

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Яковлева В.Я.

*Яковлева Виолетта / Yakovleva Violetta – Студент,
Специальность: судебно-прокурорская деятельность, кафедра
гражданского права и процесса, юридический факультет,
Стерлитамакский филиал Башкирского государственного университета,
г.Стерлитамак*

*Научный руководитель: Иванова Елена Александровна /Ivanova Elena
Aleksandrovna*

*старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса
юридического факультета Стерлитамакского филиала
Башкирского государственного университета, г.Стерлитамак*

Аннотация: *в статье рассматривается понятие государственной регистрации вещных прав на недвижимость, а также этапы (последовательность) процедуры государственной регистрации вещных прав на недвижимость.*

Ключевые слова: *вещные права, вещные права на недвижимость, государственная регистрация.*

Abstract: *The article discusses the concept of state registration of real rights to real estate, as well as the stages (sequence) of the procedure for state registration of real rights to real estate.*

Keywords: *property rights, property rights to real estate, state registration.*

Чтобы понять, что такое государственная регистрация вещных прав, необходимо сначала объяснить, что такое вещное право. Итак, вещное право – это совокупность норм, регулирующих такие имущественные отношения, в которых управомоченные лица могут осуществлять свои права на имущество (вещь), не нуждаясь в положительных действиях других лиц¹. Вещные права характеризуются следующими основными чертами.

¹ Кудинов О. А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: краткий курс. 2011. С. 28.

Во-первых, они юридически оформляют прямое отношение человека к вещи, что дает ему возможность использовать эту вещь в своих интересах без участия других лиц (вне зависимости от совершения ими каких-либо действий).

Во-вторых, абсолютность вещных прав обусловлена именно тем, что они фиксируют отношение человека к вещи, а не к другим лицам, исключая для всех них возможность помешать уполномоченному лицу пользоваться вещью или влиять на вещь без его разрешения.

В-третьих, во многих случаях реальный юридический иск может быть предъявлен субъектом обязательства, а не субъектом вещного права (если он имеет право собственности на конкретную вещь). Однако субъект вещного права в этом качестве не сможет использовать обязательственно-правовое требование в свою защиту.

В-четвертых, только индивидуально определенные вещи могут служить предметом вещных прав.

В-пятых, закон четко определяет перечень вещных прав и их содержание.

Подводя итог вышесказанному, можно сказать, что вещное право – это абсолютное субъективное гражданское право лица, предусмотренное законом, которое дает ему возможность напрямую доминировать над конкретной вещью и удалять из нее всех других лиц, охраняемых особым гражданским судопроизводством.

Теперь можно рассмотреть, какие виды имущественных прав предусмотрены в гражданском праве. Вещное право можно разделить на две группы: право собственности и ограниченные вещные права.

Право собственности – это совокупность правовых норм, регулирующих принадлежность движимого и недвижимого имущества конкретным субъектам права, определяющих возможности данных субъектов по владению, пользованию и распоряжению имуществом и

обеспечивающих защиту правомочий собственников при их нарушении и порядке восстановления нарушенных прав².

Ограниченное вещное право – это право лица, не являющегося собственником, использовать чужое имущество, обычно недвижимое, в своих интересах, тем или иным способом, ограниченным законом, без участия собственника имущества (а иногда даже против его права собственности). Ст. 216 Гражданского кодекса РФ³ к ним относит:

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265).
2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268).
3. Сервитут (статья 274).
4. Право хозяйственного ведения имуществом (статья 294).
5. Право оперативного управления имуществом (статья 296).

Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ и иными законами.

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это правовой акт для признания и подтверждения возникновения, изменения, передачи, прекращения или ограничения права

2 Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. М.: Юрист. 2011. - С. 147.

3 Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (с изм. на 29.12.2017 № 459-ФЗ // СЗ РФ. 2018. № 1 (часть I). Ст. 216).

конкретного лица на недвижимое имущество и обременения прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав осуществляется путем внесения в Единый государственный реестр недвижимого имущества прав на недвижимое имущество, информация о котором содержится в едином государственном реестре недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав в Едином государственном реестре недвижимого имущества является единственным доказательством наличия зарегистрированного права. Право на недвижимое имущество, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимого имущества, может быть оспорено только в суде.

Государственная регистрация прав осуществляется в следующей последовательности:

1. Прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и исполнения требований Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»⁴, регистрация таких документов с обязательным приложением документа, подтверждающего уплату государственной пошлины.
2. Правовая экспертиза документов и проверка законности сделок.
3. Констатация отсутствия противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.
4. Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и иных оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

⁴ Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I) ст. 4344 (с изм. на 30.12.20 № 505-ФЗ // СЗ РФ. 2021. № 1 (часть I). Ст. 44).

5. Внесение записей в имущественные документы и выдача свидетельств о государственной регистрации прав.

Государственная регистрация прав осуществляется не позднее одного месяца со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Таким образом, государственная регистрация вещных прав на недвижимость служит доказательством наличия у субъекта зарегистрированного права и имеет сложную процедуру (проходит в несколько этапов). При этом нужно отметить, что данная тематика имеет большие перспективы для исследований, так как имеет ряд неразрешённых проблем, к одной из самых непростых из которых, относится проблема государственной регистрации прав на недвижимость ещё до того, как их государственная регистрация стала обязательной⁵. Ввиду чего сфера государственной регистрации вещных прав на недвижимость требует её дальнейшего детального изучения и рассмотрения.

Список литературы

1. *Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (с изм. на 29.12.2017 № 459-ФЗ // СЗ РФ. 2018. № 1 (часть I). Ст. 216).*
2. *Кудинов О. А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: краткий курс. 2011. С. 28.*
3. *Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. М.: Юрист. 2011. - С. 147.*
4. *Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 29*

⁵ Хайруллина А.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Государство и право. 2019. URL:<https://www.elibrary.ru/item.asp?id=38165071> (дата обращения: 19.05.21).

(часть I) ст. 4344 (с изм. на 30.12.20 № 505-ФЗ // СЗ РФ. 2021. № 1 (часть I). Ст. 44).

5. *Хайруллина А.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Государство и право. 2019. URL:<https://www.elibrary.ru/item.asp?id=38165071> (дата обращения: 19.05.21).*