

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО
УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 3 курса 362 группы заочного отделения

направления 40.04.01 «Юриспруденция» (магистратура), профиль
«Конституционное право, муниципальное право» юридического факультета
ИОНОВОЙ ДАРЬИ ВЛАДИМИРОВНЫ

Научный руководитель

к.ю.н., доцент

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

Н.Н. Аверьянова

инициалы, фамилия

Зав.кафедрой

д.ю.н., профессор

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Саратов 2019

Введение

Актуальность темы. Одной из основных задач государства является процедура учета и регистрации недвижимого имущества. От того насколько эта процедура эффективна, и какое количество объектов недвижимости поставлено на кадастровый учет, во многом зависит наполнение бюджета Российской Федерации за счет взимания налогов и арендных платежей.

В настоящее время не до конца проведена реформа государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которая призвана сформировать единообразный подход к его учету и регистрации посредством создания единой информационной системы недвижимости. Более того, конечной целью указанной реформы является слияние двух систем - кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на него.

Актуальность темы исследования обусловлена значением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в экономической, политической и социальной сферах жизни нашего общества.

Актуальность темы связана с отсутствием специальных исследований, посвященных государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в формируемой единой системе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Цель магистерского исследования заключается в комплексном анализе теоретической основы и правового механизма государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Задачи исследования:

1. Рассмотреть историю развития законодательства о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

2. Изучить понятие, а также определить цели и принципы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

3. Изучение правового статуса органа государственной власти, осуществляющего полномочия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

4. Проанализировать основания и порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

5. Определить особенности государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на земельные участки.

6. Изучить особенности государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на земельные участки.

Объектом магистерского исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Предметом изучения выступают правовые основы, регулирующие механизм государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Теоретическую основу магистерского исследования составляют труды таких авторов как: Н.Н. Аверьянова, В.А. Алексеев, В. Л. Баденко, С.А. Боголюбов, А.А. Варламов, Г.А. Волков, В. В Гарманов, В.О. Ключевский, А.В. Малько, Д.И. Мейер, Г.К. Осипов, Е.А. Суханов, Г.Ф. Шершеневич.

При решении поставленных задач были использованы важнейшие методы познания, выработанные наукой и практикой. Среди них ведущая роль отведена диалектическому методу. В процессе исследования применялись общенаучные методы, такие как анализ и синтез, индукция и дедукция, моделирования, экстраполяция, системно-структурный, функциональный, сравнительный, а также специальные - сравнительного правоведения, формально-юридический, системного толкования норм права методы.

Структура и содержание работы определены логикой исследования, соответствуют цели, задачам и методам исследования. Настоящая работа включает в себя введение, две главы, состоящие из шести параграфов, заключение и библиографического списка.

Основное содержание работы

Первая глава посвящена правовой природе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации. В первом параграфе автором отмечается, что понятия «кадастр» и «недвижимость» имеет разновариантное понимание в различных правовых системах и государствах.

В Российском государстве понятие «недвижимость» несколько десятилетий отсутствовало в законодательстве, в период советской власти, и в последствии неоднократно менялось после его восстановления. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сопутствующий ему институт государственного кадастрового учета объектов недвижимости развиваются достаточно активно с начала 1990-х годов.

Как показала практика 90-х годов регистрация (учет) объектов недвижимости и прав на них осуществлялись отдельно. Земля – в рамках государственного земельного кадастра, объекты недвижимости – бюро технической инвентаризации, органы по управлению имуществом и др. Учет разных объектов был специфичен, кроме того, сказывались пролонгированные последствия десятилетий исключительности государственной собственности на землю и отсутствия ее гражданского оборота. Но уже тогда было принято решение о том, что ГЗК, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость должны вестись по единой системе.

С повышением требований к качеству выполнению кадастровых работ совершенствуется организационная структура кадастра, технология и средства выполнения кадастровых работ, способы получения информации, а также изменяется содержание документации и способы ее хранения, способы и средства передачи информации.

До перехода к Государственному кадастру недвижимости раздельное существование кадастра и регистрации было оправданно,

поскольку учет различной недвижимости вели разные учетные системы, а регистрация прав лишь получала от них необходимые, не требующие дополнительной проверки данные. Создание ГКН привело к тому, что у кадастра и государственной регистрации прав оказались один объект, но разделенные учетно-регистрационные действия.

В соответствии с законодательством кадастровый учет недвижимости осуществлялся путем внесения сведений об объектах недвижимого имущества в государственный кадастр недвижимости (ГКН), а государственная регистрация прав и ограничений (обременений) в отношении таких объектов осуществлялась путем внесения сведений о правах и ограничениях (обременениях) в отношении этих объектов в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В итоге стали применять единую систему и технологию для создания и ведения ГКН, вносить актуальные и достоверные сведения в кадастр недвижимости, обеспечивать постоянство хранения внесенных сведений, проверять соответствие сведений в ГКН с другими государственными информационными ресурсами, своевременно и в полном объеме обеспечивать информацией. А также стала обязательной постановка на кадастровый учет недвижимого имущества.

Недостатками данного закона являлось:

- двойное правовое регулирование учетно-регистрационной сферы недвижимости;
- сложная процедура регистрации недвижимости;
- необходимость заявителя для постановки недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав на недвижимое имущество обращаться в государственный орган, расположенный исключительно по месту нахождения недвижимого имущества;
- хранение сведений, составляющих данные реестров, в бумажном виде, что зачастую приводит к утрате или искажению сведений; – отсутствие четкой ответственности регистрирующего органа.

Предпосылки объединения были обозначены еще в 2014 году в федеральной целевой программе на 2014–2019 годы в сфере развития кадастрового учета и системы регистрации прав на недвижимое имущество. Все это привело к необходимости принятия нового закона, который позволил бы упростить процедуру регистрации недвижимости и постановки ее на государственный кадастровый учет, уменьшил затраты заявителя, создал единый электронный информационный реестр в сфере недвижимости, объединяющий ЕГРП и ГКН.

Второй параграф посвящен изучению понятия, целей и принципов государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

В целях ускорения социально-экономического развития страны за последние десять лет в Российской Федерации произошли значительные изменения в сфере государственного управления. На наш взгляд, недвижимость как один из наиболее ценных активов требует специальной системы учета и регистрации.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель и т. д.

Изучив мнения специалистов, перед государственным кадастровым учетом недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество стоят следующие цели:

- Обеспечение признания государством факта существования или прекращения существования объекта учета;
- государственного учета, контроля за их использованием и охраной земель и других объектов недвижимости;
- планирование и регулирование использования земель и неразрывно связанных с ними объектов недвижимости;

- оценки недвижимого имущества и установления обоснованной платы за его использование;
- обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- защиты прав граждан и юридических лиц на объекты недвижимости;
- информационного обеспечения гражданского оборота земли и других объектов недвижимости

К принципам ведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество относят единство технологии ведения на всей территории страны и обеспечение общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений.

Также в данном параграфе было рассмотрено понятие ограничения (обременения) права собственности.

Третий параграф посвящен вопросу правового статуса органа государственной власти, осуществляющего полномочия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

По нашему мнению, ответственность государственного органа является одним из главных элементов правового статуса государственных органов.

Правовой статус государственного органа проявляется не только в его собственной компетенции, но и в его взаимоотношениях с другими органами, месте в системе иных государственных органов.

Некоторые функции по регулированию земельных отношений уполномоченные федеральные органы исполнительной власти напрямую не осуществляют. Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого

имущества является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Вторая глава посвящена процедуре государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

В первом параграфе рассмотрены основания и порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

Отмечено, что в новом законе гораздо детальней прописаны основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и особенно важно отметить, появляется обширный и исчерпывающий перечень оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.

Исключается возможность произвольного толкования законодательства для государственных служащих. Соответственно юристам становится проще и понятней работать при оформлении недвижимого имущества и прав на него.

При личном обращении (кроме случаев выездного приема) место подачи заявления и документов не зависит от места нахождения объекта недвижимости. Иными словами, можно обратиться (направить документы почтой) в любое подразделение Росреестра или подать документы лично через любой МФЦ.

По нашему мнению, следует вернуть в обращение Свидетельство, которое являлось и должно являться главным документом, подтверждающим права физических и юридических лиц на недвижимое имущество. Государство в лице Росреестра и его структурных подразделений должно гарантировать права на зарегистрированные объекты.

Второй параграф раскрывает особенности государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на земельные участки.

Государственный кадастровый учет земельных участков – это описание и индивидуализация земельных участков уполномоченными органами.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

С 1 января 2017 года ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена особенность государственной регистрации прав на земельный участок сельскохозяйственного назначения при его изъятии на том основании, что он длительное время не использовался по целевому назначению или использовался, но с нарушениями действующего законодательства РФ. Так, государственная регистрация о возникновении, прекращении или в случае перехода прав на земельный участок сельскохозяйственного назначения, при наличии вступившего в законную силу судебного решения об изъятии и продаже указанного участка, осуществляется на основании заявления от органа исполнительной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления или иного лица, которое приобрело участок с публичных торгов.

Третий параграф посвящен правовым основам деятельности кадастровых инженеров.

Кадастровые инженеры выступают связующим звеном между различными субъектами земельно-имущественных отношений, в частности, между правообладателями объектов недвижимости и органами исполнительной власти.

В целях улучшения правового статуса уточнены права и обязанности кадастрового инженера. В Законе о совершенствовании деятельности

кадастровых инженеров установлено, что кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения или если представленные документы не соответствуют требованиям законодательства. Также необходимо отметить, что раз в три года кадастровый инженер обязан проходить повышение квалификации.

Институт саморегулируемых организаций позволяет осуществлять контроль за деятельностью кадастровых инженеров, устанавливает дисциплинарную ответственность кадастровых инженеров, в том числе в виде исключения из членов СРО. Кроме дисциплинарной ответственности, кадастровый инженер может быть привлечен к административной, а также уголовной ответственности.

Заключение

Подводя итог магистерскому исследованию следует отметить, что ведение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество - это целый комплекс работ, который можно определить в качестве организационных аспектов ведения учета и регистрации прав, имеющий общегосударственное значение. Этот механизм выстроен в четкой последовательности иерархической соподчиненности, выделением подведомственных общей системе организации деятельности, подсистем с менее широкими полномочиями. Оно основано на основных, с годами сформированных базовых принципах, которые устанавливают структуру данной деятельности.

Выводы по работе изложены в следующих публикациях:

1. Ионова Д. Новое законодательство о кадастровом учёте земельных участков / Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России: Материалы XI Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов, соискателей (26 апреля 2018 г.): сборник научных статей. Саратов: Издательство "Саратовский источник", 2018. – С 101-103.