

**ЛИГАЙ Владислав Олегович,**  
стажер Российской академии адвокатуры и нотариата

12.00.14 – административное право, финансовое право,  
информационное право

УДК – 342  
ББК – 67

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

**Аннотация.** Государственная регистрация носит комплексный характер. К ней следует относить деятельность не только регистрирующих органов по рассмотрению конкретных документов, но и государства по организации системы государственной регистрации, установлению принципов ее осуществления, методов защиты и отражения информации, а также процедуры по предоставлению сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** недвижимость, недвижимое имущество, государственная регистрация, теория права, метод защиты, правоотношения, закон.

**LEAGUE Vladislav Olegovich,**  
trainee of the Russian academy of legal profession and notariate

## ORGANIZATIONAL AND LEGAL BASES OF FORMATION OF INSTITUTE OF THE STATE REGISTRATION OF THE RIGHTS FOR REAL ESTATE

**Summary.** The state registration has complex character. It is necessary to refer activities to it not only registering bodies on reviewing of specific documents, but also the states on the organization of system of the state registration, establishment of the principles of its implementation, methods of protection and reflection of information, and also procedure for provision of data on the registered rights for real estate.

**Keywords:** real estate, real estate, state registration, theory of the right, method of protection, legal relationship, law.



Праву собственника противостоит пассивная обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения такого права. Поскольку данная обязанность возлагается на всех, логично предположить, что вещное право собственности может быть нарушено любым лицом [17, с. 538–549]. Существуют различные способы защиты права собственности [10]. Одни из них направлены на защиту нарушенного права (виндикационный и негаторный иски), другие – на превенцию потенциального нарушения права собственности. Регистрация прав собственности является охранительным институтом, препятствующим нарушению прав собственника. Однако охрана права собственности – это лишь один из аспектов государственной регистрации [11, с. 14]. Немаловажно и то, что в соответствии с законом право собственности на недвижимое имущество считается возникшим лишь с момента государственной регистрации (ст. 219, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

М.Г. Пискунова указывает, что под термином «государственная регистрация» следует понимать всю совокупность действий учреждений юстиции, сопутствующих признанию права, процесс, процедуру, осуществляемую в соответствии с законом [12, с. 11]. По мнению В.Н. Урсова, государственная регистрация – это система правовых, организационных, процедурных мер, обеспечивающих однозначность и обоснованность записей о правах на объект недвижимости [15]. Некоторые авторы понимают государственную регистрацию прав как легализацию для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей [18, с. 1–18], а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в п. 1 ст. 8 ГК РФ [7]. В широком смысле государственная регистрация понимается как форма государственной деятельности. Она может быть определена как государственная функция, осуществляемая специально уполномоченными органами в целях обеспечения имущественных прав участников гражданского оборота на недвижимое имущество и поступления в бюджет средств от ее налогообложения, управления недвижимым

имуществом, находящимся в государственной и муниципальной собственности, а также регулирования отношений на рынке недвижимости и исключения злоупотреблений в указанной сфере [3, 4]. К государственной регистрации в этом смысле следует относить деятельность не только регистрирующих органов по рассмотрению конкретных документов, но и государства по организации системы государственной регистрации, установлению принципов ее осуществления, методов защиты и отражения информации, а также процедуры по предоставлению сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество [6, с. 140–146].

В узком смысле слова государственная регистрация представляет собой рассмотрение заявления заинтересованного лица, адресованного государственному органу, о внесении данных о его праве на объект недвижимого имущества в установленные законом формы (государственный реестр). При всем многообразии подходов к определению государственной регистрации следует указать, что ни один из ее аспектов не является предметом оспаривания в суде, хотя, как указывает Е.В. Тресцова, судебная практика знает и такие примеры [14, с. 64]. Оспаривание в суде государственной регистрации в качестве ненормативного акта государственного органа, выраженного в виде записи в ЕГРП, или свидетельства о государственной регистрации не приведет к желаемым правовым последствиям и не защитит интересы участника гражданских правоотношений, имеющего притязания на недвижимое имущество (в частности, собственника). В связи с этим оспариванию в суде подлежат основания государственной регистрации как юридические факты, на основе которых возникают правоотношения по поводу недвижимого имущества [13, с. 6].

Статья 130 ГК РФ выделяет два основных критерия определения недвижимого имущества: 1) связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта (недвижимости по природе) и 2) отнесение к недвижимости в силу закона. Несмотря на то что понятие недвижимого имущества дано в

ГК РФ и в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [16], на практике возникают вопросы по поводу отнесения того или иного объекта гражданских прав к недвижимому имуществу [19]. Долгое время являлся дискуссионным вопрос отнесения к недвижимому имуществу объектов незавершенного строительства [9, с. 286], серьезные затруднения вызывают на практике вопросы разграничения движимых и недвижимых вещей, когда речь идет о распространенных в строительной деятельности временных сооружениях [2, с. 65].

Определение, которое содержится в законе, обращает внимание лишь на один из аспектов правовой природы регистрации прав, которая в данном контексте рассматривается как направление публичной деятельности специальных государственных органов – учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вместе с тем государственная регистрация – это многоплановое явление [14, с. 25], что подтверждается судебной практикой. Необходимо рассмотреть государственную регистрацию как сложное, многостороннее понятие с учетом всех его проявлений. С гражданско-правовой точки зрения регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой:

а) факт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения гражданских прав на недвижимое имущество, опосредованный в государственном акте, реализуемом в виде специальной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [1, с. 24, 25; 7];

б) способ защиты гражданских прав на недвижимое имущество [16, 5];

в) правовой институт [8, с. 60, 61].

С точки зрения теории административного права государственную регистрацию прав можно рассматривать как:

- специфическую деятельность государства – государственный (административный) процесс, заключающийся в госу-

дарственной регистрации гражданских прав на недвижимое имущество и сделок с данным имуществом путем внесения соответствующих записей о правах на каждый объект недвижимости в ЕГРП [1, с. 24; 12];

- деятельность государственных органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в рамках соответствующей территориальной юрисдикции [7].

### Список литературы:

[1] *Алексеев В.А.* Регистрация прав на недвижимость. М., 2000.

[2] *Алексеев В.А.* Регистрация прав на недвижимое имущество. М.: Изд-во «Проспект», 2011.

[3] *Альбов А.П.* Перспективы философии права на рубеже третьего тысячелетия // Философско-правовая компаративистика: XX век: Сборник научных статей. СПб.: Санкт-Петербургский университет МВД России, 1999.

[4] *Альбов А.П.* Соотношение философии и права // Право и политика: Сб. статей и тезисов преподавателей и аспирантов СЗАГС. Вып. 1. СПб., 2002.

[5] *Аратский Д.Б.* Проблема совершенствования законодательного обеспечения систем регистрации прав и учета объектов недвижимого имущества // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2002. № 4.

[6] *Беликова К.М., Гребенников В.В.* Правовые основы межсистемного взаимодействия органов судебной власти с другими направлениями правоохранительной деятельности: Опыт Аргентины // Вестник РУДН. Серия «Юридические науки». 2012. № 2.

[7] *Зрелов А.П., Краснов М.В., Чеснокова О.К.* Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовые и налоговые аспекты. М.: Изд-во «Статус-Кво 97», 2005 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс: Финансовые консультации».

[8] *Кирсанов А.Р.* Регистрационное право – формирующаяся отрасль современного российского права // Бюллетень Министерства юстиции РФ. 2001. № 11.

[9] *Козырь О.М.* Недвижимость в новом гражданском кодексе России // ГК России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памя-



ти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Родос, 1998.

[10] *Лагуткин А.В.* Великая иллюзия демократии. М.: Юркомпани, 2014.

[11] *Лагуткин А.В.* Право граждан на участие в местном самоуправлении в условиях становления в России демократического федеративного государства: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 1995.

[12] *Пискунова М.Г.* Правовое регулирование процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2001. № 4.

[13] Регистрация прав на недвижимость: Информационный сборник № 3 / Отв. ред. Е.А. Чефранова М., 2001.

[14] *Тресцова Е.В.* Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правоведение 2004. № 2.

[15] *Урсов В.Н.* Права не дают и не берут – права регистрируют (замечки государственного регистратора) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2000. № 2, 3.

[16] Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

[17] *Шагиев Б.В., Шагиева Р.В.* Правоохранительная деятельность: проблемы теоретического обоснования // Административное и муниципальное право. 2014. № 6.

[18] *Шагиева Р.В.* Процессуальное право в системе российского права // Административное право и практика администрирования. 2014. № 2.

[19] *Lagutkin A.V.* On improving Russian mining laws and acknowledging property rights to underground structures in 2014–2015 // International academic magazine of the Russian academy of natural sciences. 2013. № 4.

#### Spisok literatury:

[1] *Alekseev V.A.* Registraciya prav na nedvizhimost'. М., 2000.

[2] *Alekseev V.A.* Registraciya prav na nedvizhimoe imushhestvo. М.: Izd-vo «Prospekt», 2011.

[3] *Al'bov A.P.* Perspektivy' filosofii prava na rubezhe tret'ego ty'syacheletiya // Filosofsko-pravovaya komparativistika: XX vek: Sbornik nauchny'x statej. SPb.: Sankt-Peterburgskij universitet MVD Rossii, 1999.

[4] *Al'bov A.P.* Sootnoshenie filosofii i prava // Pravo i politika: Sb. statej i tezisov

prepodavatelej i aspirantov SZAGS. Vy'p. 1. SPb., 2002.

[5] *Aratskij D.B.* Problema sovershenstvovaniya zakonodatel'nogo obespecheniya sistem registracii prav i ucheta ob»ektov nedvizhimogo imushhestva // Nedvizhimost' i investicii. Pravovoe regulirovanie. 2002. № 4.

[6] *Belikova K.M., Grebennikov V.V.* Pravye osnovy' mezhsistemnogo vzaimodejstviya organov sudebnoj vlasti s drugimi napravleniyami pravooxranitel'noj deyatel'nosti: Opy't Argentiny' // Vestnik RUDN. Seriya «Yuridicheskie nauki». 2012. № 2.

[7] *Zrellov A.P., Krasnov M.V., Chesnokova O.K.* Registraciya prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim: pravovy'e i nalogovy'e aspekty'. М.: Izd-vo «Status-Kvo 97», 2005 // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant Plyus: Finansovy'e konsul'tacii».

[8] *Kirsanov A.R.* Registracionnoe pravo – formiruyushhayasya otrasl' sovremennogo rossijskogo prava // Byulleten' Ministerstva yusticii RF. 2001. № 11.

[9] *Kozy'r' O.M.* Nedvizhimost' v novom grazhdanskom kodekse Rossii // GK Rossii. Problemy'. Teoriya. Praktika: Sbornik pamyati S.A. Xoxlova / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Rodos, 1998.

[10] *Lagutkin A.V.* Velikaya illyuziya demokratii. М.: Yurkompani, 2014.

[11] *Lagutkin A.V.* Pravo grazhdan na uchastie v mestnom samoupravlenii v usloviyax stanovleniya v Rossii demokraticheskogo federativnogo gosudarstva: Avtoref. diss. ... kand. jurid. nauk. М., 1995.

[12] *Piskunova M.G.* Pravovoe regulirovanie procedury' gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim // Nedvizhimost' i investicii. Pravovoe regulirovanie. 2001. № 4.

[13] Registraciya prav na nedvizhimost': Informacionny'j sbornik № 3 / Отв. ред. Е.А. Чефранова М., 2001.

[14] *Trescova E.V.* Aktual'ny'e problemy' gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim // Pravovedenie 2004. № 2.

[15] *Ursov V.N.* Prava ne dayut i ne berut – права регистрируют (замечки государственного регистратора) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2000. № 2, 3.

[16] Federal'ny'j zakon ot 21 iyulya 1997 g. № 122-FZ «O gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim» // SZ RF. 1997. № 30. Ст. 3594.

[17] *Shagiev B.V., Shagieva R.V.* Pravo-oxranitel'naya deyatelnost': problemy teoreticheskogo obosnovaniya // Administrativnoe i municipal'noe pravo. 2014. № 6.

[18] *Shagieva R.V.* Processual'noe pravo v sisteme rossijskogo prava // Administrativ-

noe pravo i praktika administrirovaniya. 2014. № 2.

[19] *Lagutkin A.V.* On improving Russian mining laws and acknowledging property rights to underground structures in 2014–2015 // International academic magazine of the Russian academy of natural sciences. 2013. № 4.