

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurovaya-rabota/427194>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Государственное право

Введение.....	3
Глава 1. Общая характеристика регистрации сделок с недвижимым имуществом	5
1.1. Признаки недвижимого имущества как критерии его государственной регистрации	5
1.2. Источник правового регулирования государственной регистрации недвижимости.....	9
Глава 2. Вопросы совершенствования действующего законодательства в сфере регистрации сделок с недвижимым имуществом.....	15
2.1. Порядок регистрации сделок с недвижимым имуществом.....	15
2.2 Проблемы и перспективы развития правового регулирования государственной регистрации недвижимого имущества.....	24
Заключение	28
Список использованной литературы	30

Несмотря на однозначную позицию законодателя, споры об определении правового значения государственной регистрации не утихают в юридических кругах. Во многом это связано с тем, что правовые нормы, регулирующие вопросы государственной регистрации, не всегда однозначны.

Так, в ст. 131 ГК РФ отмечается, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации государственными органами, ее осуществляющими.

Буквальное толкование данной нормы позволяет сделать вывод, что государственная регистрация имеет правоподтверждающий характер.

Однако это противоречит п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, согласно которой, право на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает, изменяется и прекращается в момент внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту – ЕГРН). Следовательно, по смыслу ст. 8.1 ГК РФ, государственная регистрация имеет правосоздающий характер. Как указывает М. С. Огородников, регистратор, внося запись о праве в государственный реестр, опирается на уже заключенные договоры и иные аналогичные документы, которые как раз-таки и носят правосоздающий характер. Следовательно, право собственности на недвижимость возникает в момент заключения договора и только потом уже возникшее право подлежит внесению в ЕГРН, что обеспечит публичную достоверность этого права.

Данное положение поддерживает и М. Г. Масевич, отмечая, что цель государственной регистрации – охранять право собственности и гарантировать достоверность сведений об имуществе .

Таким образом, сущностное значение государственной регистрации как раз и состоит в подтверждении права и представляет собой механизм, направленный на признание права собственности на недвижимое имущество в соответствии с требованиями законодательства.

В данном случае государству, в лице государственных органов, предоставлена именно охранительная функция, поскольку регистрация – это рычаг регулирования, который гарантирует соблюдение прав и интересов субъектов имущественного оборота.

В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. О характере проведения процедуры государственной регистрации прав на недвижимость высказался Конституционный суд Российской Федерации, указав в своем Определении от 18 июля 2019 г. № 1966-О, что данные действия носят формальный характер и создают возможности для государственной и судебной защиты участников сделок, поскольку подтверждают со стороны государства юридическую силу представленных на регистрацию документов о правах на недвижимость .

В подтверждение позиции Конституционного Суда Российской Федерации Верховный Суд Российской

Федерации в деле № 5-КГ19-196Г от 26 ноября 2019 г. подчеркнул функцию государственной регистрации недвижимости как гаранта надлежащего исполнения сторонами сделки своих обязательств, способствующего повышению стабильности гражданского оборота недвижимости.

При этом, как указал Верховный Суд Российской Федерации, государственная регистрация не касается содержания конкретного гражданского права, не влияет на право сторон заключать определенные сделки, их равенство, свободу воли и имущественную самостоятельность.

Таким образом, с точки зрения позиции высших судебных инстанций, правовая экспертиза представленных на государственную регистрацию документов осуществляется уполномоченным органом в пределах формального анализа в соответствии с нормами законодательства о государственной регистрации.

Анализ отдельных положений Федерального закона № 218-ФЗ показывает, что государственный регистратор прав достаточно в сжатом пределе осуществляет правовую экспертизу документов. Например, при поступлении документов на регистрацию перехода права собственности, представленный договор купли-продажи исследуется только на согласование сторонами предмета и цены заключенного договора, а также исполнения продавцом своего обязательства по передаче недвижимого имущества покупателю.

В связи с чем остается открытым вопрос: осуществляется ли органом регистрации прав полная проверка содержания представленных для проведения государственной регистрации объекта недвижимости документов на их соответствие законодательно установленным требованиям, поскольку при сдаче документов в регистрационный орган субъекты возлагают на орган проверку «юридической чистоты» и законности совершенной сделки.

Однако, исходя из законодательного регулирования проводимая регистрирующим органом правовая экспертиза представленных для проведения государственной регистрации объекта недвижимости сводится только к формальной проверке наличия представленных документов в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ, а в отдельных случаях исключается и полная правовая экспертиза.

Отдельно стоит отметить, что сфера государственной регистрации не стоит на месте и постоянно реформируется. Так, исследователями, в частности, анализируются нововведения в области регистрационного законодательства и отмечаются такие достоинства как возможность подачи заявления для осуществления регистрационных действий не только посредством личного обращения, но и через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» на официальном сайте регистрирующего органа или через портал Государственных услуг, а также сокращение сроков регистрации прав.

Действительно, со вступлением в силу Федерального закона от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», реализуется проект цифровизации проведения процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации под названием «Стоп-бумага». Как указывает пресс-центр Росреестра РФ данный переход на безбумажный документооборот позволит «оптимизировать процесс и сократить сроки предоставления услуг».

Следовательно, процедура «Стоп-бумага», а также подача документов в электронном виде, позволяет упростить порядок проведения учетно-регистрационных действий с недвижимым имуществом, а также приводит к сокращению сроков государственного кадастрового учета и государственной регистрации, что подтверждается статистикой на примере города Москвы.

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // "Собрание законодательства РФ", 05.06.2006, N 23, ст. 2381.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
5. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) // "Собрание законодательства РФ", 11.12.2006, N 50, ст. 5278.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "О государственной регистрации недвижимости" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
7. Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ (ред. от 05.12.2022) "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 03.05.2021, N 18, ст. 3064.

8. Закон Республики Башкортостан от 11.07.2006 № 341-з «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Башкортостан» // СПС КонсультантПлюс.
9. Закон Тверской области от 09.04.2008 № 49-ЗО «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» // СПС КонсультантПлюс.
10. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 18 июля 2019 г. № 1966-О.
11. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2019 г. № 5-КГ19-196.
12. Определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2013 № ВАС-9767/13 по делу № А42-4761/2011.
13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 8, август, 2015.
14. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 N 11052/09 по делу N А53-3598/2008-С2-11 // "Вестник ВАС РФ", 2010, N 5.
15. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 1 апреля 2021 г. № Ф08-1800/14 по делу № А32-14032/2021.
16. Апелляционное определение Московского городского суда от 28 октября 2020 г. по делу № 33-19111/20.
17. Асауляк, Т. В. Проблемные вопросы действующего законодательства и пути законодательного регулирования деятельности органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Современная наука и молодые учёные. – 2022. – № 2. – С. 131-133.
18. Долгова, М.Н. Выселение граждан из жилья. – М.: ГроссМедиа Ферлаг, 2022. – 932 с.
19. Дорожинская, Е.А. Особенности недвижимости как объекта гражданских прав // Материалы XXXVIII Международной научной студенческой конференции «Студент и научно-технический прогресс. – Новосибирск: Изд-во СибАГС, 2019. – С. 72-74.
20. Жилищное законодательство России: сб. норматив.-правовых док. / под ред. С.А. Подзорова. – М.: Экзамен, 2022. – 640 с.
21. Изосимов, А.С. Некоторые проблемы государственной регистрации недвижимости // Отечественная юриспруденция. – 2019. – № 5(30). – С. 22-23.
22. Ионова, А. А. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. – 2019. – №49. – С. 127-129.
23. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. Ю.Ф. Беспалова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Ось-89, 2022. – 304 с.
24. Красильщиков, А.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: основные положения и существующие проблемы // Вопросы российского и международного права. – 2019. – № 8. – С. 56-61.
25. Кулаковский, В.В. Проблемы государственной регистрации права собственности на трансформированные недвижимые объекты // Имущественные отношения в РФ. – 2018. – № 1 (196). – С. 46-49.
26. Лапшикова, Н. И. Как снять самозастрой и оформить перепланировку. – М.: АСТ, Астрель, 2022. – 560 с.
27. Манылов, И.Е. Оборот недвижимости в России // Журнал российского права. – 2019. – № 1. – С.21-23.
28. Нелинова, Л.А. Содержание и особенности правового режима недвижимого имущества в России: теория вопроса // Право и государство: теория и практика. – 2021. – № 2 (86). – С. 129-133.
29. Новиков, Е.А. Сделки с жилыми помещениями: практ. пособие. – М.: Дашков и К°, 2021. – 651 с.
30. Осипова, Л.В. Иск о признании права отсутствующим в арбитражной практике // Вестник арбитражной практики. – 2019. – № 6. – С. 3-9.
31. Певницкий, С. Г. Многоквартирные дома. Проблемы и решения. – М.: Статут, 2022. – 544 с.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kursovaya-rabota/427194>