



**Акимова Карина Алексеевна**, студент,  
Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС, г. Новосибирск  
Akimova Karina Alekseevna, student, Siberian Institute of Management –  
branch of the RANEPА, Novosibirsk

**ПРОБЛЕМА ОТСУТСТВИЯ  
СВОЕВРЕМЕННОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА  
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ  
THE PROBLEM OF THE LACK OF TIMELY STATE REGISTRATION  
OF THE TRANSFER OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE**

**Аннотация:** Договор купли-продажи недвижимости является одним из наиболее важных и актуальных договоров в гражданско-правовых отношениях. Заключение такого договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации, должно сопровождаться государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество. В данной работе рассмотрена основная проблема отсутствия государственной регистрации недвижимости, а также предложены пути решения.

**Abstract:** The contract of sale of real estate is one of the most important and relevant contracts in civil law relations. The conclusion of such an agreement, in accordance with the legislation of the Russian Federation, must be accompanied by state registration of the transfer of ownership of immovable property. In this paper, the main problem of the lack of state registration of real estate is considered, and solutions are proposed.

**Ключевые слова:** государственная регистрация, недвижимое имущество

**Keywords:** state registration, immovable property



Договор купли-продажи недвижимого имущества является одним из самых часто заключаемых и востребованных. Это связано с тем, что объекты недвижимости пользуются постоянным спросом. Согласно статистическим данным с официального сайта Росреестра, в первом квартале 2021 года было зарегистрировано 820 тыс. прав собственников на основании договоров купли-продажи, а в первом квартале 2022 года – 941 тыс. прав собственников [3].

Передача недвижимости по договору купли-продажи, в соответствии с нормами ГК РФ, сопровождается государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю.

В соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрацией прав на недвижимость признается юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества [1].

Государственная регистрация права и перехода права происходит путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество.

Однако ее отсутствие, в соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, который был заключен между сторонами [2].

В связи с этим в большинстве случаев и продавцы, и покупатели относятся к государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость достаточно безответственно. В деле № 2-3336/2020, рассмотренном Бийским городским судом, истец обратилась за признанием права собственности на жилой дом, полученный по договору купли-продажи



[4]. В 2004 году истица приобрела жилой дом, по определенным причинам государственная регистрация не была осуществлена сразу. Через достаточно большой промежуток времени истица вспомнила об этом, но внесудебный порядок регистрации договора купли-продажи стал для нее недоступен, так как продавец умер. Причиной данной проблемы являются пониженный уровень правосознания субъектов договора купли-продажи недвижимого имущества и отсутствие санкций за неосуществление государственной регистрации перехода права собственности в разумные сроки.

В качестве возможного решения данной проблемы можно рассмотреть законодательное закрепление срока для государственной регистрации перехода права собственности на приобретенный объект недвижимости. Самым оптимальным представляется срок в два месяца со дня подписания договора купли-продажи сторонами и передаточного акта. Установление конкретных сроков позволит выработать более серьезное отношение субъектов данного договора к государственной регистрации перехода права собственности в разумные сроки.

В связи с тем, что отсутствие государственной регистрации не является основанием недействительности сделки, то по истечении предлагаемого срока для государственной регистрации перехода права собственности возможно предусмотреть привлечение к административной ответственности по статье 19.21 Кодекса об административных правонарушениях за несоблюдение порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [5].

Таким образом, введение конкретного срока для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость представляется обоснованной и актуальной мерой, которая позволит избежать трудностей с судебным порядком регистрации договора купли-продажи недвижимости, облегчит работу судов по данной категории дел, а также дисциплинирует субъектов договора купли-продажи недвижимого имущества.



*Список литературы:*

1. О государственной регистрации недвижимости : Федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : принят Гос. Думой 3 июля 2015 г. : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г. : [ред. от 28 апр. 2023 г.] // Российская газета. – 2015. – № 156.

2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС Российской Федерации № 22 от 29 апр. 2010 г. : [ред. от 23 июня 2015 г.] // Российская газета. – 2010. – № 109.

3. Результаты учетно-регистрационных действий за I квартал 2022 года // Росреестр : [сайт]. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive> (дата обращения: 30.05.2023).

4. Решение Бийского городского суда (Алтайский край) от 05 нояб. 2020 г. № 2-3336/2020 2-3336/2020~М-3171/2020 М-3171/2020 по делу № 2-3336/2020 // СудАкт : [сайт]. – URL: [//sudact.ru/regular/doc/2uodYsoj2sH1/](http://sudact.ru/regular/doc/2uodYsoj2sH1/) (дата обращения 30.05.2023).

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : Федер. закон от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ : принят Гос. Думой 20 декабря 2001 г. : одобрен Советом Федерации 26 декабря 2001 г. : [ред. от 28 апреля 2023 г. с изменениями от 17 мая 2023 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 1. – Ст. 1.