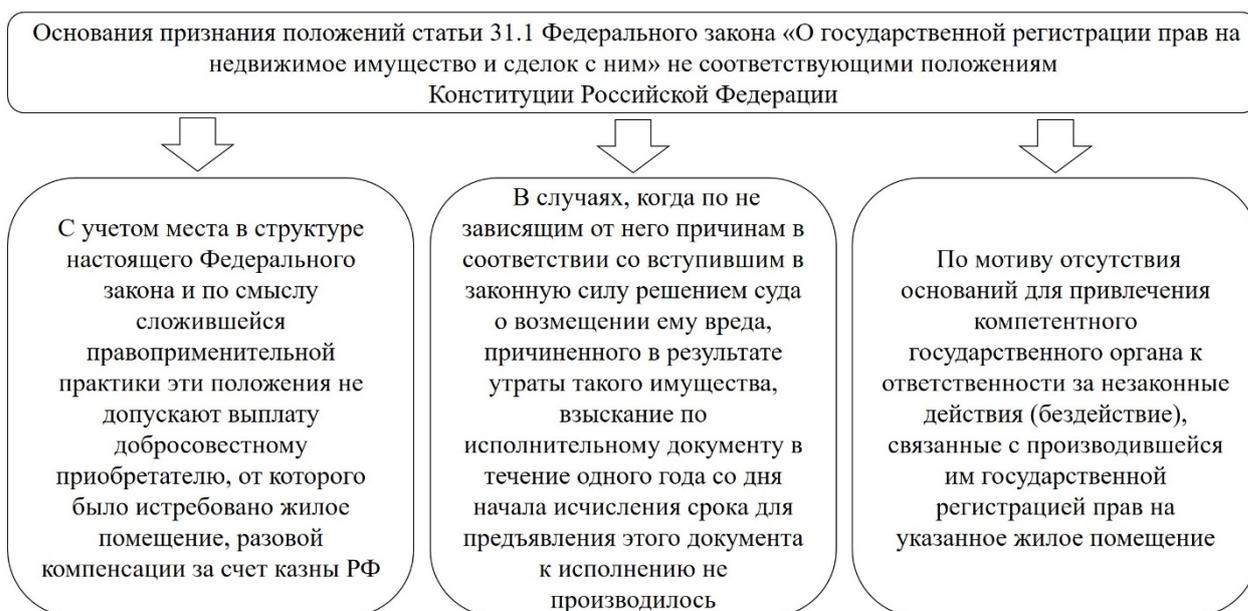


Рисунок 3 – Структура единого государственного реестра недвижимости

Сам федеральный закон утратит юридическую силу 1 января 2020 года. Такие изменения связаны с тем, что 1 января 2017 г. вступил в силу его заменяющий закон, а именно Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно ст. 7 указанного закона единый государственный реестр недвижимости является сводом систематизированных сведений, отличающийся достоверностью, актуальностью, а также имеющий графическую и текстовую формы, который представляют графические и семантические сведения соответственно. ЕГРН имеет свою структуру, которая представлена на рисунке 4.

Для более детального исследования изменений законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество был проведен сравнительный анализ Федерального закона № 218-ФЗ и Федерального закона № 122-ФЗ в редакции от 01.09.2016-31.12.2016.

Результаты сравнительного анализа представлены в таблице 3.

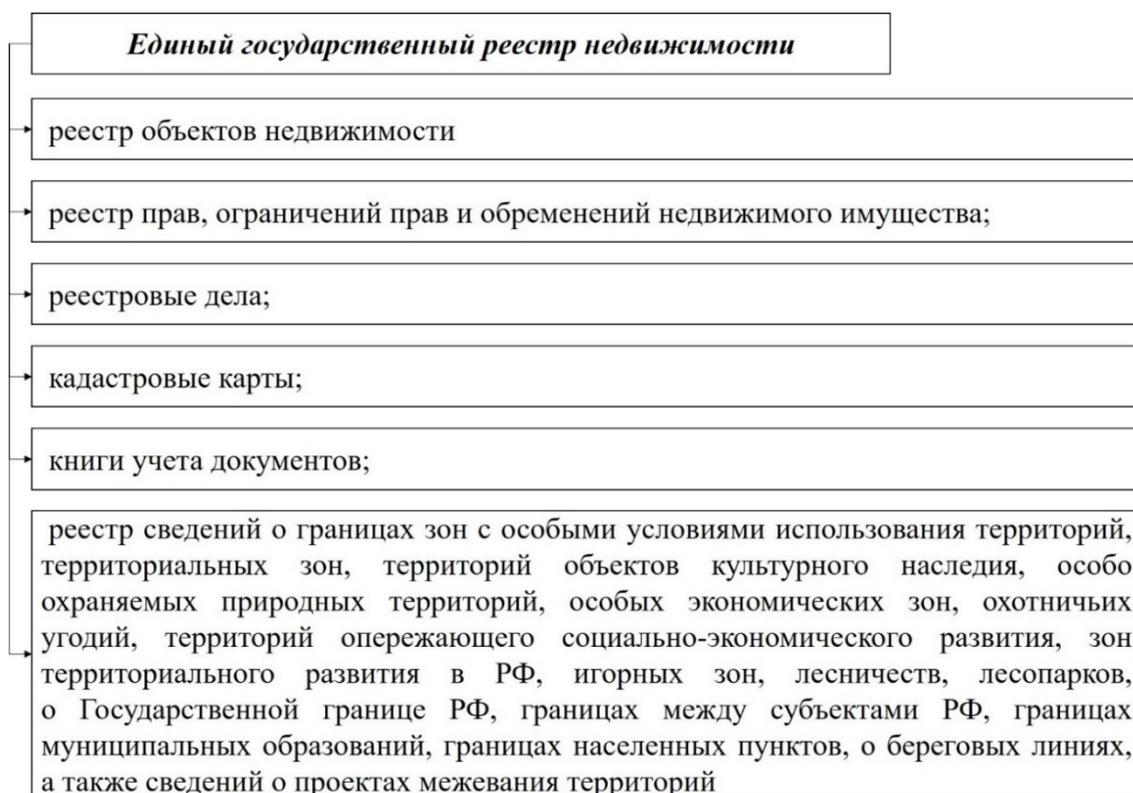


Рисунок 4 – Структура единого государственного реестра
недвижимости

Исходя из результатов сравнительной характеристики изменений законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество можно сделать ряд выводов.

Во-первых, изменения коснулись реестра регистрации недвижимости. Согласно закону № 122-ФЗ выделялись два реестра: государственный кадастр недвижимости (далее по тексту – ГКН) и единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – ЕГРП). В новом же законе эти реестры объединены в ЕГРН.

Следовательно, отменен такой документ как выписка из ГКН, подтверждение права на объект недвижимости подтверждается выпиской от ЕГРН.

Реестры поменяли свое название в Законе о регистрации, но в норме статьи 170 Уголовного кодекса Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-

ФЗ¹ (далее по тексту – УК РФ) содержатся устаревшие названия реестров в диспозиции нормы, что не соответствует действительности и может вызвать трудности при ее применении. В связи с этим, следует внести изменения в ст. 170 УК РФ.

Во-вторых, новый закон № 218-ФЗ учел возможность внесения изменений в реестр в рамках межведомственного взаимодействия, то есть отношения по поводу внесения изменений в ЕГРН между ведомствами стал носить беззаявительный характер.

Таблица 3. Сравнительная характеристика изменений законодательства

Критерий сравнения	Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 01.09.2016-31.12.2016)	Федеральный закон от 19.07.2015 № 218-ФЗ
Реестр	Государственный кадастр недвижимости (ГКН); Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)	Единый государственный реестр недвижимости
Внесение изменений в реестр	Только заявительный характер	Возможность внесения изменений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия, то есть такое изменение не носит заявительный характер. Изменения могут вноситься как в субъект права, так и в объект права.
Подача заявления о регистрации	В орган, осуществляющий государственную регистрацию (Росреестр); В многофункциональный центр (МФЦ); Через Единый портал государственных услуг и функций (ЕПГУ)	В орган, осуществляющий государственную регистрацию (Росреестр); В многофункциональный центр (МФЦ); Через Единый портал государственных услуг и функций (ЕПГУ)
Срок регистрации	Не более чем 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов.	В течение 7 рабочих дней со дня получения заявления и документов регистрирующим органом. В течение 10 рабочих дней со дня получения заявления и документов в МФЦ.

¹ Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

Основания для приостановления государственной регистрации прав	10 оснований	60 оснований
Срок приостановления государственной регистрации прав	Не более чем 1 месяц по инициативе регистратора; Не более чем 3 месяца по инициативе заявителя.	Не более чем 3 месяца по инициативе регистратора; Не более чем 6 месяца по инициативе заявителя.
Основания для отказа в государственной регистрации прав	14 оснований	Если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации.
Ответственность регистратора	Лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, зарегистрированных в установленном порядке, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный в связи с этим какой-либо из сторон, в соответствии с законодательством РФ	Государственный регистратор прав несет ответственность: 1) за несоответствие сведений, внесенных им в ЕГРН, представленным на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документам, сведениям, за исключением сведений, внесенных в ЕГРН из других государственных информационных ресурсов. 2) за необоснованное приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и необоснованный отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или уклонение от осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Государственный регистратор прав обязан возместить убытки, причиненные органу регистрации прав своими незаконными действиями (бездействием). В случае умышленного причинения вреда убытки возмещаются в полном объеме.

В-третьих, сократился срок осуществления регистрационных действий. Раньше срок, по общему правилу, составлял 10 рабочих дней, новый же закон установил срок равный 7 рабочим дням после подачи заявления и необходимых документов в Росреестр.

По словам Натальи Тришиной, заместителя начальника отдела государственной регистрации недвижимости № 1 Управления Росреестра по Свердловской области, законодательство изменяется и изменяются сроки предоставления услуг в сторону их сокращения. Благодаря бесконтактной подачи заявления и необходимых документов через МФЦ сроки в Свердловской области удалось сократить. Так сроки осуществления государственной регистрации прав при подачи документов и заявления через МФЦ составляют максимум три рабочих дня, если же необходимо осуществить кадастровый учет, то срок увеличивается на два дня и составляет максимум пять рабочих дней. Росреестр отмечает, что планируется

и дальнейшее сокращение сроков, поскольку использование электронного вида заявления, которое подписывается электронно-цифровой подписью позволяет сократить срок в один рабочий день¹.

В связи с тем, что сокращение сроков произошло успешно на примере Свердловской области, целесообразно внести изменения в п. 2 и 4 ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В-четвертых, значительно увеличилось количество оснований для приостановления регистрации. Так количество изменилось следующим образом: вместо десяти оснований закон устанавливает шестьдесят оснований.

В-пятых, изменен срок, на который возможно приостановить государственную регистрацию. Срок варьируется в зависимости

¹ *Тришина Н.С.* О порядке регистрации и кадастровом учете. Новости Уральской палаты недвижимости. // URL: https://upn.ru/upn_news/811/2018/6/18472.htm (дата обращения: 23.04.2019).

от инициатора приостановления: по инициативе регистратора срок увеличился

с 1 месяца до 3 месяцев; по инициативе заявителя – с 3 месяцев до 6 месяцев.

В-шестых, расширилась статья, содержащая нормы ответственности. В новом законе № 218-ФЗ ответственность стала подразделяться на ответственность регистрирующего органа и ответственность регистратора. Так, ответственность регистратора наступает за несоответствие сведений, внесенных самим регистратором в ЕГРН; ненадлежащее исполнение полномочий:

А) утрата сведений;

Б) искажение сведений;

В) неправомерное приостановление регистрации прав на недвижимость;

Г) отказ в осуществлении регистрации;

Д) уклонение в выполнении регистрационных действий.

Таким образом, новый закон объединил и упорядочил ранее действующие реестры, создав единую информационную базу, что является несомненным плюсом, поскольку это поможет исправить неточности и убрать повторяющиеся записи, если они были произведены.

Но, с другой стороны, стало проще совершать преступления, основанные на коррупции, поскольку изменения в любой раздел реестра могут вносить любые ведомственные организации. Думается, что большое число оснований, которые закреплены в законе для приостановления в осуществлении регистрации прав, снимает обязанность по проведению регистрации, хотя эти основания не зависят от действий заявителя, например, не поступление документов, запрошенных регистрирующим органом по межведомственным запросам.

Также с 15.07.2016 года отменены свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Только лишь внесение сведений в ЕГРН не дает полной уверенности в том, что не произойдут сбои

в электронной базе данных, при которых доказать право собственности на недвижимое имущество будет затруднительно, если не будет возможности представить договор, на основании которой была совершена сделка, и не будет получена выписка из ЕГРН. Но, с другой стороны, срок действия выписки

из ЕГРН законодательно не регламентирован, то есть информация, указанная в выписке, актуальна только на момент формирования запроса и ее выдачи (п. 4 ст. 62 Закона о регистрации). Но на практике организации, нотариусы и государственные органы устанавливают различные сроки действия такой выписки: от трех дней до одного месяца, что нарушает принцип единообразия. В связи с этим необходимо внести изменения в ч. 4 ст. 62 Закона

о регистрации. Поскольку максимальное время, в течение которого регистрирующий орган вносит изменения в реестр, составляет двенадцать рабочих дней, то и срок действия выписки из ЕГРН должен составлять двенадцать рабочих дней со дня выдачи выписки из ЕГРН об объекте недвижимости.

Предполагая, что будет установлен срок действия выписки из ЕГРН, целесообразно будет обязать регистрирующего органа уведомлять о изменениях в реестре по объекту недвижимости в течение 12 дней после выдачи выписки из ЕГРН о таком объекте недвижимости по запросу в электронном виде при условии указания реквизитов выписки из ЕГРН (дата, номер).

Также стоит отметить, что на основании распоряжения Правительства РФ от 30 января 2014 г. № 93-р «О Концепции открытости федеральных органов исполнительной власти»¹ деятельность Росреестра основывается на принципе информационной открытости. Как указано на официальном сайте Росреестра, регистрирующий орган отвечает запросам современного общества, предоставляет возможность любому желающему через

¹ Собрание законодательства РФ. 2014. № 5. Ст. 547.

официальный портал и страницы ведомства в социальных сетях с информацией о деятельности Росреестра. Также, учитывая интересы и запросы общества, Росреестр ставит цель, задачи, планы и результаты деятельности¹.

В настоящее время сделки с недвижимостью обладают высоким риском, поскольку согласно статистике ipOPEN, в 2019 году преступная деятельность на рынке недвижимости продолжает расти², поэтому следует с особой осторожностью и внимательностью вступать в гражданско-правовые отношения по поводу недвижимости.

Обезопасить себя при покупке, например, автотранспортного средства, можно с помощью разделов официального сайта ГИБДД, на котором, зная vin-код автомобиля можно бесплатно проверить транспортное средство по следующим основаниям: А) количество регистраций автомобиля; Б) дата последней регистрации; В) какое количество раз автомобиль участвовал в дорожно-транспортных происшествиях; Г) находится ли автомобиль в розыске; Д) имеются ли ограничения на автомобиле.

В случае с недвижимостью проверить ограничения, например, на квартиру, возможно только в случае запроса выписки из ЕГРН за определенную сумму, которая установлена Приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»³. Для физических лиц плата за выдачу выписки из ЕГРН составляет 750 рублей. Что при поиске подходящего варианта объекта недвижимости является весьма накладным способом обеспечения безопасности сделки.

¹ Официальный сайт Росреестра. Принципы открытости. URL: <https://rosreestr.ru/site/open-service/printsiyu-otkrytosti/> (дата обращения: 23.04.2019).

² Тихонова Н.Ю. Мошенничество на рынке недвижимости: маркетинговые исследования URL: <http://ipopen.ru/moshennichestvo/moshennichestvo-na-rynke-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 23.04.2019).

³ Минюст России. 2016. № 42937.

Исходя из всего вышесказанного, а также на примерах эффективно действующих официальных сайтов (МВД, ГИБДД и пр.), работа которых основана на Указе Президента РФ от 10 августа 2011 г. № 1060 «Об утверждении перечня информации о деятельности Министерства внутренних дел Российской Федерации, размещаемой в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»¹ и Постановления Правительства РФ от 24.10.2011 № 861 (ред. от 25.09.2018) «О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)»², следует дополнить ст. 63 Закона о регистрации. Пример оформления колонки «Проверка на обременение объекта недвижимости по кадастровому номеру» на официальном сайте приведен в приложении Б.

Таким образом, следует законодательно урегулировать вышеуказанные проблемы, которые образуются на практике при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

¹ Собрание законодательства РФ. 2011. № 33. Ст. 4903.

² Собрание законодательства РФ. 2011. № 44. Ст. 6274.

2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

2.1. Основания для отказа в регистрации сделок, связанных с недвижимым имуществом. Признание недействительной государственной регистрации сделок на объект недвижимости

Для большинства операций с недвижимым имуществом требуется государственная регистрация. Для осуществления государственной регистрации необходимо обратиться в регистрирующий орган, а именно в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии или Росреестр. В ст. 29 Закона о регистрации законодательно регламентирован порядок прохождения кадастрового учета и государственной регистрации.

Но, существует возможность приостановить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество по определенным основаниям, которые приведены в ст. 26 Закона о регистрации в закрытом перечне, состоящем из 60 оснований. Если в течение одного месяца (если приостановление произведено по инициативе регистратора) причина приостановления регистрации лицом не устранена, то регистратор отказывает в совершении регистрационных действий, что также зафиксировано в Законе о регистрации, а именно, в ст. 27.

На основании анализа судебной практики можно отметить наиболее часто встречаемые основания приостановления и последующего отказа в регистрации прав. Данные основания приведены на рисунке 5.

Таким образом, лицу, желающему осуществить государственную регистрацию, необходимо:

А) либо устранить нарушение и повторно подать пакет документов;

Б) либо обжаловать отказ регистрирующего органа в судебном порядке.

Во втором случае следует обратить особое внимание на обжалование действий регистрационного органа, поскольку в связи со вступлением в юридическую силу Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации № 21-ФЗ от 08.03.2015¹ (далее по тексту – КАС РФ). Теперь следует подавать административное исковое заявление в соответствии с нормами 22 главы КАС РФ. Право обжалования неправомерного отказа в государственной регистрации зафиксировано в п. 12 ч. 4 ст. 29 Закона о регистрации.



Рисунок 5 – Наиболее часто используемые основания для приостановления регистрационных действий

Следует отметить, что при обжаловании действий Росреестра физическим лицам необходимо подать исковое заявление в суды общей

¹ Собрание законодательства РФ. 2015. № 10. Ст. 1391.

юрисдикции, а предпринимателям и юридическим лицам – в Арбитражный суд.

Если решение суда будет положительно для истца, то есть отказ будет признан незаконным, то такое решение является обязательным для применения регистраторами Росреестра. Осуществление регистрации на основании судебного решения влечет проведение такой регистрации без правовой экспертизы документов должностными лицами Росреестра¹.

Исковая давность как для предпринимателей и юридических лиц, так и для физических лиц составляет три месяца согласно гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации² и ст. 219 КАС РФ соответственно.

Согласно п. 22 ч. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (части 2)³ государственная пошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество для физических лиц составляет 2 000 руб., для юридических лиц – 22 000 руб.

2.2. Ответственность должностных лиц при государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом

Объединение реестров кадастровых ведомств и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП), упразднение свидетельства о регистрации прав, другими словами упрощение и обновление баз данных повлияло на состояние преступности. С одной стороны, процесс государственной регистрации упростился как для заявителей, так и для регистраторов, с другой, при высоком уровне

¹ Тунилова И.В. О государственной регистрации права собственности на основании решения суда о признании сделки недействительной // URL: https://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=39101:2016-08-03-08-44-53&catid=49:2009-09-28-06-53-44&Itemid=115 (дата обращения: 21.04.219).

² Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

³ Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

коррупции среди лиц, которые имеют доступ к ЕГРН, совершать преступления стало гораздо проще¹.

Преступления, ответственность за которые может носить различный характер: от гражданско-правовых до административных и уголовно-правовых. Гражданско-правовая ответственность регистрирующего органа регламентирована статьями 16 и 1069 ГК РФ. Так, вред, который был причинен государственным органом, в нашем случае регистрирующим органом, действия (или бездействия) которых могут проявляться в виде принятия противоправного решения, например, в форме внесения записи в ЕГРН (не внесения записи в ЕГРН), которая не соответствует закону, подлежит возмещению из казны Российской Федерации.

Для наступления гражданско-правовой ответственности необходимо в судебном порядке доказать следующее:

- 1) факт наступления вреда;
- 2) размер вреда;
- 3) причинно-следственную связь между вредом и действиями (бездействиями) должностного лица.

Как было указано ранее, вред, причиненный должностным лицом, может проявляться как в форме действия, которое может выражаться в совершении незаконных действий, прямо запрещенных Законом о регистрации,

так и в форме бездействия, которое чаще всего выражается в форме уклонения от выполнения регистрирующих действий, т.е. внесения сведений в ЕГРН, также могут быть нарушены сроки регистрации либо выдачи запрошенной информации из ЕГРН и пр.

Итак, из всего вышесказанного можно сделать вывод, что проблема доказывания причинения вреда должностным лицом и взаимосвязь между причиненным вредом и негативными последствиями действий

¹ *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество. Государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2017. С. 29.

либо бездействий должностного лица является открытой. Поэтому, к такому виду ответственности пострадавшие от противоправных действий обращаются довольно редко. Чаще всего должностные лица регистрирующего органа привлекаются к административной или уголовной ответственности.

Для более наглядного сравнения норм Кодекса об административных правонарушениях¹ (далее по тексту – КоАП РФ) и Уголовного кодекса Российской Федерации, содержащих ответственность за противоправные действия в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сравнительная характеристика приведена в форме таблицы (таблица 4).

Таблица 4. Сравнительный анализ норм Кодекса об административных правонарушениях и Уголовного кодекса Российской Федерации, содержащих ответственность за противоправные действия в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Критерий сравнения	Статья 14.35 КоАП РФ	Статья 170 УК РФ	Статья 170.2 УК РФ
Предмет	Установленный порядок ведения государственного кадастра, государственного кадастрового учета недвижимого имущества и правила кадастровой деятельности	Данные реестров, официальные справки и иные документы, посредством которых проходит регистрация сделок	Межевой план; Технический план; Акт обследования; Проект межевания земельного участка; Карта-план территории.
Субъект	Специальный – должностное лицо: ч. 1-2 - должностные лица органа, осуществляющего государственный кадастровый учет недвижимого имущества и ведение ГКН; ч. 3 - должностное	Специальный – должностное лицо: государственный регистратор	Специальный – должностное лицо: кадастровый инженер

¹ Собрание законодательства РФ. 2002. № 1. Ст. 1.

	лицо, ответственное за представление документа в порядке информационного взаимодействия; ч. 4 - должностное лицо, осуществляющее кадастровую деятельность.		
Субъективная сторона	Ч. 1,2 3, 5 как прямой умысел, так и неосторожность; ч. 4 - только умысел.	Прямой умысел Заинтересованность в совершении деяния самим лицом: 1) корыстная; 2) личная или иная.	Прямой умысел
Объект	Общественные отношения в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности	Общественные отношения, возникающие в связи с оборотом земельных участков и недвижимости, государственной регистрацией сделок, а также их последующим узакониванием	Общественные отношения, регулирующие оборот недвижимого имущества (сфера экономической деятельности), а также отношения в сфере кадастровой деятельности. Отношения собственности.
Объективная сторона	<i>часть 1</i> несвоевременное или неточное внесение сведений о недвижимом имуществе в ГКН; <i>часть 2</i> незаконный отказ в предоставлении или несвоевременном предоставлении внесенных в ГКН сведений; <i>часть 3</i> нарушение установленного законом порядка информационного взаимодействия при ведении ГКН; <i>часть 4</i> внесение заведомо	Регистрация заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом, умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а равно занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости	1) Внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории 2) Подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования,

	ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования; <i>часть 5</i> нарушение требований к подаче в установленный срок заявления о кадастровом учете в связи с предоставлением земельного участка для освоения территории.		проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории
--	--	--	--

Итак, стоит отметить, что разграничение между нормами административной и уголовно-правовой ответственности заключается в том, что в рамках уголовно-правовой нормы (ст. 170 УК РФ) ответственность предполагается за совершение противоправных действий, имея корыстный мотив либо личную заинтересованность в использовании своего служебного положения.

Действия, входящий в состав объективной стороны более подробно раскрыты в приложении А.

Обращаем внимание, что прошло уже два года со вступления в силу Закона о регистрации, которые объединил реестры (ЕГРП и ГКН) в Единый государственный реестр недвижимости, но в диспозиции статьи 170 УК РФ до сих пор используются названия прежних реестров.

Также, реализация преступных действий включает в себя следующие аспекты:

- 1) совершение узаконивания сделок в рамках первоначального этапа;
- 2) умышленное внесение ложной информации в государственный реестр.

Осуществление противоправных поступков по регистрации изначально незаконных сделок, изменение данных реестров и кадастров, которые могут включать в себя:

- фиктивную проверку сведений, содержащихся в документах;
- проведение подставных экспертиз, замеров и осмотров;
- внесение в реестры заведомо неверных данных¹.

Так, совершение вышеуказанных действий подтверждает то, что такие противоправные действия сложно доказать, потому что совершение преступления включается в себя длительный и тщательный первоначальный этап – подготовительный; субъектом совершения преступления является лицо, имеющее доступ к реестру.

Сложность при раскрытии данных преступлений заключается в том, что лицо, расследующее такое преступление, должно использовать комплексный подход при определении недействительности сделки, должно руководствоваться нормами как Гражданского кодекса РФ, так и Земельного кодекса РФ² (далее по тексту – ЗК РФ), поскольку общие нормы содержатся в ГК РФ, а специальные в ЗК РФ. Следовательно, требуется привлечение экспертов при проведении следственных действий, обладающих знаниями из различных областей права.

Такое преступление сложно квалифицировать, поскольку имеются смежные составы со ст. 170 УК РФ. Корыстная составляющая дает основание ссылаться на ст. 290 УК РФ, которая включает в себя получение взятки; ст.170.2 УК РФ используется в зависимости от документа, в который вносятся изменения (например, межевой план).

Итак, состав 170 УК РФ является формальным, то есть с момента произведения незаконных действия должностным лицом преступление

¹ *Беляев Е.А.* Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом и ответственность по УК РФ // URL: <https://pravonarushenie.com/finansovye/sdelki/registratsiya-nezakonnyh-sdelok-s-nedvizhimym-imushhestvom-i-otvetstvennost-po-uk-rf> (дата обращения: 22.04.2019).

² Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

считается оконченным. То есть, наличие негативных последствий для общества или государства не обязательно.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

При анализе судебной практики, посвященной государственной регистрации недвижимого имущества, были выявлены несколько проблемных вопросов.

Первой проблемой является следующее: забор либо ограждение следует ли признавать недвижимым имуществом и осуществлять государственную регистрацию права? По данному вопросу мнения судов разошлись.

Многие суды считают, что забор и иное ограждение не признается недвижимым имуществом. Аналогичной позиции придерживается Арбитражный суд Центрального округа.

1. Арбитражный суд Центрального округа, рассмотрев дело № А54-4802/2017 от 20.07.2018 г.¹ по исковому монастыря, который обратился в суд в связи с отказом в государственной регистрацией права собственности на сооружения с кадастровыми номерами <...> и <...>.

Судом было установлено, что заявленные сооружения являются металлическим забором, зафиксированным в столбах из кирпичного материала, имеющий металлические ворота, протяженность которых составляет 188 м и 67 м соответственно.

Суд пришел к выводу, что представленные спорные объекты не могут являться недвижимостью согласно ч. 1 ст. 130, ч. 1 ст. 131 ГК РФ, а, следовательно, не могут подлежать государственной регистрации. Также, судьи ссылаются на разъяснения Пленума Верховного Суда РФ², которые подтверждают, что при разрешении вопроса об отнесении спорных объектах

¹ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 20.07.2018 по делу № А54-4802/2017 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1331721250684412267347573&cacheid=119867713498FCBB8D27BC81E8A17974&mode=splus&base=ACN&n=111606&rnd=0.9443687323691521#206myofya8f> (дата обращения: 27.04.2019).

² Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 30 июня.

к недвижимости следует установить такие признаки (природные свойства или основание закона), которые позволили отнести такой объект к недвижимому имуществу.

В материалах дела сказано, что объекты, связанные прочно с земельным участком, но при этом не имеющие никаких самостоятельных функций, не могут быть признаны недвижимыми объектами.

Суд пришел к выводу, что ограждение – это улучшение земельного участка, приспособленный для удовлетворения тех или иных нужд лиц, которые пользуются участком, то есть являются неотъемлемой составной частью такого участка.

Таким образом, спорные сооружения не могут быть самостоятельными объектами, правовой режим которых регулируется нормами ГК РФ о недвижимом имуществе; государственной регистрации не подлежат.

К иному выводу пришел Арбитражный суд Московского округа¹, который считает, что ограждения может быть признано недвижимым имуществом.

2. Арбитражный суд Московского округа, рассмотрев дело № А54-4802/2017 от 20.07.2018 г. по исковому заявлению ООО «Делос» о признании незаконным отказа Управления Росреестра в регистрации перехода права собственности на ограждение из бетонных плит (забор), а также с требованием обязать Управления Росреестра зарегистрировать в переход права собственности.

Согласно материалам дела между ООО «Делос» и АО «Саввинский электромеханический завод» (далее по тексту – это АО «СЭЗ» были заключены: договор купли-продажи ограждения, которые произведены из

¹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.04.2017 по делу № А41-34244/16 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=48414857802077507679851196&casheid=3D598BE2918194184F36AA6FABCCB7D9&mode=splus&base=AMS&n=266826&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#1be1xw8r5ox> (дата обращения: 27.04.2019).

бетонных плит, производственного навеса и ремонтно-механического участка.

Затем АО «СЭЗ» получил статус банкрота и был ликвидирован, поэтому не явилось в Росреестр для регистрации перехода права.

В 2016 году истец обратился в МФЦ для регистрации перехода права собственности на ограждение, но регистрирующий орган отказал в регистрации перехода права собственности. В обосновании отказа Росреестр сослался на отсутствие государственной регистрации права собственности продавца.

Истец, желая обжаловать действия Росреестра, обратился с иском заявлением в Апелляционный суд.

Апелляционный суд пришел к выводу, что отказ явился неправомерным, поскольку нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности. Исходя из этого, исковые требования были удовлетворены.

Второй вопрос, наиболее часто встречаемый при анализе судебной практики, заключается в следующем: заключение нескольких договоров купли-продажи одного и того же объекта недвижимости и производство только одной государственной регистрации перехода права собственности к одному лицу, дает ли право требовать от продавца право требования возмещения убытков, который вызваны неисполнением договора купли-продажи? В едином мнении сходятся многие суды Высший Арбитражный суд Центрального округа, ФАС Восточно-Сибирского округа, Арбитражный суд Московского округа.

3. В качестве примера рассмотрим Постановление Арбитражного суда Поволжского округа¹ по делу № А57-26869/2009 от 20.10.2015 по исковому

¹ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.10.2015 по делу № А57-26869/2009 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=E6CFF7374D2C7E7A4FB453A3D6D81FDB&mode=splus&base=APV&n=141743&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#bybyqnz1y2g> (дата обращения: 27.04.2019).

заявлению П.Л.А. о признании права собственности на однокомнатную квартиру в рамках дела о банкротстве застройщика.

Согласно материалам дела, П.Л.А. и ООО «ФИН» заключили договор долевого участия в строительстве жилого дома, по условиям которого по окончании строительства фонд обязуется выделить долю П.Л.А. в виде однокомнатной квартиры. П.Л.А. обязательства по договору выполнила в полном объеме, но дольщиком этой же квартиры являлась Е.В.Б.

Суды при разрешении вопроса ссылались на ст. 398 ГК РФ. Суды удовлетворяют иск при наличии нескольких лиц, требующих перехода права собственности, в пользу того лица, которое вступило во владение недвижимого имущества.

То есть, если продавцом было заключено не один, а несколько договоров купли-продажи в отношении одного объекта недвижимости, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество. Другие покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом.

Суды в вышеуказанном ссылались на п. 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22¹.

Суд пришел к выводу, что фактическое владение спорной квартирой установлено за дольщиком Е.В.Б., поэтому Е.В.Б. имеет преимущественное право, а П.Л.А. имеет право требования возмещения убытков по неисполнению сделки.

Третьей проблемой, часто встречаемой на практике, является незаконный отказ в регистрации Росреестром перехода права собственности

¹ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

на недвижимость при отсутствии заявления продавца – юридического лица, который является ликвидированным.

4. Арбитражный суд Уральского округа¹ рассмотрел дело № А50-1607/2018 по иску ООО «Термообразив» об оспаривании неправомерного отказа в государственной регистрации права собственности.

Как следует из материалов дела, ООО «Бератон» и ООО «Термообразив» заключили договор купли-продажи недвижимого объекта, но Росреестра в проведении государственной регистрации права собственности отказал, поскольку ООО «Термообразив» был ликвидирован и не подал заявление.

Судом проверяются условия:

А) исполнения продавцом обязанности по передаче недвижимости;

Б) исполнения покупателем обязанности по оплате.

Так, если судом будет установлено, что все условия были выполнены, то невозможность подачи заявления продавцом не является препятствием к совершению регистрационных действий.

Суд принял решение обязать государственного регистратора совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности, поскольку сведения о ликвидации юридического лица внесены в ЕГРЮЛ по решению суда. К такому же мнению пришел Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа и Высший арбитражный суд РФ.

5. В качестве примера рассмотрим решения ВАС РФ от 08.08.2012 № ВАС-9889/12 по делу № А04-7308/2011².

¹ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.09.2018 по делу № А50-1607/2018 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=7EF3D951B9DCDEAB9AC3F01BFA6D4EB0&mode=splus&base=AUR&n=195226&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#uызнеоueo0> (дата обращения: 27.04.2019).

² Определение ВАС РФ от 08.08.2012 № ВАС-9889/12 по делу № А04-7308/2011 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=F83463058FB67F323FEA896CDB167DD6&mode=splus&base=ARB002&n=289800&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#2dd1uurbdz7> (дата обращения: 27.04.2019).

Индивидуальный предприниматель А. обратился в Росреестр для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества, но такая регистрация была приостановлена на один месяц, а затем отказало в совершении регистрационных действий в связи с отсутствием заявления продавца.

Но, поскольку ликвидация юридического лица была подтверждена судом сведениями из ЕГРЮЛ, отказ был признан судом неправомерным.

Судьи, в подтверждение своего решения, ссылались на ст. 551 ГК РФ, разъясняя, что данная норма применяется по аналогии в случае неисполнения обязанности продавцом по договору купли-продажи по причине ликвидации.

6. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23.04.2012 по делу № А04-7308/2011¹

ИП Б.Р.А. обратился в Арбитражный суд Амурской области с заявлением о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество Росреестром.

Исходя из материалов дела следует, что все условия по передаче имущества и денежных средств были произведены, но продавец был ликвидирован, в связи с чем не смог подать заявления в Росреестр.

Сведения из ЕГРЮЛ подтверждают законность ликвидации юридического лица.

Суд принял решение в пользу покупателя, то есть обязать регистрирующий орган произвести государственную регистрацию.

Четвертой проблемой является техническая ошибка. Так, например, такие ошибки встречаются при сравнении действительного вида разрешенного использования земельного участка и виде разрешенного использования в ЕГРН.

¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23.04.2012 по делу № А04-7308/2011 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=87D2654A06477EEC5C7FD7FE5DBEAC51&mode=splus&base=ADV&n=61860&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#31w8tla6hga> (дата обращения: 27.04.2019).

7. В качестве примера рассмотрим постановление ФАС Северо-Западного округа апелляционного суда от 31 марта 2009 г. по делу № А56-16520/2008¹ рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу ФНС на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда.

Суд отметил решение суда первой инстанции и указал, что изменение сведений в ЕГРН вызвано не изменением вида разрешенного использования земельных участков, а исправлением ранее допущенной комитетом по земельным ресурсам технической ошибки. Исправление ошибки произведено по решению суда путем внесения обратным числом (по состоянию на 01.01.2007 г.) соответствующих изменений в государственный земельный кадастр. По данному решению был вынесен судебный акт. В это же дело включен спор по налоговому вопросу, связанный с доначислением обществу земельного налога за указанный период (с 01.01.2007 по 01.09.2007).

Суд принял решение о правомерном внесении в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования и о признании исчисления налога с установленной даты (01.01.2007), которая установлена судебным актом в ЕГРН, правомерным.

Пятой проблемой является высокий риск совершения сделки с недвижимым имуществом по поддельным документам. В последствии такие сделки признаются ничтожными, а покупатель не будет иметь право владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Поддельными могут выступать:

- А) документы, удостоверяющие личность продавца;
- Б) доверенность от собственника на продажу;
- В) правоустанавливающие документы на недвижимое имущество;

¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.08.2009 по делу № А56-16520/2008 // СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=A59CC97A74D5206E682A60426DA0E22C&mode=splus&base=ASZ&n=101556&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#21qfartql0g> (дата обращения: 27.04.2019).

Г) фальсификация подписей в договоре купли-продажи.

8. Рассмотрим пример из судебной практики. Московский городской суд рассмотрел дело № 2-1410/10¹ по иску М.И.Ф. к Л.В.Е. о признании сделок недействительными, а также об истребовании квартиры из чужого незаконного владения.

Согласно материалам дела, установлено, что Л.В.Е., используя поддельный паспорт на имя Б.С.Н., изготовил как поддельный договор купли-продажи квартиры между умершей А.В.И. и Б.С.Н. с зарегистрированным правом собственности. Затем Л.В.Е. изготовил поддельное свидетельство о смерти А.В.И., снял ее с регистрационного учета. После чего совершил сделку купли-продажи квартиры М.И.Ф., которая не знала о его преступных намерениях с последующей государственной регистрацией права.

Свидетельство М.И.Ф. получила на свое имя, считая это законным основанием перехода права собственности на квартиру. Но поскольку был совершен подлог, такая сделка является незаконной, а именно ничтожной, то есть не может служить основанием возникновения права владения, пользования и распоряжения жилой площадью М.И.Ф.

Прибегая к нормам ГК РФ о последствиях недействительности сделки, согласно которым применяются положения о двусторонней реституции, но поскольку законный собственник является умершей, то возврат в первоначальное положения невозможно.

Суд решил признать квартиру выморочным имуществом в соответствии со ст. 1151 ГК РФ и подлежащего обращению в собственность г. Москвы.

Как было отмечено ранее поддельными могут оказаться и правоустанавливающие документы. Стоит отметить, что свидетельство о государственной регистрации права собственности недвижимого

¹ Определение Московского городского суда от 19.03.2013 г. по делу № 2-1410/10 // СПС «Консультант Плюс» URL: <https://sudact.ru/vsrf/doc/wnKkWlwcBrVc/> (дата обращения: 07.04.2019).

имущества является не правоустанавливающим, а только правоподтверждающим документом.

9. В качестве примера подделки правоустанавливающего документа на квартиру, а затем, на основании подложного документа, заключения договора купли-продажи квартиры, рассмотрим апелляционное определение Московского городского суда по делу № 33-19111¹.

В суд обратилась Н.М. с иском к Н.А. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Из материалов дела известно, что был заключен договор купли-продажи квартиры, а регистрация права собственности ответчика на объект недвижимости был зарегистрирован на основании поддельного свидетельства о праве на наследство по закону к имуществу умершей Г.Л.

Также из материалов следует, что следователем МВД России по городу Москве возбуждено уголовное дело в отношении неустановленных лиц, которые незаконно приобрели право собственности на жилое помещение.

Суд принял решение удовлетворить исковые требования о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного между Н.А. и Н.М. и применить последствия недействительности ничтожной сделки.

Исходя из того, что могут быть подделаны подписи в договоре купли-продажи, рассмотрим следующее дело.

10. В Московский городской суд обратилась гражданка М. с иском к О. и Г.Р. о признании недействительным договоров купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности ничтожной сделки, возврате квартиры в собственность истца.

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 28.10.2014 по делу № 33-19111 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=FD8AA6DF28E4234DAE6C004DECBF1FFE&mode=splus&base=RAMSMARB&n=778655&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#28a29i8ux7w> (дата обращения: 27.04.2019).

Собственник М. узнала, что ее недвижимость была дважды продана по договору купли-продажи. Первая сделка состоялась между М. и Г.Р., а затем между Г.Р. и О.

Суд установил, что волеизъявления от М. не поступало, следовательно, договор с Г.Р. не заключала, доверенности не составляла, не получала денежные средства, то есть условия сделки не были соблюдены, подпись, согласно почерковедческой экспертизе, была поддельной.

Суд пришел к выводу, что договор купли-продажи является ничтожным, а также все последующие сделки также являются ничтожными.

Суд при вынесении решения основывался на нормах ст. ст. 301, 302 ГК РФ¹.

Таким образом, проанализировав судебную практику, можно прийти к выводу, что проблем существует много, которые встречаются именно на практике. Поддельные документы являются не новым явлением при заключении сделок, поэтому при заключении какой-либо сделки следует учитывать все риски, а при выявлении неправомерных действий нужно обращаться не только к нормам Гражданского кодекса РФ, но и к нормам Уголовного кодекса РФ, Гражданского процессуального кодекса РФ, Арбитражного процессуального кодекса РФ и Кодекса административного судопроизводства РФ.

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 18.12.2014 по делу № 33-26625/14 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&acheid=DBDBA554B7B58B7AFEDE43B527FB8DD8&mode=splus&base=RAMSMARB&n=800857&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#7w4c5nccg5> (дата обращения: 27.04.2019).

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом

Занятие разработано для студентов среднего профессионального образования, обучающихся по специальности «Право и организация социального обеспечения»

Курс: гражданское право

Раздел курса: Сделки в гражданском праве

Форма занятия: урок

Тип урока: комбинированный

Методы: словесные, практические, объяснительно-иллюстративные, информационно-обобщающие, методы стимулирования и мотивации.

Средства обучения: компьютер, проектор, интерактивная установка, экран, презентация, раздаточный материал – задания для закрепления нового материала.

Цель занятия: повышение уровня знаний по гражданскому праву в области недействительности сделок с недвижимым имуществом, а также получение и закрепление знаний по теме «Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом».

Задачи занятия

1. Дидактические: развить познавательный интерес обучающихся к сделкам в гражданском праве; расширить знания в области видов и особенностей сделок с недвижимым имуществом; развить умения и навыки самостоятельной работы, умения работать с правовыми документами.

2. Развивающие: способствовать развитию логического мышления при обсуждении проблемных вопросов, касающихся признания недействительности сделок с недвижимым имуществом; содействовать формированию самостоятельной познавательной деятельности; создать

условия для развития таких аналитических способностей учащихся, как умение анализировать, контролировать, делать выводы.

3. Воспитывающие: формирование правосознания личности в области гражданского права, чувства личной ответственности за свои действия, производящиеся в системе гражданских правоотношений, стремления глубоко разобраться в сущности гражданских правоотношений.

План урока:

1. Организационный этап (актуальность, цель и др.)	5 минут
2. Этап актуализации знаний (повторение материала)	10 минут
3. Этап объяснения нового материала	5 минут
4. Этап закрепления нового материала	12 минут
5. Выдача домашнего задания с инструкцией	3 минуты
6. Рефлексия	5 минут
7. Подведение итогов	5 минут

Продолжительность урока: 45 минут

Ход занятия

1. Организационный этап

Актуальность: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет не только имущественную, но и важную общественную значимость, поэтому она обязана быть средством стабильности оборота недвижимого имущества путем выделения сделок и иных актов с недвижимым имуществом за рамки интересов частных лиц и создания современной информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать индивидуальные достоверные данные о правовом статусе каждого объекта.

Цель: повышение уровня знаний по гражданскому праву в области недействительности сделок с недвижимым имуществом, а также получение и закрепление знаний по теме «Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом».

Задачи: закрепить и систематизировать пройденный материал по разделу; ознакомить обучающихся с новой темой; закрепить новый материал по теме с помощью письменного задания; выдать домашнее задание, позволяющее систематизировать и закрепить пройденный материал по разделу; получить обратную связь с помощью рефлексии; подвести итог урока совместно с обучающимися.

Мотивация: каждый ответ на уроке будет оцениваться в 1 балл. Максимальное количество баллов, которое возможно получить за устные ответы, составляет 5 баллов. Баллы возможно перевести в оценку по необходимости по следующей системе: 5 баллов – оценка «отлично», 4 балла – оценка «хорошо» и т.д.

Письменное задание будет выполняться индивидуально и будет также оцениваться в баллах с возможностью перевода в оценку.

2. Этап актуализации знаний

Повторение основного материала раздела курса «Сделки в гражданском праве», то есть пройденного материала, методом устного опроса

по следующим вопросам:

1. Понятие и виды сделок.
2. Значение и формы сделок.
3. Случаи признания сделок недействительными;
4. Правовые последствия недействительности сделок с движимым имуществом.

3. Этап объяснения нового материала

Объяснение нового материала по теме урока, придерживаясь следующей последовательности изложения:

1. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.
2. Особенности государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

3. Основания для отказа в регистрации сделок, связанных с недвижимым имуществом.

4. Признание недействительной государственной регистрации сделок на объект недвижимости: понятие, случаи.

5. Правовые последствия признания недействительной государственной регистрации сделок на объект недвижимости.

4. Этап закрепления нового материала

Письменное выполнение учащимися заданий, направленных на закрепление нового материала по теме урока. Задания являются раздаточным материалом, выполняются каждым учащимся самостоятельно. После чего сдаются на проверку преподавателю.

Каждое правильно выполненное задание оценивается в 3 балла. Максимальное количество баллов за выполнение заданий составляет 15 баллов. Шкала перевода баллов в оценку следующая:

13-15 баллов - «отлично»

10-12 баллов - «хорошо»

7-9 баллов - «удовлетворительно»

0-6 баллов - «неудовлетворительно»

Задание 1. Заполните пропуски, используя нормы Гражданского кодекса РФ (часть 1) и Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Из дефиниции государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приведенной в п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной недвижимости» следует, что это _____

Если сделка с недвижимостью может состояться без регистрации, то регистрации без сделки быть не может, поскольку в таком случае отсутствует _____.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в _____ записи о праве на недвижимое имущество.

Государственная регистрация права является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено _____.

В то же время п. 2 ст. 8 ГК РФ говорит о том, что права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Действующее законодательство о последствиях отсутствия государственной регистрации сделки с недвижимостью противоречиво. Так статья 165 ГК РФ говорит о ничтожности сделки с недвижимостью при несоблюдения требования о ее регистрации. С другой стороны, в силу ст. 433 и 458 ГК РФ незарегистрированный договор, подлежащий государственной регистрации, считается _____.

В юридической литературе высказываются мнения, что «в силу ст.131 ГК государственная регистрация обязательна для любого договора, предмет которого служит _____», а «исключения из обязательности регистрации содержатся и в ГК РФ и могут предусматриваться специальным законом».

ОТВЕТ: 1. Юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

2. Объект регистрации.
3. Единый государственный реестр недвижимости.
4. Только в судебном порядке.
5. Незаключенным.
6. Недвижимость.

Задание 2. Напишите любые три основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав

ОТВЕТ: Согласно ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

4) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны и др.

Задание 3. Исправьте три ошибки в тексте

Наследование – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Действительность сделки определяется через совокупность следующих условий:

- законность содержания;
- правоспособность и недееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;

- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- соблюдение формы сделки.

Единственным доказательством существования зарегистрированного права является государственная фиксация прав на недвижимое имущество.

ОТВЕТ:

Наследование Сделка – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Действительность сделки определяется через совокупность следующих условий:

- законность содержания;
- правоспособность и ~~недееспособность~~ дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;
- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- соблюдение формы сделки.

Единственным доказательством существования зарегистрированного права является государственная ~~фиксация~~ регистрация прав на недвижимое имущество.

Задание 4. Заполните схему «Виды сделок с недвижимостью»
(Рисунки 6-7)

5. Этап выдачи домашнего задания с инструкцией

Необходимо прочитать рекомендованную литературу на тему государственной регистрации недвижимости, найти проблемы, которые встречается в практической деятельности и, если решение не предложено или вы предложение автора не поддерживаете, предложить решение проблемы.

Рекомендованная литература:

Щербачева Л.В. «Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество» // Вестник Московского университета МВД России. 2016. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo>

Игнатова М.С. Взаимодействие органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость, с иными органами и организациями / М.С. Игнатова // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». 2006. № 13. С. 233-236.

Подшивалов Т.П. Судебная практика о порядке оспаривания зарегистрированного права на недвижимость // Право и экономика. 2013. № 2. С. 75-79.



Рисунок 6 – Задание 4

6. Этап рефлексии

На небольших листочках (преподаватель заранее раздает их) учащимся предлагается анонимно ответить на 4 вопроса, ставя «+» = да или «-» = нет перед цифрой соответствующего вопроса:

1. Все ли было понятно из предыдущей темы урока?
2. Сложной ли была тема сегодняшнего урока?
3. Трудными ли были задания для самостоятельной работы?
4. С хорошим ли настроением Вы уходите с урока?

7. Этап подведения итогов

Преподаватель делает акцент на вопросах, которые были рассмотрены в течение урока, отмечает присутствующих, озвучивает набранные обучающимися баллы за урок.

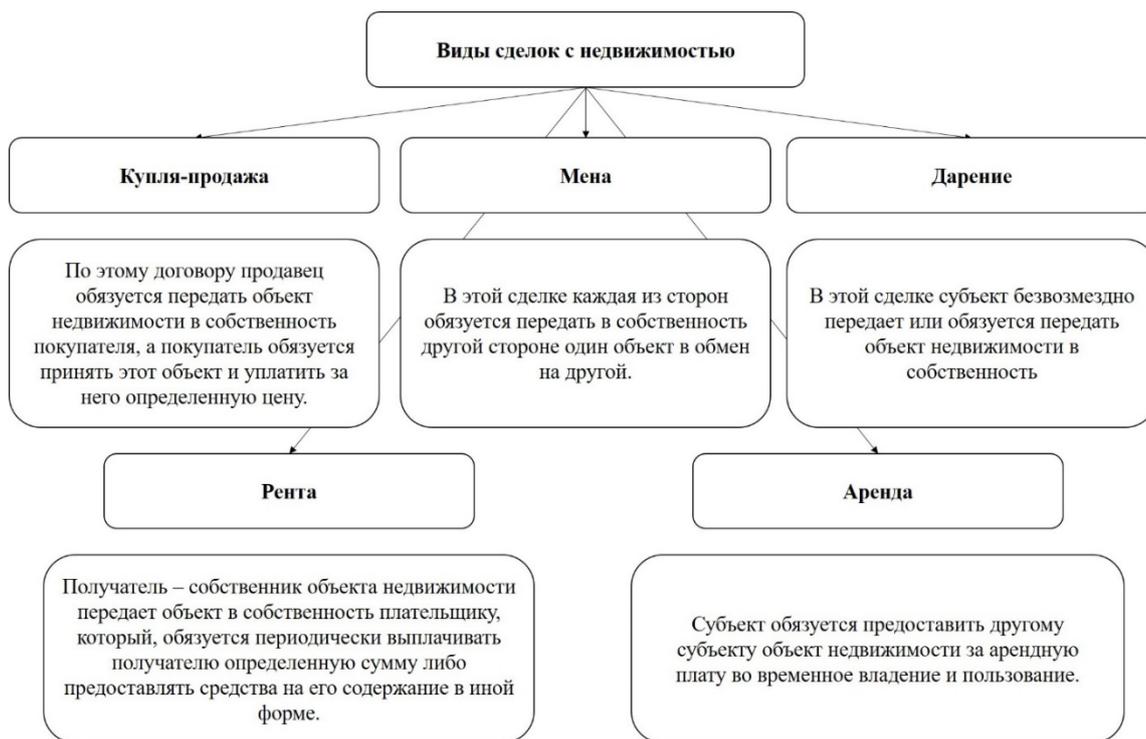


Рисунок 7 – Ответ на задание 4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Цель сделок с недвижимостью – приобретение права собственности или права пользования имуществом. Как было выявлено, в большинстве типов сделок с недвижимым имуществом требуется государственная регистрация.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» объединил и упорядочил ранее действующие реестры, создав единую информационную базу, что является несомненным плюсом, поскольку это поможет исправить неточности и убрать повторяющиеся записи, если они были произведены.

Также стоит отметить, что с 15 июля 2016 года отменены свидетельства

о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Только лишь внесение сведений в ЕГРН не дает полной уверенности в том, что не произойдут сбои в электронной базе данных, при которых доказать право собственности на недвижимое имущество будет затруднительно, если не будет возможности представить договор, на основании которого была совершена сделка, и не будет получена выписка из ЕГРН.

В ходе исследования было выявлено, что необходимо внести изменения в законодательство, которые обусловлены тем, что:

А) использование устаревших названий реестров в диспозиции нормы не соответствует действительности, что может вызвать трудности при ее применении;

Б) сокращение сроков произошло успешно на примере Свердловской области, которой удалось сократить сроки осуществления государственной регистрации прав при подаче документов и заявления через МФЦ, такой положительный результат снижения срока дает основание предполагать о не возникновении проблем в документообороте в других регионах России;

В) сделки с недвижимостью обладают высоким риском, например, на недвижимость может быть наложено обременение, но проверить такое ограничение возможно только в случае запроса выписки из ЕГРН за плату, которая для физических лиц составляет 750 рублей, что при поиске подходящего варианта объекта недвижимости является весьма накладным способом обеспечения безопасности сделки;

Г) срок действия выписки из ЕГРН законодательно не регламентирован, то есть информация, указанная в выписке, актуальна только на момент формирования запроса и ее выдачи (п. 4 ст. 62 Закона о регистрации).

Но на практике организации, нотариусы и государственные органы устанавливают различные сроки действия такой выписки: от трех дней до одного месяца, что нарушает принцип единообразия.

Исходя из вышесказанного, следует внести изменения в законодательство.

Во-первых, внести изменения в п. 2 и 4 ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

«Статья 16. Сроки и дата осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение следующих сроков (независимо от формы представления документов), если иное не установлено федеральным законом:

1) семь рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) три рабочих дня с даты приема в многофункциональном центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

3) пять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

4) пять рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

<...>».

Во-вторых, в случае с недвижимостью проверить ограничения, например, на квартиру, возможно только в случае запроса выписки из ЕГРН за определенную сумму. Основываясь на примерах эффективно действующих официальных сайтов (ГИБДД и пр.) следует дополнить ст. 63 Закона

о регистрации пунктом 5 следующего содержания:

Статья 63. Плата за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

<...>

5. Сведения об обременениях на объект недвижимости предоставляются бесплатно на официальном сайте Росреестра в разделе «Электронные сервисы».

Пример оформления колонки «Проверка на обременение объекта недвижимости по кадастровому номеру» на официальном сайте представлен в приложении Б.

В-третьих, следует внести изменения в ч. 4 ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

«Статья 62. Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

<...>

4. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными

(действительными) в течение двенадцати рабочих дней со дня выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. На основании одного запроса о предоставлении сведений предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

Регистрирующий орган обязан уведомлять о изменениях в реестре по объекту недвижимости в течение 12 дней после выдачи выписки из Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости по запросу в электронном виде при условии указания реквизитов выписки из Единого государственного реестра недвижимости».

В-четвертых, следует изменить ст. 170 Уголовного кодекса Российской Федерации и изложить статью в следующей редакции:

«Статья 170. Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом

Регистрация заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом, умышленное искажение сведений Единого государственного реестра недвижимости, а равно занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения».

Таким образом, в ходе проведенного исследования были достигнуты поставленные цель и задачи. Думается, что при реализации законопроектов:

- будут разрешены спорные ситуации, возникающие при решении вопроса внесения записи в ЕГРН;

- процесс осуществления регистрации прав на недвижимое имущество и кадастрового учета посредством бесконтактной подачи заявления и документов в регистрирующие органы через МФЦ значительно упростится и в дальнейшем сократится до 1 дня;

- установленный в законодательстве срок действия выписки из ЕГРН позволит разрешить спорные ситуации о сроке действия такой выписки,

Таким образом, нормы, регламентирующие ответственность Росреестра являются особо важной составляющей такой деятельности. Росреестр своими противоправными действиями может нанести серьезный ущерб предпринимателям, физическим и юридическим лицам, а также при выявлении и опубликовании в СМИ информации об отрицательных последствиях противоправной регистрации недвижимого имущества негативно сказывается на репутации самого государственного органа.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ (в ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 10. Ст. 1391.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (в ред. от 23.04.2019) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 1. Ст. 1.

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в ред. от 15.04.2019) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (в ред. от 23.04.2019) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

Указ Президента РФ от 10.08.2011 № 1060 «Об утверждении перечня информации о деятельности Министерства внутренних дел Российской Федерации, размещаемой в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 33. Ст. 4903.

Постановление Правительства РФ от 24.10.2011 № 861 (в ред. от 25.09.2018) «О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 44. Ст. 6274.

Распоряжение Правительства РФ от 30.01.2014 № 93-р «О Концепции открытости федеральных органов исполнительной власти» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 5. Ст. 547.

Приказ Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» // Минюст России. 2016. № 42937.

Судебная практика

Апелляционное определение Московского городского суда от 18.12.2014 по делу № 33-26625/14 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=DBDBA554B7B58B7AFEDE43B527FB8DD8&mode=splus&base=RAMSMARB&n=800857&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#7w4c5nccg5> (дата обращения: 27.04.2019).

Апелляционное определение Московского городского суда от 28.10.2014 по делу № 33-19111 // СПС «Консультант Плюс»

URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=FD8AA6DF28E4234DAE6C004DECBF1FFE&mode=splus&base=RAMSMARB&n=778655&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#28a29i8ux7w> (дата обращения: 27.04.2019).

Определение ВАС РФ от 08.08.2012 по делу № А04-7308/2011 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=F83463058FB67F323FEA896CDB167DD6&mode=splus&base=ARB002&n=289800&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#2dd1uurbdz7> (дата обращения: 27.04.2019).

Определение Московского городского суда от 19.03.2013 по делу № 2-1410/10 // СПС «Консультант Плюс» URL: <https://sudact.ru/vsrf/doc/wnKkWlwcBrVc/> (дата обращения: 07.04.2019).

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.04.2017 по делу № А41-34244/16 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=48414857802077507679851196&cacheid=3D598BE2918194184F36AA6FABCCB7D9&mode=splus&base=AMS&n=266826&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#1be1xw8r5ox> (дата обращения: 27.04.2019).

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.08.2017 по делу № А65-2394/2014 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=186926925905495777905569446&cacheid=5DDC1C3F0A6E8823BA2CD78A1EA80F29&mode=splus&base=APV&n=158274&rnd=0.9443687323691521#1kduxi713a5> (дата обращения: 27.04.2019).

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.10.2015 по делу № А57-26869/2009 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=E6CFF7374D2C7E7A4FB453A3D6D81FDB&mode=splus>

&base=APV&n=141743&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#bybyq
nz1y2g (дата обращения: 27.04.2019).

Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.09.2018 по делу № А50-1607/2018 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=7EF3D951B9DCDEAB9AC3F01BFA6D4EB0&mode=splus&base=AUR&n=195226&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#uyzneo0> (дата обращения: 27.04.2019).

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 20.07.2018 по делу № А54-4802/2017 // СПС «Консультант Плюс» URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1331721250684412267347573&cacheid=119867713498FCBB8D27BC81E8A17974&mode=splus&base=ACN&n=111606&rnd=0.9443687323691521#206myofya8f> (дата обращения: 27.04.2019).

Постановление Конституционного Суда РФ от 4 июня 2015 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князык и П.Н. Пузырина» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 24. Ст. 3548.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 30 июн.

Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23.04.2012 по делу № А04-7308/2011 // СПС «Консультант Плюс» URL:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=87D2654A06477EEC5C7FD7FE5DBEAC51&mode=splus&base=ADV&n=61860&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#31w8tlabhga> (дата обращения: 27.04.2019).

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.08.2009 по делу № А56-16520/2008 // СПС «Консультант Плюс»

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1072526074042628932881433634&cacheid=A59CC97A74D5206E682A60426DA0E22C&mode=splus&base=ASZ&n=101556&rnd=91E42C26AA0EA2DF608F94358F5572F0#21qfartq10g> (дата обращения: 27.04.2019).

Литература

Алексеев В.А. Недвижимое имущество. Государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2017. 504 с.

Алексеева О.Г. Гражданское право: Учебник для вузов. М.: Статут, 2018. 203 с.

Аналитическая и статистическая информация Росреестра. // URL: <http://nevyansk66.ru/msu/structure/gosudarstvennyie-organyi-vlasti-sverdlovskoj-oblasti-osuschestvlyayuschie-deyatelnost-na-territorii-nevyanskogo-gorodskogo-okruga/mezhrajonnyij-otdel-14-filiala-fgbu-fkp-rosreestra-po-sverdlovskoj-oblasti/novosti/media/2017/7/28/gosudarstvennaya-registratsiya-prav-v-sverdlovskoj-oblasti-podvedenyi-itogi-pervogo-polugodiya/> (дата обращения: 18.04.2019).

Батычко В.Т. Гражданское право в вопросах и ответах. Краткий конспект лекций. Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2008. 80 с.

Беляев Е.А. Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом и ответственность по УК РФ. URL: <https://pravonarushenie.com/finans>

ovye/sdelki/registratsiya-nezakonnyh-sdelok-s-nedvizhimym-imushchestvom-i-otvetstvennost-po-uk-rf (дата обращения: 22.04.2019).

Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник для вузов. М.: Статут, 2017. 216 с.

Горемыкин В.А. Сделки с недвижимостью: практическое пособие. М.: Омега-Л. 2018. 472 с.

Манченко К.И. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. М.: Омега-Л, 2016. 112 с.

Официальный сайт Росреестра. Принципы открытости. URL: <https://rosreestr.ru/site/open-service/printsipy-otkrytosti/> (дата обращения: 23.04.2019).

Серова И.С. Управление недвижимостью. URL: <https://www.libsid.ru/upravlenie-nedvizhimosti/vedvizhimoe-imuschestvo-klassifikatsiya-rinki-i-sdelki/ponyatie-i-vidi-sdelok-s-nedvizhimim-imuschestvom> (дата обращения: 18.04.2019).

Тихонова Н.Ю. Мошенничество на рынке недвижимости: маркетинговые исследования URL: <http://ipopen.ru/moshennichestvo/moshennichestvo-na-rynke-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 23.04.2019).

Тришина Н.С. О порядке регистрации и кадастровом учете. Новости Уральской палаты недвижимости. URL: https://upn.ru/upn_news/811/2018/6/18472.htm (дата обращения: 23.04.2019).

Тунилова И.В. О государственной регистрации права собственности на основании решения суда о признании сделки недействительной. URL: https://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=39101:2016-08-03-08-44-53&catid=49:2009-09-28-06-53-44&Itemid=115 (дата обращения: 21.04.2019).

Флейшиц Е.А. Избранные труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2015. 175 с.

Чулюкова С.А., Дробот М.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридических лиц: учебное пособие. М.: Издательский дом Академии Естествознания, 2016. 196 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Объективная сторона состава преступления, предусмотренного статьей 170 Уголовного кодекса РФ и понятия, используемые при регистрационных действиях и постановке объекта недвижимости на кадастровый учет

Таблица 5. Детальное рассмотрение объективной стороны ст. 170 УК РФ

Действия	Сущность
Регистрация заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом	Выражается во внесении сведений о незаконной сделке с недвижимым имуществом в ЕГРН. Сделка считается зарегистрированной со дня внесения записи о ней или праве в ЕГРН. Именно с этого момента такая сделка порождает правовые последствия.
Искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Выражается во внесении в документы ГКН и (или) ЕГРН ложной информации, корректировке ранее введенных истинных учетных данных путем дописок, вытравливания, подчисток, внесении новых записей, изменений оснований и т.д. Эти искажения могут быть внесены как в бумажные, так и в электронные носители, базу данных и т.п. Искажение может выражаться в изменении фамилии и остальных реквизитов собственника, категории земельного участка, всего или части объекта недвижимости, их обременении, формы собственности, целевой категории, ценности, размера, границ, наличия арендаторов, объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, водоемов и т.п.
Занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости	Представляет собой случаи необоснованного уменьшения размеров участка, площади объекта, целевого или функционального назначения и т.д. Такое занижение может носить произвольный характер, а может сопровождаться, например, безосновательным предоставлением льгот (для ветеранов, инвалидов, малоимущих, сельхозпроизводителей), выбраковкой всего или части участка и т.п.
Подлог	Выражается в приобщении к материалам межевого дела, включении в качестве оснований подготавливаемых документов заведомо подложных документов, например, касающиеся границ участков в натуре или расположенных на них объектов. Это могут быть как технические (например,

	технический паспорт, топосъемка и т.п.), так и иные документы (например, договор о приобретении части недвижимого объекта, согласие на изменение границ участка и т.п.), на основании которых составляются документы, перечисленные в ст. 170.2 УК РФ.
--	--

Таблица 6. Понятия, используемые при регистрационных действиях и постановке объекта недвижимости на кадастровый учет

Понятие	Определение
Межевой план	Документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.
Технический план	Документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.
Акт обследования	Документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Пример оформления колонки на сайте Росреестра

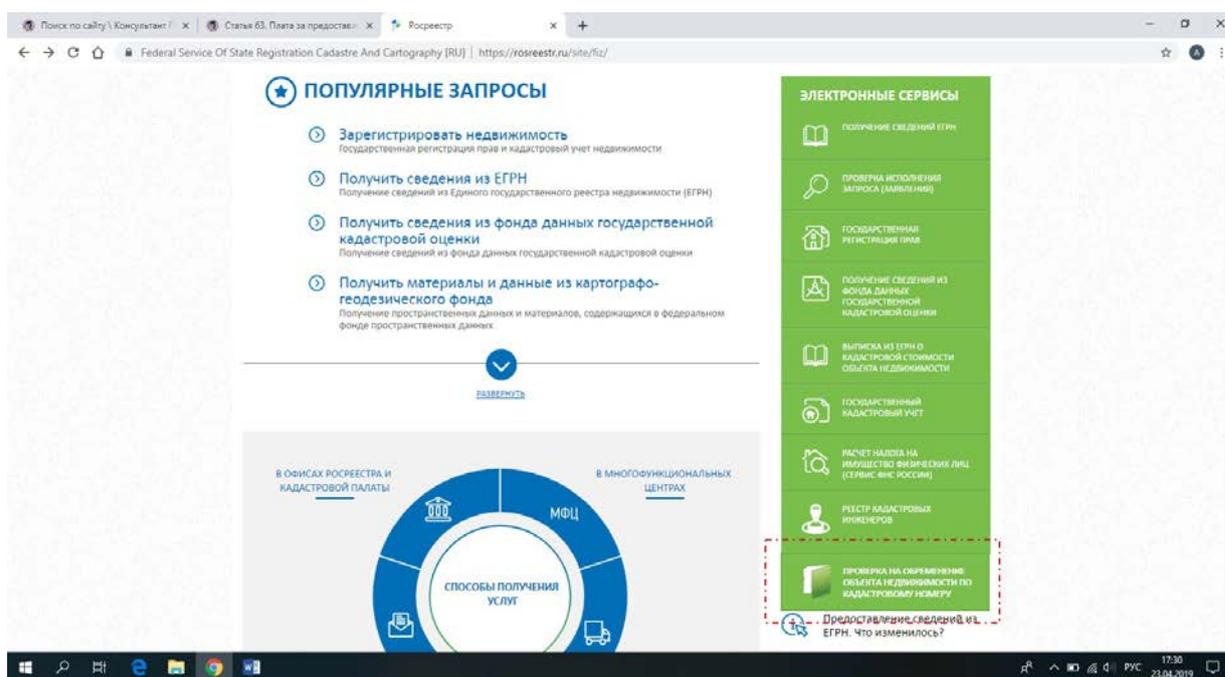


Рисунок 8. Пример оформления колонки «Проверка на обременение объекта недвижимости по кадастровому номеру» на официальном сайте Росреестра