

СУЩНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Яскиева Радима Рамзановна

студент-магистрант юридического факультета

Чеченского государственного университета, г. Грозного

Аннотация. Статья посвящена правовой природе «государственной регистрации прав на недвижимое имущество» в Российской Федерации. Подробно анализируя российское законодательство, указаны причины проявления проблемы, существующие в системе правового института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Выбор настоящей темы обусловлен тем, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество является актуальным на данный момент, поэтому проделанная работа имеет целью обобщить и изучить судебную практику, подчеркнуть жизненность и социальную значимость темы.

Ключевые слова: государственная регистрация / недвижимое имущество / договор / регистрация прав.

Для обеспечения защиты прав на недвижимость, как государства, так и в частном секторе, а также для успешной реализации гарантий инвесторам есть потребность в регистрационной системе, которая, отвечала бы, принципам гарантированной надежности и гласности в гражданском обороте недвижимостью.

На данный момент в законодательной базе нет четкого объяснения момента, когда возникает право собственности на недвижимость: на основании и в соответствии пункта 2 ст. 223 и пункта 2 ст. 8 Гражданского Кодекса Российской Федерации права на имущество, которая подлежит государственной регистрации, а также на основании общего правила возникает с того времени, когда будет внесена соответствующая запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и соответствующих процедурных сделок с ним (ЕГРП) [1, с. 23]. Актом подтверждения и признании о правомерности и законности является сделка, осуществленная на основе пункта 1 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Однако, в таком случае логическое объяснение такого положения закона нереально, дабы в этой ситуации, запись о регистрации права обладает наибольшей значимостью, чем фактическое существование, этого права [5, с. 44].

Важно будет подчеркнуть, что независимую роль в определении права государственная регистрация права не играет, так как, она только показывает возникшего права со стороны

государства, постольку, поскольку осуществляется при предъявлении необходимых и соответствующих правоустанавливающей документации. На основании которых определяют юридическое силу (условие) проявления, прекращения и передача прав на собственность.

На недвижимое имущество регистрация прав, по закону, имеет право подтверждающее значение, так как право на подтверждающий характер государственной регистрации основывается на том, что частное право на недвижимость появляются до государственной регистрации на основании, согласно законодательной и нормативной базе и в соответствии правоустанавливающими документами.

Большую роль публичности и достоверности зарегистрированного права на недвижимость гарантировано гос. регистрацией, в том числе обеспечение надежности и стабильности прав собственника на свое имущество. И, соответственно, отсюда, видим, что мы не имеем основания полагать, что гос. регистрация имеет основное (первостепенное) значение при проявления права на недвижимое имущество.

В целом государственная регистрации помогает обеспечения надежности гражданского оборота и также выступает гарантом необходимости исполнения сторонами ранее принятых условия, а также это относится и по отношению содержания гражданского права, который не ставит границы в отношении имущественной самостоятельности. И безусловно юридическое равенство сторон.

Государственную регистрацию можно отнести к формальному условию в предоставлении обеспечению государственной поддержки (защиты), в том числе судебной поддержки, гарантированность прав лица, которые вытекают из договорных отношений, предметом которых представляется собственность. Эта регистрация предназначена только для того, чтобы представлять со стороны государства законную силу соответствующих правоустанавливающей документации.

Результативность "судебной защиты" при разногласии зарегистрированных прав будет существенно приуменьшена при неправильном подходе к осознанию понятия и толкования института государственной регистрации прав.

Используемая в ч. 1 статья 2 Федерального Закона (далее ФЗ) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» понятие «акт» (в переводе от англ. «Акт») представляет собой не конкретный ненормативный акт, а как обычно это показывается на практике, а как сам процесс движения или конкретная суммарность, то есть совокупность (поэтапность, в смысле последовательность) действий, результатом которых выступает подтверждение государством правомерности, законности прав гражданина, подавший заявление в установленной форме, на предмет (объект) недвижимости.

В большинстве проблемы возникают в связи с неправильным пониманием легального, в

смысле законного, определения о толковании государственной регистрации прав (state registration of rights) и недостаточно конкретным пониманием о сущности данного института права. А, также неточном определении предмета иска в спорных случаях зарегистрированных прав, что и в результате подводит к искаженной, то есть неправильной трактовке относящихся к правоотношению о спорах как признание не законных, то есть ненормативных актов органов государственной власти.

Если взять во внимание Постановление от 5 мая 2004 Федерального арбитражного суда Московского округа, который указал, гос. регистрация прав — юридическим актом признания и подтверждении, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, то сама запись о регистрации в судебном порядке не оспаривается, оспаривается само зарегистрированное право [4, с. 3].

Как показывает анализ судебной практики (перевод с англ. ”court practice”), при обращении лиц, с исковыми заявлениями, считающими, что их права нарушены в результате государственной регистрации прав, то суд по-разному формулируют свои требования:

- признание недействительной государственной регистрации права;
- признание незаконными (бессильный) действия по государственной регистрации права;
- признание не действительным свидетельства о регистрации права;
- признание недействительной записи в Едином государственном реестре прав [2, с. 230].

Причем, цель данных обращений совпадает — признание судом отсутствия юридической силы за актом государственной регистрации права.

Во многих случаях не правильное решение судов можно отнести, что данные требования определяются, как требования об оспаривании не законных актов государственных органов. И, в большинстве случаев, вышестоящие контролирующие инстанции над судебными органами отменяют судебные акты и передают на новое рассмотрение дела, подчеркивая и указывая на отличия между не нормативными актами органов власти и актами органов, осуществляющих государственную регистрацию прав.

К примеру можно привести факт рассмотрения дело Арбитражного суда города Москвы, который рассмотрел спор о признании не законный государственной регистрации права собственности по правилам административного судопроизводства. Как было сказано чуть раньше, это относится к ст. 2 ФЗ «О гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» судебном порядке решается зарегистрированное право, а не запись о государственной регистрации.

Незаконной и не правомерной является ссылка суда на статья 198 АПК Российской Федерации, рассматривающая решения на право обращение в арбитражный суд с заявлением о

законности ненормативных правовых актов не соответствующее закону, так как, акт о государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) и свидетельство о праве частной собственности, не может являться индивидуальным правовым актом, который влечет возникновение гражданских прав и обязанностей, согласно законодательной и нормативной базе РФ[4, с. 4].

Подтверждающим документом о законности является свидетельство о регистрации права. И это свидетельство, не может порождать каких-либо прав у собственника (владельца), и не может быть оспорено в судебном порядке. И в данном случае, в судебном порядке может быть оспорено исключительно только, само право, а не запись о гос.регистрации или же свидетельство, которое подтверждает не только законом, но а также в судебной практике [3, с. 39].

Подведем итог: правильность определения законность (сущности) государственной регистрации прав на недвижимость, а также сделок с ней есть правомерность законных отношений в таких сферах, как аренда недвижимости, купля-продажи, создания и появления новых лошадок и объектов, и имеет приоритетное значение, для защиты прав и законных интересов, как физических, так и юридических лиц.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс РФ (часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (с изменениями от 05.05.2014 № 99-Федеральный Закон / Официальный интернет-портал правовой информации, 05.05.2014).
2. Зайков Д.Е., Звягинцев М. Г. Настольная книга гражданина по защите земельных прав — М.: Издательский Дом «Ра», 2008 года.
3. Лобачев С.В. К вопросу о сущности государственной регистрации прав на недвижимость // Нотариус. — 2013. — № 8. — С. 39.
4. Постановление ФАС Московского округа от 5 мая 2004 г. № КГ-А40/2920-04 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.