

Арестидов Даниил Вадимович,
Студент, НИУ «БелГУ»
Arestidov Daniil Vadimovich,
Student, BelSU

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ И СДЕЛОК С НИМИ: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ
STATE REGISTRATION OF LAND PLOTS
AND TRANSACTIONS WITH THEM: LEGAL ASPECT**

Аннотация. В данной научной работе проводится комплексный правовой анализ института государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними. Автором работы изучается юридическая природа регистрации как акта публичного признания и подтверждения вещных прав, который обеспечивает стабильность гражданского оборота и защиту добросовестных приобретателей. Особое внимание уделяется фундаментальным принципам функционирования Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), таким как публичность, достоверность, обязательность, а также роли регистрационного органа непосредственно в процессе проверки законности сделок. В статье автором определяются актуальные и наиболее острые проблемы правоприменительной практики, которые, прежде всего, связаны с качеством данных, межведомственным взаимодействием и адаптацией к цифровым технологиям. Предлагаются направления дальнейшего реформирования законодательства российского государства и процедур регистрации.

Abstract. This scientific work provides a comprehensive legal analysis of the institution of state registration of land plots and transactions with them. The author examines the legal nature of registration as an act of public recognition and confirmation of property rights, which ensures the stability of civil circulation and the protection of bona fide purchasers. Special attention is paid to the fundamental principles of the Unified State Register of Real Estate (USRRE), such as publicity, reliability, and mandatory nature, as well as the role of the registration authority in the process of verifying the legality of transactions. In this article, the author identifies the current and most pressing issues in law enforcement practice, which are primarily related to data quality, interagency cooperation, and adaptation to digital technologies. The article proposes directions for further reform of the Russian legislation and registration procedures.

Ключевые слова: Государственная регистрация, земельный участок, вещные права, ЕГРН, сделки с недвижимостью, правовой аспект, публичность, достоверность, электронная регистрация, Росреестр.

Keywords: State registration, land plot, property rights, Unified State Register of Real Estate, real estate transactions, legal aspect, publicity, reliability, electronic registration, Federal Service for State Registration, Cadastral Records.

Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними занимает одно из основных и наиболее актуальных мест в системе гражданского права российского государства, являясь ключевым механизмом обеспечения стабильности гражданского оборота и защиты прав собственников. Необходимо сказать, что в условиях рыночной экономики, где земля является не только природным ресурсом, но и одним из первостепенных объектов имущественных прав, эффективно и грамотно выстроенная система регистрации приобретает особое значение. Она позволяет осуществить принцип публичности вещных прав, делая сведения о правообладателях и обременениях доступными для любого



заинтересованного лица, что, в свою очередь, способствует формированию доверия в экономических отношениях и снижению рисков для участников рынка.

К настоящему времени отечественная система государственной регистрации, которая представляется ЕГРН и функционирующим под эгидой Росреестра, прошла через масштабную трансформацию, ориентированную на повышение ее прозрачности, оперативности, а также достоверности.

Стоит сказать, что правовой аспект государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними основывается на нормативных положениях ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1]. Данная санкция гражданского законодательства устанавливает обязательность государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения и ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество. Фундаментальным нормативным правовым актом, который регламентирует данный процесс, является Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2].

Основной принцип, который заложен в основу системы – это принцип внесения в ЕГРН сведений о праве, считающиеся единственным доказательством существования зарегистрированного права. Следовательно, регистрация в отечественном праве имеет значительное правоустанавливающее значение для большого количества прав, к примеру, для права собственности при купле-продаже, когда момент регистрации является моментом перехода права, а также которое подтверждает значение для некоторых отдельных случаев.

Функционирование системы государственной регистрации базируется на нескольких фундаментальных принципах. Принцип публичности состоит в том, что сведения, которые отражены в ЕГРН, являются открытыми и общедоступными, за исключением персональных данных и сведений ограниченного доступа [3, с. 458]. Стоит сказать, что любое лицо имеет полное право получить выпуск из ЕГРН, что позволяет рационально оценить правовой статус земельного участка перед совершением юридической сделки. Принцип достоверности означает, что зарегистрированное в ЕГРН право считается действительным, пока в судебном порядке не доказано иное. Такое положение порождает презумпцию зарегистрированного права, которая защищает добросовестного приобретателя. Принцип специалитета предполагает, что регистрации реализуется только в отношении индивидуально-конкретного объекта недвижимости, который наделен уникальным кадастровым номером и имеет четко установленные границы. Без точного кадастрового учета и межевания государственная регистрация права на земельный участок просто невозможна.

Сам процесс государственной регистрации в настоящее время носит заявительный характер, который предполагает, что сделка может быть осуществлена только на основании заявления правообладателей, а также их учредительных лиц. Росреестр, который является непосредственным регистрационным органом, выполняет функцию проверки законности предоставленных сторонами документов. Такого рода проверка является одним из наиболее значимых аспектов, так как регистратор не просто механически вносит сведения, но и оценивает правоспособность и дееспособность сторон, отсутствие противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными ранее, а также соответствие формы и содержание документов требованиям законодательства [4, с. 42]. Наличие оснований для приостановления регистрации или отказа в ее проведении, таких как неполный комплекс документов, их несоответствие положениям законодательства, наличие судебного спора или ареста имущества, служит основным фильтром, который предотвращает регистрацию ничтожных или оспоримых сделок, а как следствие, минимизирующим судебные споры в будущем.

За последние несколько лет активным образом развивается электронная регистрация прав на недвижимость, что является одним из фундаментальных направлений оптимизации и



совершенствования. Возможность подачи документов дистанционным способом, через портал Госуслуг, в значительной степени сокращает временные и материальные затраты заявителей, а также повышает прозрачность процедур [5, с. 452].

Сегодня, наиболее актуальными проблемами в деятельности по государственной регистрации прав на земельные участки, являются:

1) Качество и полнота сведений в ЕГРН. Стоит сказать, что исторически сформировавшиеся ошибки, неточности в описании объектов, а также наложения границ земельных участков, возникшие в результате несовершенства межевания прошлых лет, продолжают вызывать определенные сложности. Такого рода проблемы, как правило, требуют дорогостоящих и длительных судебных разбирательств.

2) Межведомственное взаимодействие. Несмотря на развитие дистанционного и электронного документооборота, в современное время сохраняются проблемы, связанные с оперативностью обмена данными между Росреестром и иными государственными органами, что может приводить к задержкам или грубым ошибкам в регистрации.

3) Адаптация к новым формам землепользования. Развитие агротуризма, дачной амнистии, комплексного развития территорий в настоящее время требует систематической модернизации правовой регламентации и адаптации процедур регистрации к специфическим видам прав и особенностей использования земельных участков [6, с.127].

Пути решения установленных проблем лежат в плоскости дальнейшей интеграции информационных систем, постоянной актуализации и верификации данных ЕГРН, в частности, путем проведения комплексных кадастровых работ [7, с. 73].

Дальнейшее развитие института государственной регистрации прав на земельный участок в обязательном порядке должно быть направлено на формирование полностью прозрачной, надежной, а также эффективной системы, которая будет выступать гарантом законности и стабильности в гражданском обороте недвижимости, защищая интересы всех его участников.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ: [ред. от 11.03.2024] // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 1. – Ст. 844
3. Карасев, В.Е. Право, как основной регулятор гражданско-правовых отношений: принцип или метод права? / В.Е. Карасев // Государство, как основной субъект реализации права: исторический очерк, теория, практика: Сборник научных работ: Краснодарский государственный юридический институт, 2022. – С. 457-460.
4. Разенкова, А.Н. Понятие земельного участка / А.Н. Разенкова // Медиа-Биб. – 2023. – № 123. – С. 40-45.
5. Сантонов, Н.В. Особенности (признаки) регистрации земельных участков / Н.В. Сантонов // Закон как основной правовой институт, регулирующий отношения в обществе Международная конференции. – Владивосток: Издательство РПК, 2021. – С. 450-456.
6. Харитонов, О.В. Актуальные проблемы в Российской Федерации, касающиеся регистрации прав на земельные участки / О.В. Харитонов // Проблемы в гражданском праве: Сборник статей. – С-П.: Сатурн, 2023. – С. 124-134.
7. Антипов, Г.С. Регистрация прав на земельные участки / Г.С. Антипов // Законность и право. – 2022. – №11. – С. 70-74.

