

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/79479>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Земельное право

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3

1. Государственная регистрация и акт государственной регистрации 5

1.1. Понятие государственной регистрации 5

1.2. Полномочия нотариуса при регистрации прав на объекты недвижимости 9

2. Значение и правовое регулирование государственной регистрации 17

2.1. Значение государственной регистрации на объекты недвижимости 17

2.2. Правовое регулирование государственной регистрации прав на объекты недвижимости 20

3. Проблемы и перспективы развития государственной регистрации прав на объекты недвижимости 23

3.1. Возможность электронной регистрации прав на объекты недвижимости, как дополнительная гарантия 23

3.2. Тенденции и перспективы развития правового регулирования государственной регистрации прав на объекты недвижимости 30

Заключение 37

Библиографический список 39

Введение

Актуальность темы работы обусловлена тем, что в системе регистрации прав на недвижимое имущество наблюдаются существенные изменения, направленные на повышение эффективности государственной деятельности в области регистрации прав. Известно, что, помимо государственной регистрации, действует система учета объектов недвижимости, именуемая кадастром недвижимости. Кадастр недвижимости касается не прав на объекты, а самих объектов.

Ранее действовавший в этой части Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» определял кадастровый учет как действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных данным Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Благодаря существованию двух административно-правовых систем в отношении прав на объекты недвижимости и в отношении самих объектов регистрация прав на объекты всегда проходила в два этапа: первым этапом была постановка объекта недвижимости на учет, вторым этапом являлась регистрация прав. Таким образом, помимо двойной системы по регистрации сделок и прав существовала система учета объектов.

Объектом данной работы являются общественные отношения, возникающие в связи с процессом государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Предметом работы являются нормы действующего законодательства, регламентирующие процесс государственной регистрации прав на объекты недвижимости, практика их применения, а так же научная и учебная литература по теме работы.

Целью настоящей работы является изучение процесса государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Задачами работы ставится:

- рассмотреть понятие государственной регистрации;
- изучить полномочия нотариуса при регистрации прав на объекты недвижимости;
- исследовать значение государственной регистрации на объекты недвижимости;
- проанализировать правовое регулирование государственной регистрации прав на объекты недвижимости;

- рассмотреть возможность электронной регистрации прав на объекты недвижимости, как дополнительную гарантию;
- определить тенденции и перспективы развития правового регулирования государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

1. Государственная регистрация и акт государственной регистрации

1.1. Понятие государственной регистрации

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - ФЗ N 218) объединил две системы регистрации прав на недвижимое имущество (государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества) и предусмотрел формирование Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) - свода достоверных сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и правообладателях.

Эти новации следует оценить позитивно, так как фактически до 2013 г. российская система государственной регистрации прав на недвижимость носила двойственный характер - регистрировались как само вещное право на объект недвижимости (его ограничение, обременение), так и сделки с недвижимостью. Сегодня регистрация сделок осуществляется лишь в некоторых случаях и используется для целей оглашения сделки.

В рамках реформы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) с 1 июня 2015 г. была уточнена и редакция ст. 433 ГК РФ.

Одновременно п. 7 ст. 1 ФЗ N 218 был расширен перечнем видов недвижимого имущества, подлежащих государственному кадастровому учету. К таким объектам законодатель отнес: земельные участки, здания, сооружения, помещения, машиноместа, объекты незавершенного строительства, Единый недвижимый комплекс, иные объекты, прочно связанные с землей, подтверждающие существование или прекращение таких объектов недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

Несмотря на то, что у каждого вида недвижимости, перечисленного выше, существуют свои особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации, все же есть признак, который их всех объединяет, - учет и регистрация прав при возникновении, изменении и прекращении правоотношений на эти объекты производятся одновременно. Исключение касается только предприятия (имущественного комплекса), право собственности на которое, в соответствии с п. 2 ст. 46 ФЗ N 218, регистрируется только после кадастрового учета и регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав имущественного комплекса. Что касается перехода права собственности, ограничений права собственности, обременений предприятия (имущественного комплекса), то такой переход осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности и ограничений прав и обременений всех объектов недвижимости, входящих в состав такого предприятия.

Заключение

Итак, с 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регулируются Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» - нормативным преемником Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Официально заявленными целями принятия нового Закона выступали оптимизация учетно-регистрационных процедур в отношении объектов недвижимости, разрешение вопросов ответственности и гарантий при государственной регистрации прав (сделок), повышение эффективности функционирования государственной регистрационной системы.

Представляется, что указанные цели не могли быть достигнуты законодателем исключительно посредством закрепления иных подходов к разрешению ранее урегулированных вопросов. Выявление пробелов законодательной регламентации и их устранение являлось необходимым условием приведения норм, касающихся процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

(сделок), в состоянии, позволяющее обеспечивать оптимальное достижение целей существования и функционирования учетно-регистрационной системы.

В работе были проанализированы некоторые проблемные аспекты. В заключение надо отметить, что среди недостатков можно назвать и то, что в Законе не указаны принципы государственной регистрации и учета. С учетом новизны положений о единстве учета и регистрации было бы целесообразно закрепить новые положения о единстве в качестве принципа регулирования. Это облегчило бы правоприменение и повысило бы эффективность правового регулирования.

Еще один шаг, который можно было бы предпринять, - это распространение положений о государственной регистрации и учете не только на объекты недвижимости, но и на иные объекты. В настоящее время, согласно ч. 8 ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости, положения настоящего закона не применяются к государственному учету и государственной регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр.

Разница в регулировании, конечно же, обусловлена специфическими объектами и сферами деятельности, однако принятие более абстрактного закона, применимого и к регистрации и учету иных объектов права, было бы уместным, упростило бы правовое регулирование и повысило бы его эффективность. Единый закон мог бы регулировать вопросы государственной регистрации, учета различных объектов прав в своих основных положениях, а специальные главы могли бы быть применимы к отдельным объектам, в том числе к недвижимому имуществу или морским или воздушным судам.

Библиографический список

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.
5. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // СЗ РФ. 2007. N 31. Ст. 4017.
6. Федеральный закон от 10 июля 2002 г. N 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» // Собрание законодательства РФ, 15.07.2002, N 28, ст. 2790.
7. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ, 30.07.2007, N 31, ст. 4017.
8. Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 N 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)» // Собрание законодательства РФ, 21.10.2013, N 42, ст. 5364.
9. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. N 4, N 5.
10. Приказ Росреестра от 28.02.2011 N П/52 «Об утверждении Регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, N 39, 26.09.2011.
11. Приказ Минэкономразвития России от 13.09.2011 N 473 «О реорганизации федеральных бюджетных учреждений «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
12. Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 N 154-О // Вестник Конституционного Суда РФ, N 1, 2002.
13. Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 N 132-О // Вестник Конституционного Суда РФ, N 1, 2002.
14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. N 8.
15. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 19 октября 2017 года по делу N 33а-17514/2017. // СПС «КонсультантПлюс».

16. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 11 сентября 2017 года по делу N 33-3478/17. // СПС «КонсультантПлюс». Апелляционное определение Пермского краевого суда от 14 июня 2017 года по делу N 33а-6334. // СПС «КонсультантПлюс».
17. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 4 июля 2017 года N Ф09-3303/17 по делу N А50-25223/2016. // СПС «КонсультантПлюс».
18. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 5 июня 2018 года N Ф09-2937/18 по делу N А50-31390/2017. // СПС «КонсультантПлюс».
19. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 7 мая 2018 года N Ф01-1383/2018 по делу N А11-8360/2017. // СПС «КонсультантПлюс».
20. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 года N 09АП-16349/2018 по делу N А40-172054/17. // СПС «КонсультантПлюс».
21. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11 февраля 2015 года N 10АП-15184/2014 по делу N А41-31049/14 // СПС «КонсультантПлюс».
22. Агапов А.Б. Публичные процедуры государственной регистрации // Lex russica. 2019. N 1. С. 41.
23. Бубеева С.И. Дополнительные гарантии защиты имущественных прав собственников недвижимости // Проблемы государственной регистрации недвижимости: Матер. III науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 8 декабря 2017 г.). Иркутск: Иркутский филиал ВГУЮ (РПА Минюста России), 2018. С. 16 – 21.
24. Василишин И.И., Буднецкий Н.С. Реализация модели единого объекта недвижимости в российском и германском гражданском обороте // Международное публичное и частное право. 2016. N 1. С. 34 - 38.
25. Герасимов О.А. Регистрация прав на недвижимость в системе публично-правовых средств обеспечения эффективности правового регулирования отношений в реальном секторе экономики // Юрист. 2019. N 1. С. 74.
26. Герасин С.И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: Сборник статей / Отв. ред. И.А. Иконицкая. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 191 - 196.
27. Землякова Г.Л. Перспективы развития законодательства о кадастровом учете земельных участков // Современное право. 2014. N 7. С. 92 - 98.
28. Ермакова А.В. Проблемы государственной регистрации установленного судебным актом права собственности лица на часть объекта недвижимости, право собственности на который зарегистрировано за иным лицом // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. N 12. С. 78.
29. Короткова О.И. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов как один из основополагающих принципов земельного законодательства // Правовые вопросы строительства. 2012. N 1. С. 17 - 19.
30. Липски С.А. Правовое регулирование кадастровых отношений в постсоветской России: тенденции, проблемы, пути их решения // Нотариус. 2013. N 6. С. 20 - 25

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/79479>