

УДК/UDC 349.41

Проблемы государственной регистрации прав на земельные участки

Давыдова Людмила Вячеславовна

студентка факультета заочного обучения

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: davidovaliudmila@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассмотрены некоторые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки. В частности, проанализированы проблемы подведомственности третейским судам споров о правах на земельные участки (доли), вопросы о правообразующем характере государственной регистрации и разграничении собственности между публичными органами управления в сфере регистрационного учета прав на земельные участки. Также охарактеризованы сложности переноса сведений из одной информационной системы в другую (кадастр недвижимости и регистрационный учет), проблема с бесконтрольным получением электронной выписки о зарегистрированных правах на земельные участки. Выявлено, что в настоящее время в российском законодательстве отсутствует норма, согласно которой была бы ясность относительно действий при допущении технических ошибок в ходе заполнения электронной базы недвижимости. Определены факторы, влияющие на общую динамику показателей государственной регистрации прав на земельные участки (правовая безграмотность заявителей либо некомпетентность государственных регистраторов). Предложены направления устранения указанных проблем.

Ключевые слова: регистрация прав, земельный участок, безопасность землевладения, сделка, недвижимое имущество, государственный реестр недвижимости, регистратор.

Problems of state registration of land rights

Davydova Lyudmila Vyacheslavovna

correspondence student

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: davidovaliudmila@mail.ru

Abstract

This article discusses some of the problems of state registration of rights to land plots. In particular, the problems of jurisdiction of arbitration courts of disputes on rights to land plots (shares), questions about the legal nature of state registration and delimitation of ownership between public authorities in the field of registration of rights to land plots have been analyzed. The difficulties of transferring information from one information system to another (real estate cadastre and registration accounting), the problem with the uncontrolled receipt of an electronic statement of registered rights to land plots are also characterized. It was revealed that at the present time in the Russian legislation there is no norm according to which there would be clarity regarding actions in case of technical errors in the course of filling in the electronic database of real estate. The factors influencing the general dynamics of indicators of state registration of rights to land plots (legal ignorance of applicants or incompetence of state registrars) have been determined. The directions of elimination of these problems are proposed.

Key words: registration of rights, land plot, security of land ownership, transaction, immovable property, state register of real estate, registrar.

Права на земельные участки, возникшие по установленным гражданским и земельным законодательством основаниям, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1]. Внесение данных в Единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту - ЕГРН) формально подтверждает наличие прав на объект недвижимости, что обеспечивает безопасность землевладения ее собственниками.

Как показывает правоприменительная практика, из общего количества рассматриваемых гражданских дел большое количество занимает категория споров, связанная с государственной регистрацией земельных участков, что негативно влияет на реализацию инфраструктурных проектов и осуществление экономической деятельности в области строительства. В связи с этим в судебной практике возникают проблемы, требующие прежде всего теоретической проработки.

Например, если возникает спор о земельном участке, на котором должен осуществляться инвестиционный проект, то строительство не может продолжаться до тех пор, пока земельный спор не будет разрешен, что, безусловно, влечет инвестиционные риски.

Нарушение права на судопроизводство по земельным спорам в разумный срок, выражающееся в преднамеренном и необоснованном затягивании разрешения гражданского дела по существу при наложении ареста на земельный участок, являющийся предметом спора, негативно влияет на ведение определенных видов экономической деятельности, при осуществлении которой земля (земельные участки) выступают основным ресурсом.

В науке некоторые исследователи приравнивают государственную регистрацию права на земельный участок к обеспечительным мерам защиты права собственности, приводя в обоснование своей позиции рекомендацию Всемирного банка в 1970-х гг. в осуществлении государственной регистрации прав владения, пользования и распоряжения земельным участком, указывая на необходимое условие для вложения инвестиций в земельные участки. В данном случае государственная регистрация выступала одним из элементов гарантий и безопасности вложения инвестиций в земельный участок в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Как подмечает В. Ф. Попондопуло, в теории гражданского процесса и правоприменительной практике особое место занимают особенности и значения принятия третейским судом решений в отношении судьбы земельных участков [3]. Из анализа исследования судебной практики сле-

дует, что решение третейского суда не является фактическим основанием для внесения сведений в ЕГРН прав на недвижимое имущество, за исключением случая, при котором имеются взаимное согласие и заявление сторон о необходимости регистрационных действий. По своей сути, такое судебное решение является как дополнительным, так и основным основанием для осуществления регистрационных действий, в т. ч. в части прав на участки земли.

А. С. Трифанов, анализируя сложности осуществления государственной регистрации земельных прав, говорит о наличии вопроса о правообразующем характере таких регистрационных действий [4]. Аналогичные сложности в своей работе рассматривает и С. В. Лихолетова [5]. Эти исследователи говорят о некорректности формулировки о возникновении прав на земельные участки с момента государственной регистрации права. По их мнению, регистрационные действия осуществляются на основании документов и сведений, на момент их совершения (действий) уже свидетельствующих и подтверждающих возникновение, прекращение или переход права на землю.

Также можно говорить о проблемах определения времени фактического вступления в права на земельные участки в рамках осуществляемых регистрационных действий как комплексной процедуры уполномоченного ведомства.

Еще одной проблемой государственной регистрации прав на земельные участки является отсутствие или несовпадение информации о качественных характеристиках земельных участков в регистрах кадастрового и регистрационного учета. При исследовании этой проблемы важно указать, что согласно действующему правовому регулированию в Российской Федерации формируется два реестра, содержащих информацию об объектах недвижимого имущества и сделках с ними: государственный кадастр недвижимости (далее по тексту - ГКН) и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту - ЕГРП) [6].

Эти реестры в целях достоверности регистрационных и учетных действий должны быть интегрированы между собой, т. е. содержать идентичную информацию относительно одного и того же земельного участка. Однако на практике полная интеграция сведений между системами не обеспечена. Например, можно столкнуться с проблемой отсутствия или несовпадения информации о земельных участках, что создает трудности или вовсе делает невозможным осуществление регистрационных действий в отношении участка земли.

Причина невозможности полной синхронизации сведений - отсутствие на законодательном уровне установленных правил гармонизации сведений из указанных реестров. Вариантом устранения такой проблемы может стать создание единого государственного реестра недвижимости, состоящего из двух подсистем, основу которых и составляли бы ГКН и ЕГРП.

В этой связи есть риск потери сведений при синхронизации информации, содержащихся в ГКН, и информации из ЕГРП, т. к. кадастр и реестр имеют различные принципы ведения.

Кроме того, актуальной остается проблема с бесконтрольным получением электронной выписки о зарегистрированных правах на земельные участки. Возможность доступа к таким сведениям является фактором роста преступности в части незаконного отчуждения недвижимости мошенническими действиями посредством мнимых и притворных сделок. Кроме того, ручное заполнение электронной базы сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество сопровождается коррупционной составляющей.

Вышеуказанные проблемы обусловлены отсутствием законодательного регулирования особенностей уточнения и внесения технических правок при заполнении электронной базы объектов недвижимости в территориальных органах государственной регистрации, кадастра и картографии. Такого рода виртуальные базы данных являются малозащищенными, подвержены хакерским атакам, а также могут быть похищены для

последующего использования в преступных целях. Все это, безусловно, создает реальную угрозу для любого собственника недвижимости [7].

Одним из факторов, влияющих на число земельных споров, связанных с государственной регистрацией права на земельные участки, является низкий уровень правовой грамотности населения.

Для устранения вышеуказанных проблем необходимо обеспечить поддержание на необходимом уровне знаний и умений кадастровых инженеров. Необходимо готовить специалистов, способных проводить критический анализ структуры кадастра, действующего в их юрисдикции, методов, применяемых для определения налоговой стоимости объектов недвижимости, а также налоговой политики, определяющей налог на имущество.

Для соблюдения прав всех участников земельных правоотношений следует развивать технологии кадастрового учета.

На законодательном уровне необходимо определить процедуру устранения ошибок в регистрационных записях. Отдельным вопросом развития должно стать обеспечение защиты прав участников земельных правоотношений при предоставлении сведений из электронной базы данных о зарегистрированных правах на земельные участки. Вариантом решения проблемы является усиление ответственности за совершение подобных преступных деяний.

Указанные предложения позволяют устранить правовые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки. В результате реализации предлагаемых новаций будет обеспечена безопасность землеустройства и появятся стимулы для инвестиций в земельную регистрацию и землеустройство.

Список литературы

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

2. Попондопуло В. Ф., Слепченко Е. В. Подведомственность споров третейским судам в России // Арбитражные споры. 2008. № 1. С. 117–128.

3. Трифанов А. С. Государственная регистрация прав на земельные участки из земель промышленности // Юридическая наука: проблемы и перспективы развития (региональный аспект): Материалы международной научно-практической конференции. 30 сентября — 1 октября 2005 года: В 2 т. / НовГУ им. Ярослава Мудрого. Великий Новгород, 2006. Т. 1. С. 300–301.

4. Лихолетова С. В. Отдельные вопросы государственной регистрации прав на земельные участки // Нотариус. 2004. № 6. С. 42–44.

5. Гречун С. А. Новейшие тенденции в совершенствовании правового регулирования земельно-имущественных отношений // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 3. С. 116–122.

6. Эртель А. Г., Колиева А. Э. Специфика предмета и объекта договора доверительного управления // Современная научная мысль. 2015. № 4. С. 188–196.

References

1. On state registration of real estate: Federal Law of 13.07.2015 N 218-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29 (part I). Art. 4344.

2. Popondopulo V. F., Slepchenko E. V. Jurisdiction of disputes to arbitration courts in Russia // Arbitration disputes. 2008. No. 1. Pp. 117–128.

3. Trifanov A. S. State registration of rights to land plots from industrial lands // Legal science: problems and development prospects (regional aspect): Materials of the international scientific and practical conference. September 30 — October 1, 2005: In 2 volumes / NovSU im. Yaroslav the Wise. Veliky Novgorod, 2006. Vol. 1. Pp. 300–301.

4. Likholetova S. V. Certain issues of state registration of rights to land plots // Notary. 2004. No. 6. Pp. 42–44.

5. Grechun S. A. The latest trends in improving the legal regulation of land and property relations // Actual problems of Russian law. 2016. No. 3. Pp. 116–122.

6. Ertel A. G., Kolieva A. E. Specificity of the subject and object of the trust management agreement // Modern scientific thought. 2015. No. 4. Pp. 188–196.