

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОРДОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМ. Н. П. ОГАРЁВА»

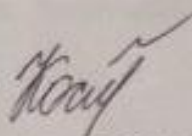
Факультет юридический
Кафедра гражданского права и процесса

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
канд. юрид. наук, доц.
Нестерова Т.И. Нестерова
« 10 » 06 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Автор бакалаврской работы



А. И. Космачева

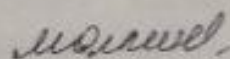
Обозначение бакалаврской работы БР-02069964-40.03.01-49-19

Направление 40.03.01 Юриспруденция

Руководитель работы

канд. юрид. наук, доц.

06.06.2019



А. В. Малышева

Нормоконтролер

канд. юрид. наук, доц.

06.06.2019



И. Н. Жочкина

Саранск

2019

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОРДОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМ. Н. П. ОГАРЁВА»

Факультет юридический

Кафедра гражданского права и процесса

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

канд. юрид. наук, доц.

Нестерова Т.И. Нестерова

29.12.2018

ЗАДАНИЕ НА БАКАЛАВРСКУЮ РАБОТУ

Студент Космачева Алина Игоревна

1 Тема: Правовые основы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки

Утверждена приказом по МордГУ № 10787-с от 29.12.2018 г.

2 Срок предоставления работы к защите: 06.06.2019 г.

3 Исходные данные для научного исследования: нормативные акты, научная и учебная литература, судебная практика.

4 Содержание бакалаврской работы

4.1 Введение.

4.2 Общая характеристика государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки.

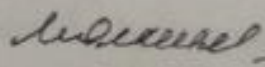
4.3 Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельный участок.

4.4 Особенности осуществления государственного кадастрового учета прав на отдельные виды земельных участков.

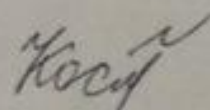
4.5 Заключение.

Руководитель работы

канд. юрид. наук, доц.

 А. В. Малышева

Задание приняла к исполнению

 А. И. Космачева

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 77 страниц, 67 использованных источников.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ОБРЕМЕНЕНИЕ, РЕЕСТР, ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки.

Целью работы является исследование теоретических и правовых основ государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, выявление основных проблем применения правовых норм о государственной регистрации и государственном кадастровом учете земельных участков.

Методологическую основу исследования образовали совокупность общенаучных, частнонаучных и собственно юридических методов исследования, включая исторический, диалектический, системный, социологический, формально-юридический, изучение и обобщение судебной практики и другие.

Полученные результаты: изучены и проанализированы понятие, содержание, порядок проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, выявлены проблемы применения правовых норм о государственной регистрации и государственном кадастровом учете земельных участков.

Область применения: использование результатов исследования в учебном процессе.

Эффективность – повышение качества знаний студентов по данной теме.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| ВВЕДЕНИЕ | 5 |
| 1 Общая характеристика государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки | 8 |
| 1.1 Понятие государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки | 8 |
| 1.2 Правовое регулирование государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки | 12 |
| 1.3 Земельный участок как объект государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав | 17 |
| 2 Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельный участок | 27 |
| 3 Особенности осуществления государственного кадастрового учета прав на отдельные виды земельных участков | 52 |
| 3.1 Особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости | 52 |
| 3.2 Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения | 56 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 63 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 69 |

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы работы. В нашей стране земля является одним из важнейших природных богатств, поэтому вопрос заинтересованности в рациональном использовании земли и охране ресурсов со стороны государства особо актуален. Каждый собственник земельного участка заинтересован в том, чтобы точная и полная информация о его земельном участке была надлежащим образом оформлена. Развитие земельных отношений и стабильность гражданского оборота недвижимого имущества невозможны без существования государственной информационной базы данных, которая содержит полные и достоверные сведения о существующих объектах недвижимого имущества, позволяющие точно индивидуализировать каждый объект.

Недвижимое имущество является одним из руководящих начал функционирования каждой экономической системы, ввиду чего оптимальная организация оборота недвижимого имущества представляет собой одну из важных задач в области законодательной политики государства. Правильно выбранная правовая модель отношений в области недвижимости способствует развитию инвестиционного климата, производства и благосостояния населения.

Одним из главных требований при совершении сделки с земельными участками является определение четкого статуса данного участка. В противном случае возникают проблемы, связанные с установлением прав собственности на данный объект недвижимости, а также с правомерностью совершения сделки. Лицо, в собственности которого находится данный объект пользования, должно уточнить границы данного земельного участка посредством постановки на государственный кадастровый учет.

На сегодняшний день государственный кадастр недвижимости выступает источником информации, представляющим основу государственного управления в сфере земельных отношений, а также аккумулирующим сведения о земельных участках.

Государственный кадастровый учет земли как национального богатства и государственная регистрация прав на земельные участки позволяют эффективно осуществлять государственное и муниципальное управление земельными ресурсами России, а также способствуют обеспечению гарантий прав граждан на земельные участки. Будучи важным информационным ресурсом, государственный учет помогает совершать сделки с земельными участками и влияет на развитие системы налогообложения земли и иной недвижимости.

Исследование настоящей темы актуализируется в связи проведенной реформой правоотношений в сфере государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав на земельные участки, состоявшейся в 2014 году.

Теоретическая основа и степень изученности темы. Теоретической основой исследования послужили научные труды, специальная юридическая литература. Были изучены труды таких известных ученых, как Е.Г. Аксенова, А.А. Аксенова, Д.А. Баштовой, Е.В. Булдаева, М.А. Гофман, Н.И. Ковальчук, А.А. Колоскова, Т.А. Кочурова, С.А. Липски, Г.В. Мочалова, А.П. Полочанина, Р. С. Бевзенко и других отечественных правоведов.

Целью данной работы является исследование теоретических и правовых основ государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, выявление основных проблем применения правовых норм о государственной регистрации и государственном кадастровом учете земельных участков.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- определить понятие государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки;
- раскрыть сущность правового регулирования государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки;
- охарактеризовать земельный участок как объект государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

– исследовать порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельный участок;

– охарактеризовать особенности осуществления государственного кадастрового учета прав на отдельные виды земельных участков.

Методы исследования: исторический, диалектический, системный, формально-юридический, социологический, изучение и обобщение судебной практики и другие.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки.

Предметом исследования являются нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки.

Научно-практическая значимость исследования состоит в том, что на основе решения поставленных в бакалаврской работе задач предложены практические пути решения проблем, связанных с применением норм законодательства, регламентирующих порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, которые могут быть использованы как в процессе совершенствования земельного законодательства, так и для целей обеспечения единообразия судебной практики.

Цель и задачи исследования определили **структуру работы**. Выпускная квалификационная работа включает введение, три главы, заключение и список использованных источников.

1 Общая характеристика государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки

1.1 Понятие государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки

С 1 января 2017 порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество регламентируется Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹ (далее по тексту – ФЗ № 218), который является главным нормативным правовым актом, регулирующим данную сферу правоотношений. Сами понятия «государственная регистрация прав на недвижимое имущество» и «государственный кадастровый учет недвижимого имущества» нашли свое закрепление в п. 3 и п. 7 ст. 1 ФЗ № 218.

Так, под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество понимается юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества представляет собой внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве

¹ О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Рос. газ. 2015. № 156.

индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

Целью государственной регистрации права и государственного кадастрового учета земельных участков выступает индивидуализация и описание в достаточном объеме для включения в гражданский оборот земельных участков, фиксация определяющих правовой режим земельных участков сведений, а также реализация государственного (муниципального) управления в сфере охраны и использования земель¹.

Государственный кадастровый учет представляет собой закрепление совокупности определенных указанных сведений, отражающих правовой режим земельного участка и его индивидуализацию.

С понятием «индивидуализация земельного участка» тесно связано понятие «образование земельного участка», по поводу которого в доктрине существуют дискуссии. Есть две различные точки зрения по поводу того, с какого момента земельный участок является образованным: некоторые ученые предполагают, что образование земельного участка происходит уже на этапе государственного кадастрового учета, другие же указывают на то, что обязательным элементом образования земельного участка является государственная регистрация прав на него. Следует согласиться с первой точкой зрения, поскольку уже с момента постановки на кадастровый учет земельный участок становится индивидуализированным объектом недвижимости и приобретает возможность быть объектом гражданского оборота². Данная точка зрения находит свое подтверждение в Постановлении

¹ Баштовой Д.А. Кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки // Эпомен. 2018. № 16. С. 9-12.

² Имекова М. П. Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка // Вестник Томского государственного университета. Право. 2016. №3 (21). С. 139-149.

Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ», в соответствии с которым главной целью государственной регистрации прав является обеспечение стабильности гражданского оборота, следовательно, регистрация не является обязательным условием для признания соответствующих вещей объектами недвижимости¹.

Что касается правовой природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество как юридического акта, с которым связываются возникновение, изменение и прекращение прав на тот или иной объект недвижимости, следует отметить, что данное правовое явление необходимо характеризовать как комплексное средство государственного регулирования гражданского оборота недвижимого имущества.

Несмотря на то, что в статье 8.1 ГК РФ закреплено положение, в соответствии с которым права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента такой регистрации, в доктрине и практике существуют дискуссии относительно значения государственной регистрации прав. Некоторые считают, что она является доказательством возникшего ранее права (то есть право возникает, к примеру, с момента заключения договора купли-продажи, а регистрация этого права – это подтверждение возникновения такого права). Другие убеждены, что государственная регистрация и есть тот юридический факт, с которым связывается возникновение таких прав (то есть в момент заключения договора просто было установлено обязательство, а уже внесение записи в ЕГРН является правопорождающим фактом).

Представляется, что верной является вторая точка зрения, так как в Российской Федерации закреплен принцип внесения (принцип обязательности внесения записи для целей возникновения права).

Однако на практике часто возникают случаи, когда лица заключают договор купли-продажи недвижимости, исполняют свои обязательства по

¹ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. 2015. № 8.

данному договору, но продавец избегает процедуры государственной регистрации перехода прав на это имущество. В такой ситуации покупатели подают иск в суд о признании права собственности, но это ненадлежащий способ защиты, так как право собственности на недвижимость возникает исключительно после осуществления государственной регистрации прав на него. Правильным способом защиты в таких случаях будет считаться иск о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество¹, данный вывод следует из статьи 551 ГК РФ и пункта 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22.

Но из принципа внесения есть исключения, которые связаны преимущественно с переходом прав на имущество не по сделкам². К ним относятся:

- наследование – наследник становится собственником имущества со дня открытия наследства, соответственно в данном случае государственная регистрация является правоподтверждающим фактом, а не порождающим;

- реорганизация юридического лица – получение права собственности с момента реорганизации;

- супружеская собственность – имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью; в некоторых случаях распоряжаться таким имуществом можно только с нотариально удостоверенного согласия другого супруга (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ)³;

¹ Исковое заявление о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество [Электронный ресурс]. URL.: https://kpd.garant.ru/iskovye_zayavleniya_arbitrazhnye/iskovoe_zayavlenie_o_registraczii_perexoda_prava_sobstvennosti_na_nedvizhimoe_i_mushhestvo/ (дата обращения: 02.04.2019).

² Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. принцип противопоставимости [Электронный ресурс]. URL.: https://www.m-logos.ru/img/Tezis_Bevzenko_04022015.pdf (дата обращения: 01.04.2019).

³ Семейный кодекс Российской Федерации. Принят 29 дек. 1995 г. №223-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. №1. Ст. 16.

- право собственности на общее имущество многоквартирного дома – лицо является собственником общего имущества без записи в ЕГРН.

В основе государственной регистрации заложены и публично-правовые элементы (государственный контроль и учет, упорядочение экономической свободы собственников недвижимого имущества).

1.2 Правовое регулирование государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки

В настоящее время основным нормативным правовым актом, регулирующим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию недвижимости, является ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст. 2 данного закона правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации¹, Гражданский кодекс Российской Федерации² (далее по тексту – ГК РФ), Земельный кодекс Российской Федерации³ (далее по тексту – ЗК РФ), другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Конституция РФ закрепляет основы земельных правоотношений: устанавливает многообразие форм собственности на землю, свободу владения, пользования и распоряжения земельными участками их собственниками, определяя при этом пределы реализации данных правомочий, относит вопросы владения, пользования и распоряжения землей к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 31. ст. 4398.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Принят 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32. ст. 3301.

³ Земельный кодекс Российской Федерации. Принят 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Рос. газ. 2001. № 211-212.

ГК РФ закрепляет общие положения о праве собственности и иных вещных правах на землю, о земельном участке как объекте права собственности, устанавливает необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки. В соответствии с ГК РФ государственной регистрации подлежат право собственности на земельный участок, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут.

В соответствии с ЗК РФ государственной регистрации помимо прав, указанных в ГК РФ, подлежат договоры аренды и безвозмездного пользования земельным участком, если они заключены сроком более чем один год (ст. 26 ЗК РФ).

К актам федеральных органов исполнительной власти, регламентирующим данную сферу отношений, можно отнести Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», определяющее в качестве органа, компетентного осуществлять функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее по тексту – Росреестр).

До 1 января 2017 года государственный кадастровый учет недвижимого имущества регламентировался Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее по тексту – ФЗ № 221), а государственная регистрация недвижимости осуществлялась в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (далее по тексту – ФЗ №122).

В настоящее время, как было указано выше, ФЗ № 218 регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением ЕГРН и предоставлением сведений, содержащихся в ЕГРН.

Данный закон содержит перечень оснований государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, к которым, в частности, относятся акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, свидетельства о праве на наследство, вступившие в законную силу судебные акты и другие.

Также ФЗ № 218 устанавливает саму процедуру государственного кадастрового учета и государственной регистрации, ответственность при их осуществлении, особенности осуществления регистрационных действий в отношении отдельных видов недвижимого имущества, порядок исправления ошибок, содержащихся в ЕГРН.

В связи с введением в действие названного закона в законодательство внесены изменения, направленные на совершенствование государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав. К таким изменениям можно отнести следующее:

- закон № 218-ФЗ объединил государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на нее в единую систему учета и регистрации. В соответствии с п. 2 ст. 7 ФЗ № 218 ЕГРН состоит из кадастра недвижимости, реестра прав на недвижимость, реестра границ, реестровых дел, кадастровых карт, книг учета документов. Но несмотря на это объединение государственный кадастровый учет и государственная регистрация продолжают существовать как самостоятельные процедуры;

- новеллой данного закона является также то, что самостоятельными объектами кадастрового учета являются единый недвижимый комплекс и машино-место, сведения о них должны быть внесены в ЕГРН;

- законодательные нововведения сократили срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав: государственный кадастровый учет осуществляется в течение 5 рабочих дней (ранее – 10 рабочих дней), государственная регистрация прав на земельные участки проводится в течение 7 рабочих дней (ранее – 10 рабочих дней). При одновременном государственном кадастровом учете и государственной регистрации срок составляет 10 рабочих дней;

- ФЗ № 218 ввел 65 оснований, при наличии которых государственный кадастровый учет и государственная регистрация подлежат приостановлению по решению государственного регистратора прав. Кроме того закон установил более длительные сроки приостановления регистрационных действий. Так, по решению государственного регистратора государственный кадастровый учет и государственная регистрация могут быть приостановлены не более чем на 3 месяца (ранее – не более чем на 1 месяц). При этом и сам заявитель может обратиться с заявлением о приостановлении регистрационных действий на срок не более 6 месяцев (ранее – не более 3 месяцев);

- в отличие от ФЗ № 221 и ФЗ № 122, которые прямо предусматривали основания для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и отказа в государственной регистрации прав соответственно, ФЗ № 218 не содержит перечня оснований для отказа, закрепляя в качестве единственного основания неустранение в установленный срок причин, которые послужили основанием для приостановления регистрационных действий;

- законодательные новеллы 2017 года помимо ответственности органа регистрации прав, которая предусматривалась законодательством, действующим до вступления в законную силу ФЗ № 218, устанавливают также ответственность государственного регистратора;

- еще одним нововведением данного закона является то, что свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество больше не выдаются. С 1 января 2017 года государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество удостоверяются

выпиской из ЕГРН, которая может быть выдана как в бумажной, так и в электронной форме;

- государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права в соответствии с ФЗ № 218 возможно проводить и без участия заявителя, поскольку сведения в ЕГРН могут вноситься в том числе в порядке межведомственного взаимодействия. К примеру, МВД России обязано направлять информацию об изменении сведений о физическом лице, нотариусы – сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство, ФНС России – информацию об изменении сведений о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях и т. д. Таким образом, если в Росреестр поступают соответствующие сведения в порядке межведомственного взаимодействия, то он на их основании вносит сведения в ЕГРН и уведомляет об этом правообладателя в течение пяти рабочих дней;

- очередным нововведением ФЗ № 218 является то, что с 1 января 2017 года лицо, которое имеет право действовать от имени юридического лица, обязано предоставить только документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочие на действия от имени юридического лица. ФЗ № 122 устанавливал еще и обязанность такого лица предоставить учредительные документы юридического лица либо нотариально удостоверенные их копии. Сейчас учредительные документы юридических лиц запрашивает сам Росреестр;

- в случае если в Росреестр поступает заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сведения о котором уже внесены в ЕГРН, орган регистрации уведомляет об этом лицо, которое является правообладателем такого имущества, в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития России от 15.03.2016 № 127¹. ФЗ № 122 предполагал

¹ Об установлении порядка и способов уведомления органом регистрации прав заявителя о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, порядка уведомления

уведомление правообладателя только в отношении государственной регистрации обременений его недвижимого имущества.

- ФЗ № 218 ввел основание для отказа в приеме заявления и осуществлении регистрационных действий и прилагаемых к нему документов, таким основанием является невозможность установления личности заявителя в случае, если заявление и документы подаются им лично и в форме документов на бумажном носителе. Действующее же ранее законодательство не предусматривало возможности отказа Росреестром в принятии заявления, то есть регистрирующий орган обязан был принять заявление об осуществлении регистрационных действий в любом случае.

1.3 Земельный участок как объект государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Определение понятия «земельный участок» дано в статье 6 ЗК РФ: «Земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».

В 2000 году ФЗ «О государственном земельном кадастре»¹ содержал иное определение, которое соответствовало общемировой тенденции развития кадастровых отношений и звучало следующим образом: «земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и

органом регистрации прав правообладателя о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости: Приказ Минэкономразвития России от 15 мар. 2016 г. № 127 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения 04.04.2019).

¹ О государственном земельном кадастре: Федер. Закон от 2 янв. 2000 г. № 28-ФЗ // Рос. газ. 2000. № 5 (утратил силу).

под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами» (ст. 1).

В дальнейшем указанное понятие трижды менялось в ЗК РФ:

– часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (2001 г.). В этом определении содержалось указание на границы – единственное сущностное отличие земельного участка от земель вообще;

– часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Кроме того в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные земельные участки (2008 г.). В данном определении отсутствовало указание на почвенный слой, в результате чего он перестал рассматриваться как самостоятельный элемент земельного участка, что неудачно, так как в гражданском законодательстве заложен подход, позволяющий рассматривать почвенный слой как нечто отдельное от земельного участка и приравнивающий его по правовому режиму к находящимся на земельном участке растениям¹;

– недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (2015 г.).

Это действующее в настоящее время определение имеет следующий недостаток: из него исчезло упоминание о границах земельного участка, что может вызвать определенные проблемы, поскольку индивидуализирующие признаки может иметь и часть земельного участка².

В соответствии с ГК РФ и ЗК РФ земельный участок может быть объектом как вещных, так и обязательственных прав. Как предмет вещных прав земельный участок может принадлежать лицам на праве собственности, праве

¹ Липски С.А. Развитие понятия недвижимости в отечественном // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 4.

² Булдаева Е.В. Понятие земельного участка // Аграрное и земельное право. 2016. № 10 (142). С. 12.

пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования, а также на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Как объект обязательственных прав земельный участок может быть предметом различных договоров, предусмотренных гражданским законодательством, к примеру, предметом договора купли-продажи, аренды, ренты, мены, дарения и т.д. При этом в случае заключения договоров аренды, субаренды, безвозмездного пользования земельным участком сроком более чем на 1 год данные договоры подлежат государственной регистрации.

Как объект недвижимости земельный участок начинает существовать с момента государственного кадастрового учета и регистрации прав на него, которые осуществляются посредством внесения сведений в ЕГРН. В соответствии с ФЗ № 218 внесению в ЕГРН подлежат сведения о таких объектах недвижимости как земельный участок, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы. ЕГРН состоит из 6 частей: кадастра недвижимости, реестра прав на недвижимость, реестра границ, реестровых дел, кадастровых карт и книг учета документов.

Все сведения о индивидуально-определенном недвижимом имуществе, которые вносятся в кадастр недвижимости, делятся на основные и дополнительные.

К основным сведениям относятся характеристики объекта недвижимости, которые позволяют определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений (вид объекта недвижимости, описание его местоположения, кадастровый номер и т.д.).

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов

государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, и сведения, которые вносятся в уведомительном порядке (кадастровая стоимость объекта недвижимости, категория земель, к которой отнесен земельный участок, вид разрешенного использования земельного участка и т.д.).

Реестр прав на недвижимость включает в себя сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничение прав и обременение объектов недвижимости (вид вещного права, сведения об основании возникновения права на объект недвижимости, реквизиты, существенные условия сделки и т.д.).

В реестре границ содержатся сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях.

Реестровые дела – совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения, то есть заявление и прилагаемые к нему документы¹. Реестровые дела, которые содержат в себе документы, которые были представлены в регистрирующий орган в простой письменной форме на бумажном носителе и оригиналы которых отсутствуют в иных органах, ведутся на бумажном носителе. Все остальные реестровые дела ведутся в электронной форме.

¹ Зарицкий А. Регистрация недвижимости: новые правила игры с 1 января 2017 года [Электронный ресурс]. URL.: http://regforum.ru/posts/2779_novye_pravila_registracii_nedvizhimosti (дата обращения: 26.03.2019).

Кадастровые карты – составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН.

В книге учета документов указываются дата и время получения заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов с точностью до минуты.

Основными задачами, которые выполняют государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, являются определение объекта недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, удостоверение законных и документально подтвержденных прав на землю, кроме того данные действия являются необходимой предпосылкой для установления границ на местности, а также для определения налогообложения¹.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Основные составляющие современной системы управления земельным фондом сформировались еще в советский период, тогда же был создан и государственный земельный кадастр, на основе которого возник кадастр недвижимости. Принципиальным отличием советской системы земельного управления и земельного кадастра от западноевропейской модели земельных отношений были:

- 1) исключительно государственная собственность на землю;
- 2) бесплатность пользования землей;
- 3) запрет гражданского оборота земли;
- 4) однородность вида права на землю для граждан и юридических лиц;

¹ Кочурова Т.А. Сущность проведения кадастрового учета // Современная наука: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей II Международной научно-практической конференции. 2018. С. 266.

5) земля, земельный фонд и отдельные земельные участки не являлись недвижимым имуществом. Земля вообще не рассматривалась как объект имущественных отношений, а для обозначения иных непереключаемых вещей применялось понятие «основные фонды».

Все эти факторы кардинально изменились в 1990-е годы. Изменение первых четырех факторов потребовало лишь уточнения содержания сведений в государственном земельном кадастре, в то время как влияние пятого фактора оказалось весьма значительным.

Экономические реформы 1990-х годов привели к тому, что в правовую практику вернулось понятие «недвижимое имущество» и с 1994 года оно закреплено в ГК РФ. Это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей. Однако земельный фонд (страны, региона, муниципального образования) недвижимым имуществом не признан. При этом возникла следующая проблема: земельный фонд – это совокупность всех земель и земельных участков, находящихся в пределах государственной границы страны¹. Он не является лишь совокупностью земельных участков, которые в отличие от земель имеют четкие индивидуализирующие признаки, в том числе границы.

Соответственно, кадастр может характеризовать либо 1) земельные участки и земли (как это предусматривалось законом «О государственном земельном кадастре»), либо 2) только недвижимое имущество (то есть земельные участки, но не земли), как это было предусмотрено ФЗ № 221² и сохранено в ФЗ № 218.

В первом случае кадастр охватывает весь земельный фонд и в полной мере отвечает информационным запросам, возникающим при управлении им. Во втором случае кадастр охватывает только земельные участки.

¹ Липски С. А. Трансформация системы государственного управления земельным фондом в постсоветской России (теория, методология, практика): монография. М., 2017. С. 116.

² О государственном кадастре недвижимости: Федер. закон от 24 июля 2007 № 221-ФЗ // Рос. газ. 2007. № 165.

Многие ученые и специалисты критикуют существующий заявительный характер кадастрового учета, последствием которого является невозможность полного учета земельного фонда. Следует отметить, что предпосылка для пробелов в кадастре возникла сразу после признания недвижимостью только одного из объектов земельных отношений – земельного участка¹.

Понятие иных объектов недвижимости также не было стабильным. Так, реформирование изначального (1994 г.) понятия недвижимых вещей (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения) началось в 2005 году, когда Федеральным законом № 213-ФЗ² к недвижимости также были отнесены объекты незавершенного строительства. Через год из состава недвижимости были исключены водные объекты, леса и многолетние насаждения. Такое исключение объясняется тем, что леса и водные объекты и без того «привязаны» к землям, на которых они расположены, они являются «принадлежностью», которая следует судьбе главной вещи – земельного участка.

Но несмотря на исключение лесов и водных объектов из состава недвижимых вещей их экономическая роль осталась неизменной, они остались недвижимыми по своей природе, и кроме того это позволило сохранить для них самостоятельные учетно-регистрационные системы, не входящие в ЕГРН, что представляется весьма удачным для организации управления лесопользованием и водопользованием.

Исключение из состава недвижимости лесов и водных объектов дополняется тем, что в ее состав входит предприятие как имущественный

¹ Мочалова Г.В. Земля как объект гражданского оборота в системе государственной регистрации прав и кадастрового учета // Актуальные проблемы международного права в современных геополитических условиях. Сборник материалов Международной научно-практической конференции. 2017. С. 118.

² О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 213-ФЗ // Рос. газ. 2004. № 292.

комплекс (включая такие движимые вещи, как оборудование, инвентарь, сырье, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги и т.д.). Кроме того, с 2013 года к объектам недвижимости относится единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь.

Следует отметить, что ФЗ № 218 устанавливает в качестве одного из оснований приостановления регистрационных действий то, что объект, в отношении которого подано заявление, не является объектом недвижимости. Таким образом, именно Росреестру предоставляется право оценить такой объект с точки зрения отнесения либо неотнесения его к объектам недвижимости. Такая ситуация может явиться основанием для коррупции, когда Росреестр изначально не признает объект в качестве объекта недвижимости, а после определенных предложений со стороны заявителя осуществляет регистрационные действия¹.

Судебная практика указывает на то, что вследствие размытости определения понятия «недвижимое имущество» в Росреестр подается все больше заявлений об осуществлении регистрационных действий в отношении спорных объектов, к примеру, в отношении забора, газона, асфальтобетонного покрытия. Однако такие объекты не должны подлежать государственному кадастровому учету, так как не являются самостоятельными объектами недвижимости, а являются улучшениями земельного участка, на котором они размещены².

¹ Бевзенко Р. С. Регистрация прав на недвижимое имущество: новый закон и старые проблемы [Электронный ресурс]. URL.: <http://www.uracademy.ru/video.php?vid=22793> (дата обращения: 23.03.2019).

² Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового : утв. Президиумом Верх. суда Рос. Федерации 30 нояб. 2016 г. [Электронный ресурс]. URL.: https://www.vsrif.ru/Show_pdf.php?Id=11147 (дата обращения: 05.04.2019).

В некоторых случаях Росреестр осуществляет регистрационные действия в отношении таких объектов, после чего собственник такого имущества имеет право на выкуп земельного участка, на котором располагается данное имущество, без проведения торгов. Примером может послужить Решение Тамбовского районного суда от 27 сентября 2018 г. по делу № 2-118/2018¹. Колодин А. А. обратился в суд с требованием о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка в собственность за плату без проведения торгов. Ранее за ним в ЕГРН было зарегистрировано право собственности на асфальтовое покрытие. Колодин обратился в Администрацию сельсовета с заявлением о предоставлении ему в собственность земельного участка, расположенного под этим асфальтовым покрытием, за плату без проведения торгов как собственнику сооружения, расположенного на данном земельном участке. Администрация отказала ему в предоставлении участка в собственность, после чего он обратился в суд. В результате рассмотрения дела суд пришел к выводу, что асфальтовое покрытие хотя и неразрывно связано с землей, но не имеет самостоятельного функционального назначения, и приняло решение об отказе в удовлетворении иска и исключении сведений об этом объекте из ЕГРН.

Главной причиной возникновения таких проблем является то, что в России закреплено положение о самостоятельности земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений. Таких проблем не возникает в странах, где распространена концепция единого объекта, к примеру, в Германии, где земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения являются единым объектом недвижимости. В соответствии с Германским гражданским уложением все здания, сооружения и иные объекты, являющиеся существенной составной частью земельного участка, не могут быть предметом

¹ Решение Тамбовского районного суда от 27 сент. 2018 г. по делу № 2-118/2018 [Электронный ресурс]. URL.: <https://sudact.ru/regular/doc/VcSBDYgX4hl8/> (дата обращения: 02.04.2019).

отдельных прав и их судьба полностью зависит от судьбы земельного участка¹. В германском праве к зданиям относятся жилые дома, дачи, производственные корпуса, капитальные ограды, мосты, бетонные пьедесталы², а к прочно связанным с землей объектам относятся выложенные камнем колодцы, фонтаны, шахты, колонны, мощеные дороги, фонарные столбы, линии водо-, газо-, тепло- и электроснабжения, торговые места, палатки, дождевые стоки, шесты³.

На данный момент существует Проект федерального закона «О внесении изменений Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30 декабря 2016 г. № ИШ-П13-8143, целью которого является введение правового режима единого объекта недвижимости в России⁴. Если данный закон будет принят, необходимо будет проводить реформирование подхода к налогообложению и определению кадастровой стоимости⁵, но при этом следствием его принятия будет ряд положительных изменений: этот закон будет способствовать правовой определенности лиц, которые хотят приобрести земельные участки, облегчению положения собственников застроенных земельных участков, на которых находятся незарегистрированные строения, к тому же будет существенно снижена нагрузка на регистрирующие органы, так как количество недвижимых вещей, права на которые подлежат регистрации, будет снижаться⁶.

¹ Германское гражданское уложение от 18 авг. 1896 г. [Электронный ресурс]. URL.: https://ru.wikisource.org/wiki/Германское_гражданское_уложение (дата обращения: 03.04.2019).

² J. von Staudingers. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Sellier-de Gruyter. Berlin, 2000. S. 588.

³ Wieling H.J. Sachenecht. Band 1. Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. Berlin, Heidelberg, 1990. S. 78–79.

⁴ О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации: Проект федер. закона от 30 дек. 2016 г. № ИШ-П13-8143 [Электронный ресурс]. URL.: <https://www.profkadastr.ru/news/921-minekonomrazvitiya-rossii-gotovo-vvesti-v-grazhdanskii-oborot-edinyi-obekt-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 22.03.2019).

⁵ Запись в реестре – более надежная гарантия, чем бумажное свидетельство [Электронный ресурс]. URL.: <https://www.kommersant.ru/doc/3263137> (дата обращения: 28.03.2019).

⁶ Экспертное заключение по проектам федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации» от 23 апр. 2018 г. № 175-1/2018 [Электронный ресурс]. URL.:

2 Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельный участок

Первым и необходимым действием для регистрации прав на земельный участок является постановка объекта недвижимости на государственный кадастровый учет, который осуществляется на основании представляемых в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и необходимых для осуществления учета документов¹.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут осуществляться как одновременно, так и отдельно друг от друга, в зависимости от чего право на подачу заявления об осуществлении регистрационных действий может принадлежать разным лицам.

ФЗ № 218 закрепляет 4 основания для одновременного проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав: создание и образование объекта недвижимости; прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН; образование или прекращение существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие государственной регистрации.

Также ФЗ № 218 устанавливает основания осуществления государственной регистрации прав без проведения государственного кадастрового учета при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется (в связи с прекращением прав на объект недвижимости, переходом права на объект недвижимости и т.д.) и основания осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав (изменение основных характеристик объекта недвижимости; в отношении

<http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2018/05/meeting-156-conclusion-1.pdf> (дата обращения: 23.03.2019).

¹ Колоскова А. А. О порядке осуществления государственного кадастрового учета земельного участка // Студенческий: электрон. научн. журн. 2018. № 15(35). С. 104.

земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд; в отношении земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена и т.д.).

В случае одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также в случае осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав заявителями могут быть собственники земельных участков и иных объектов недвижимости и кадастровые инженеры. В случае же государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета она происходит по заявлению лица, право которого на объект недвижимости возникает или прекращается; правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости; сторон договора; правообладателя объекта недвижимости при подтверждении права на учтенный в ЕГРН объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу ФЗ № 122 либо возникшего в силу федерального закона; нотариуса или его работника.

Заявление может быть подано как на бумажном носителе (при личном обращении в орган регистрации прав, через МФЦ, посредством почтового отправления), так и в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования¹.

Форма заявлений о регистрационных действиях на недвижимое имущество утверждена Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 920².

¹ Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости: Приказ Минэкономразвития России от 26 нояб. 2015 г. № 883 // Рос. газ. 2016. № 21.

² Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого

При этом в случае подачи заявления от представителя правообладателя недвижимого имущества необходимым документом является наличие у первого нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей полномочия представителя на подачу заявлений о государственном кадастровом учете и (или) регистрации права. С 1 января 2017 года, а также с вступлением в силу Закона, доверенность при подаче заявления о государственном кадастровом учете и (или) регистрации права должна быть исключительно нотариальной.

Ч. 2 ст. 14 Закона № 218 устанавливает основания, по которым осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав. Так, в соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 14 данного закона необходимым основанием для такого государственного учета является межевой план, подготовленный в связи с образованием земельного участка. Требования к подготовке, а также форма и состав сведений межевого плана утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921¹.

Межевой план – документ, составленный на основе кадастрового плана территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке, в котором содержатся определенные сведения, внесенные в Реестр недвижимости, а также сведения об иных смежных земельных участках. При этом при подготовке межевого плана реквизиты кадастрового плана территории

государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ: Приказ Минэкономразвития России от 08 дек. 2015 г. № 920 [Электронный ресурс]. URL.: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 03.04.2019).

¹ Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Минэкономразвития России от 08 дек. 2015 г. № 921 [Электронный ресурс]. URL.: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 02.04.2019).

или выписки должны указываться в исходных данных раздела межевого плана. Неиспользование при подготовке межевого плана кадастрового плана территории или выписки зачастую приводят к решению о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета¹. Местоположение границ образуемого земельного участка, в отношении которого подготавливается межевой план, устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ (ч. 8 ст. 22 Закона).

Стоит отметить, что для подготовки межевого плана используются документы, определяющие в соответствии с законодательством местоположение границ земельного участка при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденный проект межевания территории и т.д. Данное положение закреплено в пп. 4 п. 22 Приложения № 2 к Приказу № 921.

Изготовление межевых планов осуществляют кадастровые инженеры по договору подряда на выполнение кадастровых работ. Межевой план земельного участка подготавливается в форме электронного документа, заверенного электронной подписью кадастрового инженера.

Реестр кадастровых инженеров размещен на официальном сайте Росреестра². Приказом Минэкономразвития России от 30.06.2016 № 420 «Об утверждении порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров»³ установлен перечень сведений о кадастровом инженере, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров, в том числе сведения о результатах профессиональной деятельности кадастрового инженера, а именно: количество решений об осуществлении государственного

¹ Аксенова Е.Г. Актуальные проблемы землеустройства и кадастра // Экономика и экология территориальных образований. 2017. № 1. С. 94.

² Полочанина А.П. Порядок осуществления государственного кадастрового учета земельных участков // Инновационные тенденции развития российской науки. Материалы XI Международной научно-практической конференция молодых ученых. 2018. С. 45.

³ Об утверждении порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров: Приказ Минэкономразвития России от 30 июня 2016 г. № 420 [Электронный ресурс]. URL.: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 02.04.2019).

кадастрового учета или об отказе в учете, сведения об ошибках кадастрового инженера, допущенных при подготовке межевого плана и т.д.

В соответствии с п. 12 Приказа № 420 сведения о результатах профессиональной деятельности кадастрового инженера вносятся в государственный реестр кадастровых инженеров ежеквартально до 25 числа месяца, следующего за отчетным периодом, на основании данных, представляемых Росреестром, об итогах деятельности кадастрового инженера, и хранятся в государственном реестре кадастровых инженеров за три последних полных календарных года.

Неверный формат электронного документа (межевой план), автоматические ошибки при проверке межевого плана посредством программного комплекса ведения ЕГРН, ошибки формато-логического контроля, ошибки в файле электронной подписи кадастрового инженера являются причинами приостановления осуществления государственного кадастрового учета, возврата заявления без рассмотрения.

Таким образом, с учетом вышеизложенного стоит отметить, что от выбора кадастрового инженера напрямую зависит качество подготовки документов для осуществления процедуры государственного кадастрового учета и дальнейшей регистрации права.

Орган регистрации прав также может принять решение о возврате заявления о государственном кадастровом учете или государственной регистрации без рассмотрения в соответствии с правилами ст. 25 Закона. Наиболее распространенными причинами возврата заявления без рассмотрения являются: отсутствие оплаты государственной пошлины, наличие в представленных документах подчисток или приписок, несоответствие представленных документов тем требованиям, которые установлены законодательством и т.д.

На основании представленных заявления и документов орган регистрации прав может также принять решение о приостановлении

осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно ч. 9 ст. 26 ФЗ № 218 решение о приостановлении может быть обжаловано в апелляционную комиссию Росреестра в установленном ст. 26.1 Федерального закона «О кадастровой деятельности»¹ порядке. Обжалование решения о приостановлении в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию.

В соответствии со статьей 27 ФЗ № 218 отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации выносится в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

На практике возникает ряд проблем, связанных с неправомерным отказом в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки. Можно выделить несколько оснований, по которым часто следует неправомерное приостановление и в последующем отказ регистрирующего органа.

Нередки случаи, когда регистрирующий орган требует представить документы, которые не являются обязательными для осуществления государственной регистрации прав на земельный участок.

Основанием приостановления и отказа в государственной регистрации также может быть то, что Росреестр при принятии решения опирается на общие нормы о соответствующих договорах, содержащиеся в ГК РФ, в то время как применению подлежат специальные нормы. Примером может послужить Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26 марта 2018 г. по делу № А43-3848/2017².

¹ О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Рос. газ. 2007. № 165.

² Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26 мар. 2018 г. по делу № А43-3848/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 03.04.2019).

Департамент лесного хозяйства Нижегородской области обратился в Арбитражный суд Нижегородской области с заявлением о признании незаконным решения управления Росреестра по Нижегородской области об отказе в государственной регистрации прекращения права аренды лесного участка по договору и об устранении допущенного нарушения.

Арбитражный суд Нижегородской области отказал в удовлетворении заявления, исходя из того, что договор аренды лесного участка продлен на неопределенный срок, доказательств прекращения арендных обязательств сторон в регистрирующий орган не представлено.

Первый арбитражный апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции, признал незаконным отказ Росреестра и обязал заинтересованное лицо совершить регистрационные действия. Сославшись на пункт 4 статьи 74 Лесного кодекса РФ, апелляционная инстанция указала, что договор аренды прекращен по истечении срока его действия; его продление могло быть осуществлено исключительно с соблюдением публичной процедуры торгов.

Не согласившись с данным судебным актом, Росреестр обратился в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить постановление.

Исходя из материалов дела, Департамент (арендодатель) и индивидуальный предприниматель Махнев В.Г. (арендатор) заключили договор аренды от 28.11.2008 № 177 лесного участка сроком действия до 14.06.2016. Махнев В.Г. передал права и обязанности арендатора по договору "Восток-Транс НН". Соответствующие изменения внесены в государственный реестр.

Департамент направил в Росреестр заявление о государственной регистрации прекращения обременения прав на указанный лесной участок в виде аренды. Управление приняло решение о приостановлении государственной регистрации ввиду непредставления заявителем документов, подтверждающих возврат арендодателю объекта найма в состоянии, пригодном для ведения лесного хозяйства, и впоследствии отказал в регистрации.

Посчитав данный отказ незаконным, Департамент обратился в

арбитражный суд с настоящим заявлением.

В ходе правовой экспертизы договора аренды лесного участка государственный регистратор посчитал, что этот договор продлен на неопределенный срок в силу статей 610 и 621 ГК РФ. Между тем, к договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные ГК РФ, если иное не установлено Лесным кодексом РФ.

Так, в соответствии с пунктами 1 и 4 статьи 74 Лесного кодекса РФ (в редакции, действующей на дату обращения Департамента с заявлением от 28.12.2016) арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности лесных участков по истечении сроков действия договоров аренды лесных участков имеют право на заключение новых договоров аренды таких лесных участков без проведения торгов в случаях, если лесные участки предоставлены в аренду без проведения торгов либо если лесные участки предоставлены в аренду на торгах на срок более 10 лет.

Согласно пункту 5 статьи 4 Закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ¹ арендатор, заключивший договор аренды участка лесного фонда на срок до 10 лет, по истечении срока действия этого договора не вправе требовать заключения договора аренды лесного участка на новый срок.

Срок договора аренды, заключенного по результатам лесного конкурса, не превысил 10 лет, следовательно, в силу части 1 статьи 74 Лесного кодекса РФ, заключение контрагентами нового договора аренды могло быть осуществлено только по результатам проведения торгов, ибо приоритетным является требование о соблюдении публичной процедуры, предусмотренной в статье 74 Лесного кодекса РФ.

Суд апелляционной инстанции справедливо не нашел обстоятельств, при которых арендатор вправе претендовать на заключение договора аренды лесного участка, и пришел к верному выводу о прекращении договора аренды по истечении срока его действия, ибо такой договор в силу главенства

¹ О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: Федер. Закон от 4 дек. 2006 г. № 201-ФЗ // Рос. газ. 2006. № 277.

специальных норм лесного права над общими нормами о договоре аренды, содержащимися в ГК РФ, не мог быть продлен на неопределенный срок.

В результате Постановление Первого арбитражного апелляционного суда было оставлено без изменения, кассационная жалоба управления Росреестра по Нижегородской области – без удовлетворения.

Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года был утвержден «Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета»¹. В нем также приведены примеры неправомερных отказов регистрирующих органов.

В соответствии с данным обзором непредставление органом или организацией в порядке межведомственного взаимодействия документов и информации, запрошенных регистрирующим органом, само по себе не может явиться основанием для приостановления или отказа в осуществлении регистрационных действий. В соответствии с ФЗ № 218 приостановление (и впоследствии отказ) в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации будет законным только в том случае, если непредставление данных документов в порядке межведомственного взаимодействия будет связано исключительно с отсутствием данных документов.

Также данный обзор указывает на то, что часто Росреестр отказывает в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации в связи с изменением площади недвижимого имущества. Однако данный отказ является незаконным, отсутствие обоснования увеличения площади земельного участка не является основанием для отказа в осуществлении кадастрового учета. Примером может послужить Определение

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового : утв. Президиумом Верх. суда Рос. Федерации 30 нояб. 2016 г. [Электронный ресурс]. URL.: https://www.vsrf.ru/Show_pdf.php?Id=11147 (дата обращения: 05.04.2019).

Верховного суда РФ от 24 декабря 2018 г. № 87-КГ18-6¹.

Торопова М.А. и Зубарева Е.А. обратились в суд с иском о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, возложении обязанности произвести государственную регистрацию прав на жилой дом.

В обоснование иска сослались на то, что их отцу Зубареву А.В. на праве собственности принадлежало 8/30 долей жилого дома площадью 350,1 кв. м.

17 апреля 2016 года Зубарев А.В. умер. Нотариусом 10 ноября 2016 года было выдано свидетельство о праве на наследство по закону, удостоверяющее, что после смерти Зубарева А.В. Торопова М.А. и Зубарева Е.А. являются наследниками по закону по 1/2 доли наследственного имущества, состоящего из 8/30 долей вышеназванного дома, площадью 350, 1 кв. м.

24 ноября 2016 года Торопова М.А. и Зубарева Е.А. на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 10 ноября 2016 года обратились в Управление Росреестра с заявлениями о государственной регистрации права общей долевой собственности на жилой дом. 4 апреля 2017 года уполномоченным органом в регистрации права было отказано.

Истцы полагали, что данный отказ является незаконным и нарушающим их право собственности на жилой дом. Решением Ленинского районного суда г. Костромы от 24 июля 2017 года заявленные административными истцами требования удовлетворены. Однако Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Костромского областного суда от 11 декабря 2017 года решение Ленинского районного суда г. Костромы от 24 июля 2017 года отменено.

В кассационной жалобе, поступившей в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, Зубарева Е.А. и Торопова М.А. ставят вопрос об отмене состоявшегося по делу апелляционного определения судебной коллегии по административным делам

¹ Определение Верховного суда Российской Федерации от 24 дек. 2018 г. № 87-КГ18-6 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 29.03.2019).

Костромского областного суда от 11 декабря 2017 года.

Из материалов дела следует, что Росреестр, отказывая в регистрации права общей долевой собственности, исходил из того, что по данным, самостоятельно полученным Росреестром, жилой дом имеет общую площадь 359,8 кв. м., отличную от площади, указанной в представленном на государственную регистрацию правоустанавливающим документе – свидетельстве о праве на наследство (350,1 кв. м).

Административные истцы в суде утверждали, что, обращаясь в уполномоченный орган с заявлением о регистрации права на долю в жилом доме, в заявлении указывали площадь дома в размере 350,1 кв. м.

Осуществление государственной регистрации прав приостанавливается (и в дальнейшем в ней отказывается) по решению государственного регистратора прав в случае, если имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами. С учетом того, что административные истцы просили зарегистрировать их право на долю в жилом доме в размере 350,1 кв. м (исходя из документально подтвержденной площади дома), а не на долю в доме площадью в размере 359,8 кв. м., не подтвержденной правоустанавливающими документами, противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами отсутствовали.

При таких обстоятельствах отказ в регистрации прав на жилой являлся неправомерным. Наличие самовольных пристроек в доме либо увеличение площади какого-либо помещения без полученного на то разрешения не может являться основанием для отказа в регистрации права собственности наследников на принадлежащую им долю в праве собственности на дом в соответствии с выданным нотариусом свидетельством.

В результате иск был удовлетворен судом, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Костромского областного суда от 11 декабря 2017 года было отменено.

ФЗ № 218 устанавливает сроки для осуществления регистрационных действий в зависимости от того, какое действие должно быть совершено и

каким образом поступило заявление. Срок осуществления государственного кадастрового учета составляет: 7 рабочих дней – с даты подачи заявления в многофункциональном центре, 5 рабочих дней – с даты подачи заявления в органе регистрации прав. Срок осуществления государственной регистрации: 9 рабочих дней – с даты подачи заявления в многофункциональном центре, 7 рабочих дней – с даты подачи заявления в органе регистрации прав. При одновременном осуществлении кадастрового учета и регистрации права срок составляет: 12 рабочих дней – с даты подачи заявления в многофункциональном центре, 10 рабочих дней – с даты подачи заявления в органе регистрации прав.

За регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом РФ¹, при этом государственная пошлина за государственный кадастровый учет объекта недвижимости действующим законодательством не предусмотрена. Для физических лиц государственная пошлина составляет 2000 рублей, для организаций – 22000 рублей.

Законодательством также предусмотрено, что технический учет или государственный кадастровый учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные до дня вступления в силу Федерального закона № 221, признается юридически действительным, а такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Кроме того, недвижимое имущество, государственный кадастровый учет либо технический учет которого не осуществлен, но права на которое зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены, и которым регистрирующим органом присвоены условные номера в порядке, установленном ФЗ № 122, также считается ранее учтенным. На основании поступивших документов государственный регистратор прав вносит в ЕГРН сведения о ранее учтенном объекте.

¹ Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая. Принят 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Рос. газ. 1998. № 148-149.

В том случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, в том числе при поступлении запроса какого-либо лица или межведомственного запроса о предоставлении сведений, регистрирующий орган в течение пяти рабочих дней со дня получения такого запроса осуществляет включение сведений о нем в ЕГРН. Основанием такого включения могут быть:

1) находящаяся в органе регистрации прав документация о ранее учтенном объекте недвижимости;

2) представленные с заявлением заинтересованного лица при его обращении в регистрирующий орган документы, устанавливающие или подтверждающие право на объект недвижимости, в том числе государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам в соответствии с Федеральным законом № 137-ФЗ¹;

3) документы, подтверждающие государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав на объект недвижимого имущества в ЕГРН либо удостоверяющие права на него, представленные уполномоченными на то органами и организациями в регистрирующий орган по его запросу, если указанные документы отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости².

Таким образом, для внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в частности земельном участке, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Реестр недвижимости. Орган регистрации прав также принимает решение об отказе во включении сведений о таком объекте в

¹ О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Рос. газ. 2001. № 211-212.

² Гофман М.А. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет // Современные концепции развития науки. Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2018. С. 23.

Реестр недвижимости, если принятие такого решения допускается в соответствии с правилами, предусмотренными ч. 8 ст. 69 Закона.

После осуществления регистрационных действий регистрирующий орган возвращает заявителю все документы, которые им были предоставлены вместе с заявлением.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, могут быть предоставлены по запросу лиц, ФЗ № 218 устанавливает круг лиц, который вправе получить данные сведения бесплатно, остальные лица могут получить их только за плату, размер которой установлен Приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»¹.

Документом, который теперь подтверждает права на недвижимость, является выписка из ЕГРН, которая может быть предоставлена Росреестром как в бумажной форме, так и в форме электронного документа.

Приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 предусмотрено несколько форм выписок:

- об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- о переходе прав на объект недвижимости;
- о правах отдельного лица на имевшиеся или имеющиеся у него объекты недвижимости;
- о дате получения органом регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов.

Административным регламентом Росреестра предусмотрены 2 основания, по которым регистрирующий орган имеет право не предоставлять сведения, содержащиеся в ЕГРН: во-первых, если запрашиваемая информация относится к информации ограниченного доступа и лицо, которое ее запрашивает, не имеет

¹ Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости: Приказ Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 291 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 27. 03.2019).

права на ее получение; во-вторых, если в запросе отсутствуют сведения, которые позволяют однозначно идентифицировать объект либо субъект прав, которые непосредственно интересуют заявителя¹.

Существование ЕГРН является доказательством того, что происходит перевод многих функций государства в электронную форму. У данной тенденции есть положительные последствия, так как в данном случае снижаются риски, возникающие при подтверждении права собственности (к примеру, деятельность мошенников, которые подделывают бумажные документы), однако государству еще предстоит провести работу, направленную на повышение доверия к электронным реестрам и выпискам из них.

У многих граждан, чаще всего пожилого возраста, доверие вызывают исключительно бумажные документы на гербовых бланках, в том числе свидетельства, которые с 1 января 2017 года не выдаются. Поэтому нововведение, касающееся того, что теперь права на земельный участок подтверждаются только выпиской, является для них в той или иной мере пугающим. Подтверждением этого могут служить некоторые законодательные инициативы о возврате бумажного свидетельства, к примеру, законопроект № 112351–7 «О внесении изменений в статью 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»»².

Кроме этого выписка из ЕГРН не является безусловным и абсолютно достоверным документом, на который следует опираться лицу, которое хочет заключить сделку относительно указанного в ней объекта недвижимости. В России закреплена негативная регистрационная система, суть которой заключается в том, что право на недвижимость, сведения о котором внесены в

¹ Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество: Приказ Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. № 278 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 25.03.2019).

² О внесении изменений в статью 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»: Законопроект № 112351–7 [Электронный ресурс]. URL.: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=112351-7&02> (дата обращения: 02.04.2019).

ЕГРН, неоспоримо только в том случае, если сделка или иное основание, с которым связано возникновение данного права, являются действительными. То есть даже если последняя сделка с имуществом была действительной, а предыдущая – недействительной, записи в ЕГРН не являются гарантией неоспоримости прав. То есть вся цепочка сделок в отношении данного имущества должна состоять из сделок действительных и проверять эту цепочку сделок должен сам покупатель. Только при выполнении данного условия покупатель будет признан добросовестным, в противном же случае суд откажет в защите его прав полностью либо частично. Такое положение закреплено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25¹ и в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22, которое также содержит положение о том, что наличие записи в реестре о правах отчуждателя на имущество не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя².

Таким образом, получается, что выпискам из ЕГРН нельзя доверять, что ставит под вопрос целесообразность самого существования Росреестра. Решением данной проблемы могло бы быть введение обязательности нотариальной формы сделки, объектом которой является недвижимость, так как оспаривание таких сделок является намного более сложным и де-факто такие сделки становятся неаннулируемыми и неотменяемыми³. Если бы такое правило существовало, то уровень доверия к выпискам из ЕГРН существенно бы возрос.

¹ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. 2015. № 8.

² О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 29 апр. 2010 г. № 10/22 // Рос. газ. 2010. № 109.

³ Бевзенко Р. С. Регистрация прав на недвижимое имущество: новый закон и старые проблемы [Электронный ресурс]. URL.: <http://www.uracademy.ru/video.php?vid=22793> (дата обращения: 23.03.2019).

На практике часто возникают случаи, когда в ЕГРН вносятся ошибочные сведения. Все ошибки, содержащиеся в ЕГРН, можно классифицировать по различным основаниям:

1) по источнику возникновения:

- технические ошибки – ошибки, возникающие из-за некачественного оборудования, ошибочных параметров системы координат, округления при вычислениях и расчетах;

- субъективные ошибки – ошибки интерпретации границы собственником, геодезистом, заведомо ложная информация, халатное отношение кадастрового инженера к своей работе;

2) по этапу выявления:

- в момент проведения межевания соседнего земельного участка;

- в случае выноса точек в натуру;

- в момент приватизации земельного участка;

- в процессе проведения комплексных кадастровых работ;

3) по порядку устранения:

- в установленном законом порядке (внесудебный порядок);

- на основании решения суда (судебный порядок)¹.

ФЗ № 218 закрепляет процедуру исправления ошибок, содержащихся в ЕГРН, выделяя два вида таких ошибок – техническую и реестровую.

Разновидностями технических ошибок в записях являются описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка и другие подобные ошибки, которые были допущены регистрирующим органом при осуществлении им регистрационных действий и привели к несоответствию сведений, которые содержатся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Описка представляет собой ошибку, которая нарушает правила грамматики, синтаксиса, пунктуации, нумерации. Опечаткой следует считать

¹ Юридическая помощь: вопросы и ответы // Редакция «Российской газеты». 2018. № 13.

ошибку в печатном тексте, допущенную, как правило, в результате невнимательности наборщика. К грамматическим ошибкам относятся ошибки, которые связаны с нарушением закономерностей и правил грамматики, такие как неправильное образование и употребление форм слова. Арифметическая ошибка – нарушение правил арифметики при расчетах, которая привела к неправильному определению данных. Наиболее распространенными техническими ошибками являются неправильные фамилии, имена и отчества правообладателей и адреса объектов недвижимости.

Исправление технических ошибок (так же как и реестровых ошибок) происходит при соблюдении определенных условий: исправление такой ошибки не должно повлиять на права собственников земельных участков, а именно право не должно прекратиться или возникнуть новое; если при исправлении ошибки возникла спорная ситуация, когда собственники не могут достичь общего решения вопроса, такое исправление происходит только по решению суда.

После устранения ошибки и внесения сведений в ЕГРН в течение трех рабочих дней правообладателю такого объекта недвижимости направляется уведомление о внесенных изменениях.

Исправление технической ошибки осуществляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях, получения от любого заинтересованного лица соответствующего заявления либо на основании решения суда¹.

Данное положение соотносится с положениями, закрепленными в ФЗ № 122 и ФЗ № 221, однако при этом ФЗ № 218 устанавливает указанный в них срок исправления технической ошибки².

¹ Нуприенкова А. В. Развитие законодательства в сфере регистрации недвижимости в России // Кадастр недвижимости. 2017. № 1(46). С. 10-31.

² Киселева К. Э. Ошибки, допускаемые в Едином государственном реестре недвижимости, их характеристика и процедура устранения // Кубанское агентство судебной

Под реестровой ошибкой законодатель понимает воспроизведение в ЕГРН ошибки, содержащейся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшей вследствие ошибки, допущенной лицом, которое выполняло кадастровые работы, или ошибки, содержащейся в документах, направленных в регистрирующий орган в порядке информационного взаимодействия.

Реестровые ошибки являются следствием некорректных геодезических измерений, неверного использования правоустанавливающих документов, несоблюдения процедуры согласования границ, ошибок в оформлении межевого плана.

Реестровая ошибка связана с искаженной характеристикой земельного участка, таким образом сведения, содержащие ошибку, могут содержаться в:

- кадастровом номере (когда номер кадастрового квартала земельного участка не совпадает с номером фактического кадастрового квартала, в котором находится участок);
- площади (данная ситуация может возникнуть при неправильном определении координат, ошибочном внесении площади в межевой план);
- категории земель (если в межевом плане допущена опечатка (ошибка) в названии категории земель либо в случае изменения категории земель без оповещения правообладателя данного участка);
- определении вида разрешенного использования (по принципу категории земель);
- адресе или описании местоположения границ;
- вещных правах (когда ошибочно внесены или не изменены сведения о правах при их переходе);
- в кадастровой стоимости (орган, определяющий кадастровую стоимость, определил ее неверно);

– в сведениях о части земельного участка (если не внесены сведения о наличии части или не удалены упраздненные части земельного участка).

Одной из причин наличия ошибок могут быть внутренние ошибки программ, посредством которых осуществляется как формирование межевого плана, так и его проверка. Такими ошибками считаются: недопустимые значения атрибутов баз данных; ошибки в форматах данных; отсутствие кода в классификаторе; отсутствие предписанного элемента данных; присутствие недопустимых символов в полях заполненных данных; наличие одновременно существующих атрибутов, которые взаимоисключают друг друга; выявленные дублирующие записи о земельных участках; иные подгруппы ошибок¹.

При исправлении реестровой ошибки, обнаруженной органом регистрации, в части описания местоположения границ заинтересованным лицам направляется уведомление с указанием даты выявления ошибки и изложения необходимости ее устранения. Такое уведомление направляется в течение следующего рабочего дня после принятия соответствующего решения. Если после отправки уведомления заинтересованным лицам в течение шести месяцев не поступили возражения или иные предложения, реестровая ошибка в части местоположения границ исправляется органом регистрации прав без согласия заинтересованных лиц, при этом расхождение площади земельных участков после изменения сведений о местоположении границ со сведениями, содержащимися в ЕГРН, не должно превышать 5 процентов.

В данном случае после внесения в реестр новых сведений регистрирующий орган обязан в течение 5 рабочих дней уведомить об этом правообладателей. В случае если после исправления ошибки возникает спор, данный вопрос может быть рассмотрен только в судебном порядке.

В случае, когда требование истца об исправлении реестровой ошибки признается ответчиком, исковые требования истца по правилам статьи 173 ГПК удовлетворяются в полном объеме. Примером может послужить решение № 2-

¹ Батин П. С., Дубровский А. В., Рунковская Г. А. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2017. № 2. С. 82–86.

264/2018 от 27 июня 2018 г. по делу № 2-64/2018¹. Камаева В.А. обратилась в Лямбирский районный суд Республики Мордовия с иском к администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия. В январе 2018 года она решила определить границы принадлежащего ей земельного участка, для чего обратилась в ООО «Гипрозем С». Согласно межевому плану от 29.01.2018 года, принадлежащий ей земельный участок накладывается на ранее сформированный и поставленный на кадастровый учет соседний земельный участок, принадлежащий администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия. При этом её земельный участок с 1992 года огорожен забором, на участке имеется дачный домик, в весенне-летний сезон участок используется по назначению. С ней никто границы смежного земельного участка не согласовывал. В результате проведенного межевания соседнего земельного участка сельскохозяйственного назначения нарушено её право на принадлежащий ей земельный участок. В связи с этим истица просит установить факт наличия реестровой ошибки в сведениях Государственного кадастра недвижимости о координатах характерных точек границ соседнего земельного участка, исправить реестровую ошибку путем признания недействительными и исключения сведений Государственного кадастра недвижимости о части контура границ земельного участка, установив смежную границу между этими земельными участками. Представитель ответчика администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия Карабанова Е.Н. исковые требования Камаевой В.А. признала в полном объёме. В результате этого суд, принимая решение и ссылаясь на ч. 3 ст. 173 ГПК РФ, удовлетворил иски Камаевой В. А. в полном объёме.

Исправление реестровой ошибки – сложная и многоэтапная процедура. Стоимость работ по исправлению реестровой ошибки соизмерима, а иногда и превышает стоимость первоначальных работ, в результате выполнения которых

¹ Решение Лямбирского районного суда от 27 июня 2018 г. по делу № 2-64/2018 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 25.03.2019).

она была допущена. Реестровые ошибки требуют материальных затрат как со стороны заказчика работ, так и со стороны исполнителя. Государство также несет убытки из-за несвоевременной регистрации недвижимого имущества и потери части доходов от налогообложения. Социальная сторона вопроса также является значимой, так как владельцы недвижимого имущества отрицательно относятся к правовым проблемам и временным задержкам, которые возникают при государственном удостоверении их прав. Кроме того часто приостановление регистрации прав по причине выявления ошибок приводит к возникновению недоверия к регистрирующим органам со стороны владельцев недвижимости.

ФЗ № 218 устанавливает ответственность регистрирующего органа и государственного регистратора прав за нарушение ими правила осуществления регистрационных действий. Так, доля ответственности распределена следующим образом: государственный регистратор ответственен за соответствие сведений, которые внесены им в ЕГРН, сведениям, которые содержались в представленных документах. В свою очередь, Росреестр ответственен за утрату и искажение сведений в ЕГРН, за незаконный отказ в государственном кадастровом учете или государственной регистрации.

В судебной практике за 2017 год и за 2018 год имеются дела о рассмотрении требований о взыскании компенсаций с органов Росреестра в связи с допущенными нарушениями. Так, 11 сентября 2017 года Арбитражным судом города Москвы было рассмотрено исковое заявление по гражданскому делу № А40-237122/16-107-2108 ООО «Турман» к Росреестру о взыскании убытков, включающих в себя уплаченный налог на имущество организаций и судебные расходы представителя из-за незаконного бездействия уполномоченного лица¹.

Из материалов дела следует, что истец до апреля 2014 года владел на праве собственности 4-мя зданиями. В марте 2014 года указанные здания были

¹ Решение Арбитражного суда г. Москвы от 11 сент. 2017 г. по делу № А40-237122/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 01.04.2019).

полностью разобраны и снесены, что зафиксировано в актах обследования, составленных для последующего представления в орган кадастрового учета с целью снятия этих разобранных зданий с кадастрового учета и оформления прекращения права собственности на них. Однако на заявление истца о снятии зданий с кадастрового учета орган кадастрового учета сначала приостановил государственную регистрацию в связи с отсутствием в приложении к актам осмотра «документов, подтверждающих прекращение существования объекта», а затем в виду не устранения обстоятельств послуживших основаниями для приостановления вынес решение об отказе в снятии с учета объектов недвижимости.

Указанные решения были обжалованы истцом в Арбитражном суде г. Москвы, который своим решением полностью удовлетворил требования, признал решения Росреестра незаконными, обязал снять спорные здания с кадастрового учета.

Фактически здания были сняты с кадастрового учета 09.04.2015, что подтверждается представленными выписками из ЕГРН, и после этого общество списало данные объекты недвижимости из состава основных средств на основании актов о списании объектов основных средств по форме ОС-4 от 04.06.2015.

При этом, за период с мая 2014 по май 2015 года истец в виду отсутствия снятия зданий с кадастрового учета уполномоченным органом, несмотря на их фактическую ликвидацию, не списывал эти объекты из состава основных средств и в связи с этим исчислял и уплачивал по ним налог на имущество организаций, размер которого согласно представленного расчета и деклараций за 2014, 2015 годы составил 215 928 р.

Истец расценил исчисленные и уплаченные им суммы налога на имущество организаций за спорные здания как убытки, причиненные ему незаконным решением суда от 10.02.2015, и обратился с требованием об их взыскании в суд.

При этом, общество в подтверждение причинно-следственной связи между незаконными действиями ФКП Росреестра по неснятию зданий с кадастрового учета и их последствиями в виде вынужденной уплаты налога на имущество организаций за период необоснованного нахождения зданий на кадастровом учете, указывает на невозможность списания зданий из состава объектов основных средств до внесения в ЕГРН сведений о снятии их с учета, связывая данное действие с регистрацией прекращения права собственности на эти здания.

Росреестр, возражая против удовлетворения требований, указывает на отсутствие причинно-следственной связи между действиями Росреестра и уплатой налога на имущество организаций, поскольку в силу налогового законодательства и законодательства о бухгалтерском учете установленный и документально подтвержденный факт ликвидации объекта основных средств влечет списание его с учета и прекращение с этого момента уплаты по нему налога на имущество организаций.

Следовательно, выбытие объекта основных средств, к которому относятся здания и сооружения, производится в том числе в случае его ликвидации (прекращения существования в результате разбора, демонтажа или иных аналогичных действий), после осуществления которой комиссией организации составляется акт о списании объекта основных средств по форме ОС-4, утверждаемый руководителем, со списанием стоимости такого ликвидированного объекта из бухгалтерского учета и прекращением с этого момента исчисления и уплаты налога на имущество организаций по такому объекту на основании статей 374 и 382 НК РФ.

Разрешая данный спор, суд счел доводы ответчика верными: поскольку спорные здания в марте 2014 года уже были разобраны и полностью снесены, то в силу ПБУ 6/01 и Методических указаний истец обязан был составить акты о списании объекта основных по причине их ликвидации с последующим прекращением с 01.04.2014 включения остаточной стоимости этих зданий в налоговую базу для исчисления налога на имущество организаций.

Отказ в государственной регистрации снятия ликвидированных объектов недвижимости никаким образом не влияет на их учет для целей налогообложения налогом на имущество. Следовательно, исключительно необоснованные действия истца, связанные с несвоевременным списанием объектов недвижимости из состава основных средств, привели к излишней уплате данного налога в размере 215 928 р.

Таким образом, суд не нашел оснований для удовлетворения заявленных исковых требований о взыскании убытков с Российской Федерации в лице Росреестра.

Следовательно, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» направлен на повышение эффективности работы органов государственной власти, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на земельные участки, а также на упрощение и ускорение самого регистрационного процесса.

3 Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество

3.1 Особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости

Обременение земельного участка выражается в наличии ограничений, основаниями для которых являются акты уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления либо договоры. Можно выделить следующие ограничения прав при обременении земельных участков¹:

- Ипотека. В данном случае земельный участок является предметом залога и выступает в качестве имущественного обеспечения денежного займа. Обременение снимается после исполнения залогодателем денежного обязательства, в случае же невыполнения им условий ипотечного договора залогодержатель вправе удовлетворить свои денежные требования посредством реализации земельного участка².

- Доверительное управление. Оно представляет собой самостоятельную деятельность доверительного управляющего по осуществлению от своего имени правомочий правообладателя земельного участка (учредителя управления) в интересах последнего или указанного им иного лица (выгодоприобретателя)³.

- Аренда. Арендуемый земельный участок находится в пользовании арендатора в течение определенного договором срока. Обременение действует до момента расторжения договора или до истечения сроков аренды.

¹ Аксенова А.А. Кадастровый учёт земельных участков с обременениями в использовании // Вестник современных исследований. 2018. № 8. С. 59.

² Об ипотеке (залоге недвижимости): Федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Рос. газ. 1998. № 137.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Принят 26 янв. 1996 г. №14-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

- Арест. При таком обременении не допускается распоряжение данным имуществом, в том числе, невозможен переход права собственности. Ограничения снимаются судебным решением либо актом уполномоченного на то органа.

- Сервитут. Обременение земельного участка связано с необходимостью передачи земельного участка третьим лицам в ограниченное пользование. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, которое требует установления сервитута, и собственником соседнего участка. В случае если стороны не могут достичь соглашения по вопросам установления или условий сервитута, спор разрешается в судебном порядке по иску лица, которое требует установления сервитута. При этом важным является тот факт, что истцом должны быть предприняты все необходимые действия для достижения соглашения, в противном случае суд может оставить без удовлетворения его исковые требования и отказать в установлении сервитута ввиду несоблюдения им досудебного порядка разрешения спора. Примером тому может послужить Определение Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 6 декабря 2016 г. по делу № 2-9446/2016¹.

Правообладатель земельного участка сохраняет за собой право собственности при любом виде обременения, но для максимально полного использования земельного участка ограничения необходимо снять.

Обременение земельного участка можно рассматривать в качестве вещно-обязательственного правоотношения. Вещная сторона заключается в том, что обременение – это право на чужую вещь. Если рассматривать обременение в качестве обязательственного правоотношения, то основополагающим фактором будет необходимость исполнения обязанности должником.

¹ Определение Верх-Исетского районного суда от 6 дек. 2016 г. по делу № 2-9446/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 03.04.2019).

Однако следует указать, что такая конструкция относится не ко всем видам обременений¹. Существуют виды ограничений, накладываемые на участки, расположенные в особых территориальных зонах, внутри которых существует определённый режим использования земель. Такие специальные ограничения могут вводиться:

- в охранных зонах. Данные территории находятся под охраной санитарно-эпидемиологической службы;
- санитарно-защитные зоны (СЗЗ). Они ограждают территории с повышенным уровнем опасности, производственные предприятия, отрицательно воздействующие на состояние окружающей среды.

Государственный кадастровый учёт части земельного участка, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, может быть осуществлен без участия заявителя одновременно с внесением в ЕГРН сведений о такой зоне путем межведомственного взаимодействия в том случае, если такая часть земельного участка была образована в связи с установлением такой зоны. Таким же образом происходит и исключение из ЕГРН сведений о части земельного участка.

При государственной регистрации прав на земельный участок важным условием является регистрация обременения, относящегося к установлению зон с особыми условиями использования земельного участка.

Если в правоустанавливающем документе на земельный участок отсутствуют сведения о наличии обременений, связанных с особенностями зоны, в которой такой земельный участок находится, это может послужить причиной отказа в государственной регистрации права собственности на него.

По общему правилу инициатива постановки земельного участка с наложенными обременениями на кадастровый учёт исходит от правообладателя или его представителя по нотариально удостоверенной доверенности в связи с возникновением необходимости учёта земельного участка или его части. Для

¹ Аксенова Е.Г. Актуальные проблемы землеустройства и кадастра // Экономика и экология территориальных образований. 2017. № 1. С. 94.

этого необходимо подать заявление в Росреестр¹. ФЗ № 218 закрепляет правило, в соответствии с которым обязательной государственной регистрации подлежит обременение на земельный участок.

Данный закон устанавливает общее правило для всех видов обременений земельного участка, которое заключается в том, что если часть земельного участка была образована и поставлена на кадастровый учет в связи с государственной регистрацией обременения данного земельного участка или его части, то в случае государственной регистрации прекращения такого обременения снятие части земельного участка с кадастрового учета осуществляется без соответствующего заявления, если в отношении этого земельного участка не будет зарегистрировано новое обременение.

В отношении договора аренды части земельного участка ФЗ № 218 устанавливает правило, в соответствии с которым государственная регистрация такого договора осуществляется в случае, если данная часть ранее прошла процедуру учета в ЕГРН, если же она является не учтенной, то государственная регистрация происходит одновременно с государственным кадастровым учетом такой части земельного участка. Аналогичное правило устанавливается для государственной регистрации сервитута.

В случае образования части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для установления сервитута государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению одной из сторон соглашения об установлении сервитута.

Что касается ареста земельного участка, то сведения о нем подлежат внесению в ЕГРН в течение 3 дней с момента получения регистрирующим органом судебного акта или акта иного уполномоченного органа о наложении ареста. При этом получение Росреестром такого акта является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации в отношении земельного участка до тех пор, пока Росреестром

¹ Аксенова Е.Г. Ведение реестра объектов муниципальной собственности // Экономика и экология территориальных образований. 2017. № 3. С. 57.

не будет получен акт компетентного органа о снятии ареста на земельный участок.

Уполномоченные органы обязаны фиксировать каждый вид обременения. Для проверки существования ограничений в использовании заинтересованному лицу необходимо обратиться в Росреестр с целью получения выписки из ЕГРН, которая содержит в себе информацию о существующих обременениях земельного участка, что предостерегает граждан от приобретения земельного участка с обременениями, которые являются нежелательными для потенциального приобретателя.

Обременение земельного участка предполагает ограничения в пользовании. Чтобы снять обременение, в первую очередь необходимо устранить причины ограничений. В случае если обременение возникло вследствие заключения договора между владельцем земельного участка и третьим лицом, необходимо расторгнуть договор или выполнить соответствующие обязательства, предусмотренные договором. Порядок снятия ограничений с земельного участка заключается в том, что обременение может быть снято только лицом или органом, наложившим запрет.

Если же ограничение было наложено органом, то для снятия ограничения необходимо устранить его основание, после этого обратиться в данный орган с документами, свидетельствующими об отсутствии оснований для ограничения. Соответствующий орган проверяет данные документы и в случае принятия положительного решения выдает документальное подтверждение отсутствия ограничений, с которым необходимо обратиться в Росреестр с целью регистрации отсутствия ограничений.

3.2 Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена особенность государственной регистрации прав на земельный

участок сельскохозяйственного назначения при его изъятии на том основании, что он длительное время не использовался по целевому назначению или использовался, но с нарушениями действующего законодательства РФ. Так, государственная регистрация возникновения, прекращения или перехода прав на земельный участок сельскохозяйственного назначения при наличии вступившего в законную силу судебного решения об изъятии и продаже указанного участка осуществляется на основании заявления от органа исполнительной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления или иного лица, которое приобрело участок с публичных торгов.

Немаловажным является то, что в ЕГРН не могут быть внесены сведения о государственной регистрации перехода, изменения или прекращения прав в отношении земель сельскохозяйственного назначения до тех пор, пока не будет рассмотрено судом дело о прекращении права на земельный участок и принято окончательное решение по нему.

Законодательным нововведением является то, что Росреестр должен сообщать в Россельхознадзор сведения о регистрации перехода прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения, о которых в ЕГРН по результатам проведенного компетентными органами земельного надзора имеются записи о его неиспользовании по целевому назначению, а также об использовании, но с нарушением требований действующего законодательства РФ¹.

Особенности государственной регистрации прав на земельные доли и земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения обусловлены принципами оборота земель сельскохозяйственного назначения,

¹ Соглашение об информационном взаимодействии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору : утв. Росреестром, Россельхознадзором 01 мар. 2018 г. № 5-28/005/18. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 03.04.2019).

установленными ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹ (далее по тексту – ФЗ № 101).

Можно выделить следующие особенности государственного кадастрового учета земельных участков и регистрации права собственности на земельные доли или выделенный в их счет земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

1. Субъектами регистрации прав на земельные участки и земельные доли являются: участник долевой собственности; его представитель по доверенности; лицо, уполномоченное общим собранием участников долевой собственности на земельный участок, полномочия которого подтверждаются копией протокола этого общего собрания или выпиской из него, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления.

2. Предоставляются дополнительные документы для регистрации. Распоряжаться земельной долей любым способом по своему усмотрению участник долевой собственности может только после выделения земельного участка в счет земельной доли. Без такого выделения участник долевой собственности может распорядиться земельной долей в ограниченных пределах, руководствуясь принципом преимущественного права на покупку доли другими участниками долевой собственности либо использующими этот земельный участок сельскохозяйственными организациями или гражданами-членами крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 12 ФЗ № 101)².

Поэтому на регистрацию, наряду с общими документами, надо представить документы, материалы, доказывающие право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или подтверждающие право на использование земельного участка, в составе которого находится приобретаемая земельная доля. Из

¹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Рос. газ. 2002. № 137.

² Ковальчук Н.И. Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения // Правоприменение в публичном и частном праве. Материалы Международной научной конференции. 2017. С. 144.

закрытого списка субъектов, обладающих этими доказательствами, продавец сам выбирает покупателя.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) разъяснила, что нет Перечня документов, которые могут подтверждать использование земельных участков покупателями. Поэтому могут быть представлены любые материалы, подтверждающие такое использование (например, сведения об уплате земельного налога или иных платежей за землю, сведения о расходах в связи с обработкой земельного участка и внесением удобрений, проведением посевных работ и др.). Органы Росреестра сами могут направлять запросы в органы местного самоуправления в целях подтверждения использования заявителем земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля¹.

При продаже местной администрацией не востребовавшихся земельных долей может возникнуть конкуренция покупателей. Так, согласно Определению Верховного Суда РФ (далее – ВС) было установлено, что после публикации объявления о продаже земельных долей в администрацию поселения было подано два заявления от разных лиц – КФХ Смирнова А.В., и общества «Прожектор», использующих земельный участок. В подтверждение использования земельного участка общество «Прожектор» представило договоры аренды, сведения о заготовке кормов, сведения о сборе урожая сельскохозяйственных культур. Администрация сообщила, что поскольку поступило несколько заявлений в отношении приобретения данного имущества, то земельные участки будут выставлены на торги. ВС признал такое решение соответствующим п. 4 ст. 1, ст. 12 ФЗ № 101, п. 1, 2 ст. 39.3 ЗК РФ. Таким образом, земельные доли продаются без торгов только при наличии одного покупателя².

¹ О рассмотрении обращения: Письмо Росреестра от 01 мар. 2016 г. № 14-01386/16 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 02.04.2019).

² Определение Верховного Суда РФ от 07 апр. 2017 г. по делу № А13-7630/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 02.04.2019).

ВС в своих Определениях неоднократно обращал внимание на то, что право преимущественной покупки земельной доли или земельного участка сельскохозяйственного назначения имеют только те субъекты, которые докажут, что право муниципальной собственности на продаваемую земельную долю или земельный участок возникло позже, чем они стали соответственно собственниками земельных долей в этом земельном участке или его арендаторами¹. Значит, юридическое значение имеют даты документов и возникновения фактов-доказательств наличия преимущественных прав на земельные доли (участки).

3. На регистрацию предоставляются документы межевания земельного участка. При выделе в счет земельной доли земельного участка для его регистрации необходимо представить документы, связанные с межеванием земельного участка, перечень которых установлен в ч. 6 ст. 47 Закона.

Конституционный Суд РФ отмечал, что варианты выдела земельного участка в счет земельных долей, предусмотренные ст. 13 ФЗ № 101, не являются взаимообусловленными. Соответственно, граждане имеют право на выдел своей земельной доли или своих земельных долей самостоятельно и без принятия мер, направленных на проведение общего собрания участников долевой собственности, т. е. решение общего собрания не должно признаваться в качестве основного или приоритетного способа осуществления такого выдела.

Это не противоречит ст. 14 ФЗ № 101, закрепляющей принятие решений по владению, пользованию, распоряжению земельными участками на общих собраниях собственников земельных долей, потому что ст. 13 этого же закона является специальной правовой нормой, имеющей приоритет в рассматриваемой сфере гражданских и земельных отношений².

¹ Определение Верховного Суда РФ от 21 мар. 2016 г. № 310-ЭС16-892 по делу № А14-525/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 01.04.2019).

² По делу о проверке конституционности пунктов 2 - 6 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой граждан В.Л. Герасименко и Л.Н. Герасименко : Постановление Конституционного Суда Рос. Федерации от 22 апр. 2014 г. № 12-П // Рос. газ. 2014. № 98; По жалобе гражданки Невструевой Раисы Петровны на нарушение ее конституционных прав статьями 13 и 14 Федерального закона «Об обороте

4. Не требуется согласие арендатора или залогодержателя права аренды исходного земельного участка на образование земельного участка при государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю или на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли.

5. Происходит автоматическая регистрация прав в ЕГРН. У участника общей долевой собственности, выделившего земельный участок в счет земельной доли, производится государственная регистрация в ЕГРН прекращения права общей долевой собственности в исходном земельном участке без его заявления.

Также в отношении исходного земельного участка вносятся изменения в части размеров, принадлежащих участникам общей долевой собственности земельных долей без их заявления. При этом в течение пяти рабочих дней они уведомляются о внесенных в ЕГРН изменениях в части размеров принадлежащих им земельных долей. Приказом Минэкономразвития 25.03.2016 № 173 установлен порядок, в котором орган регистрации прав это осуществляет¹.

Однако на практике может возникнуть проблема при наследовании права собственности на земельную долю на основании свидетельства о праве на наследство, в котором и указывается доля наследника в определенном земельном участке. Возможны ситуации, когда наследник не имеет возможности вступить в наследство сразу же по истечении 6 месяцев с момента его открытия. В течение срока вступления этого лица в наследство другой собственник доли в данном земельном участке может осуществить выдел земельного участка в счет своей доли, в результате чего площадь земельного

земель сельскохозяйственного назначения» : Определение Конституционного Суда Рос. Федерации от 09 июня 2015 г. № 1294-О [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 10.04.2019).

¹ Об утверждении порядков и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов: Приказ Минэкономразвития России от 25 мар. 2016 г. № 173 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 28.03.2019).

участка, остающегося в общей собственности, уменьшается. После того как наследник вступит в наследство, он предоставляет в Росреестр свидетельство о праве на наследство, в котором указана доля в земельном участке, которая имела место до выдела земельной доли, в результате чего государственный регистратор может ошибочно внести в ЕГРН эти сведения, что существенно снизит размер площади доли этого лица в земельном участке. В последующем этому наследнику скорее всего будет отказано в выделе его доли в земельном участке, так как после проведения им межевания площадь земельного участка, указанная в проекте межевания, и площадь земельной доли, внесенная в ЕГРН, будут различаться.

В таких случаях наследник должен обращаться в суд за защитой своего нарушенного права с целью внесения изменений в ЕГРН, чтобы площадь его земельной доли после выдела земельного участка другим лицом соответствовала действительной площади передаваемой ему по наследству доли в земельном участке. Данное положение согласуется с п. 9 ст. 47 ФЗ № 218, в соответствии с которым после выдела одним из собственников земельного участка в счет его земельной доли автоматически без заявления других собственников должны быть внесены изменения в ЕГРН в части размеров принадлежащих им земельных долей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализ действующего законодательства, регулирующего правоотношения по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, отечественной доктрины, судебной практики, формирующейся в названной сфере, позволил обнаружить ряд проблем правового регулирования и сформулировать следующие выводы.

1. В соответствии с ЗК РФ земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Это определение имеет существенный недостаток: из него исчезло упоминание о границах земельного участка, что может вызвать определенные проблемы, поскольку индивидуализирующие признаки может иметь и часть земельного участка. Для решения этой проблемы в данное определение следует вернуть упоминание о границах земельного участка.

2. Одним из оснований приостановления регистрационных действий является то, что объект, в отношении которого подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации, не является объектом недвижимости. Таким образом, именно Росреестру предоставляется право оценить такой объект с точки зрения отнесения либо неотнесения его к объектам недвижимости. Такая ситуация может явиться основанием для коррупции, когда Росреестр изначально не признает объект в качестве объекта недвижимости, а после определенных предложений со стороны заявителя осуществляет регистрационные действия.

Судебная практика указывает на то, что вследствие размытости определения понятия «недвижимое имущество» в Росреестр подается все больше заявлений об осуществлении регистрационных действий в отношении спорных объектов, к примеру, в отношении забора, газона, асфальтобетонного покрытия. Главной причиной возникновения таких проблем является то, что в

России закреплено положение о самостоятельности земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений. Таких проблем не возникает в странах, где распространена концепция единого объекта, к примеру, в Германии, где земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения являются единым объектом недвижимости.

Таким образом, существующая в России проблема могла бы быть решена введением концепции единого объекта недвижимости. Следует сказать, что такой законопроект уже существует. Представляется, что его принятие могло бы способствовать правовой определенности лиц, которые хотят приобрести земельные участки, облегчению положения собственников застроенных земельных участков, на которых находятся незарегистрированные строения, и к тому же быть предпосылкой снижения нагрузки на регистрирующие органы, так как количество недвижимых вещей, права на которые подлежат регистрации, будет снижаться.

3. Существование ЕГРН является доказательством того, что происходит перевод многих функций государства в электронную форму. У данной тенденции есть положительные последствия, так как в данном случае снижаются риски, возникающие при подтверждении права собственности (к примеру, деятельность мошенников, которые подделывают бумажные документы), однако государству еще предстоит провести работу, направленную на повышение доверия к электронным реестрам и выпискам из них.

У многих граждан, чаще всего пожилого возраста, доверие вызывают исключительно бумажные документы на гербовых бланках, в том числе свидетельства о регистрации права, которые с 1 января 2017 года не выдаются. Поэтому нововведение, касающееся того, что теперь права на земельный участок подтверждаются только выпиской, является для них в той или иной мере пугающим. Подтверждением этого могут служить некоторые законодательные инициативы о возврате бумажного свидетельства (законопроект № 112351-7 «О внесении изменений в статью 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»»). Считаю

необходимым поддержать данную инициативу, так как одновременное существование свидетельства о регистрации права и выписки из ЕГРН будет отвечать интересам различных групп населения.

4. Выписка из ЕГРН не является безусловным и абсолютно достоверным документом, на который следует опираться лицу, которое хочет заключить сделку относительно указанного в ней объекта недвижимости. В России закреплена негативная регистрационная система, суть которой заключается в том, что право на недвижимость, сведения о котором внесены в ЕГРН, неоспоримо только в том случае, если сделка или иное основание, с которым связано возникновение данного права, являются действительными. Вся цепочка сделок в отношении данного имущества должна состоять из сделок действительных и проверять эту цепочку сделок должен сам покупатель. Только при выполнении данного условия покупатель будет признан добросовестным, в противном же случае суд откажет в защите его прав полностью либо частично. Такое положение нашло свое закрепление в правоприменительной практике. Ряд Постановлений Пленумов Верховного Суда РФ содержат вывод о том, что наличие записи в реестре о правах отчуждателя на имущество не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Таким образом, получается, что выписка из ЕГРН в юридическом своем значении не подтверждает безусловное существование того или иного права, что ставит под вопрос целесообразность самого существования Росреестра. Решение данной проблемы видится в введении обязательности нотариальной формы сделки, объектом которой является недвижимость, так как оспаривание таких сделок является намного более сложным и де-факто такие сделки становятся неаннулируемыми и неотменяемыми. При условии существования такого правила уровень доверия к выпискам из ЕГРН существенно возрастет.

5. Правоприменительная практика демонстрирует случаи, когда в ЕГРН вносятся ошибочные сведения. Это могут быть как ошибки технического характера (внутренние ошибки программ, посредством которых

осуществляется как формирование межевого плана, так и его проверка), так и субъективные ошибки (ошибки государственного регистратора, ошибки, допущенные лицом, которое выполняло кадастровые работы). Кроме того бывают технические ошибки (ошибки, которые были допущены регистрирующим органом при осуществлении регистрационных действий и привели к несоответствию сведений, которые содержатся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН) и реестровые ошибки (воспроизведение в ЕГРН ошибки, содержащейся в представленных в регистрирующий орган документах).

Исправление реестровой ошибки – сложная и многоэтапная процедура. Стоимость работ по исправлению реестровой ошибки соизмерима, а иногда и превышает стоимость первоначальных работ, в результате выполнения которых она была допущена. Реестровые ошибки требуют материальных затрат как со стороны заказчика работ, так и со стороны исполнителя. Государство также несет убытки из-за несвоевременной регистрации недвижимого имущества и потери части доходов от налогообложения. Социальная сторона вопроса также является значимой, так как владельцы недвижимого имущества отрицательно относятся к правовым проблемам и временным задержкам, которые возникают при государственном удостоверении их прав. Кроме того часто приостановление регистрации прав по причине выявления ошибок приводит к возникновению недоверия к регистрирующим органам со стороны владельцев недвижимости.

Решением данной проблемы может явиться совершенствование техники, которая используется при осуществлении кадастровых и регистрационных работ, а также предъявление более жестких требований к профессиональным качествам лиц, которые претендуют на должности кадастровых инженеров, сотрудников Росреестра и иные должности в сфере землеустройства, и осуществление контроля за их деятельностью.

6. Несмотря на то, что в статье 8.1 ГК РФ закреплено положение, в соответствии с которым права, подлежащие государственной регистрации,

возникают с момента такой регистрации, в доктрине и практике существуют дискуссии относительно значения государственной регистрации прав.

Высказываются мнения, что она является доказательством возникшего ранее права (то есть право возникает, к примеру, с момента заключения договора купли-продажи, а регистрация этого права – это подтверждение возникновения такого права). Другая точка зрения состоит в том, что государственная регистрация и есть тот юридический факт, с которым связывается возникновение таких прав (то есть в момент заключения договора просто было установлено обязательство, а уже внесение записи в ЕГРН является порождающим фактом). Представляется, что верной является вторая точка зрения, так как в Российской Федерации закреплён принцип внесения (принцип обязательности внесения записи для целей возникновения права). Однако на практике часто возникают случаи, когда лица заключают договор купли-продажи недвижимости, исполняют свои обязательства по данному договору, но продавец избегает процедуры государственной регистрации перехода прав на это имущество. В такой ситуации покупатели подают иск в суд о признании права собственности, но это ненадлежащий способ защиты, так как право собственности на недвижимость возникает исключительно после осуществления государственной регистрации прав на него. Правильным способом защиты в таких случаях будет считаться иск о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, данный вывод следует из статьи 551 ГК РФ и правоприменительной практики.

7. При наследовании земельной доли на основании свидетельства о праве на наследство, в котором указывается доля наследника в определенном земельном участке, возможны ситуации, когда наследник не имеет возможности вступить в наследство сразу же по истечении 6 месяцев с момента его открытия. В течение срока вступления этого лица в наследство другой собственник доли в данном земельном участке может осуществить выдел земельного участка в счет своей доли, в результате чего площадь земельного участка, остающегося в общей собственности, уменьшается. После того как

наследник вступит в наследство, он предоставляет в Росреестр свидетельство о праве на наследство, в котором указана доля в земельном участке, которая имела место до выдела земельной доли, в результате чего государственный регистратор может ошибочно внести в ЕГРН эти сведения, что существенно снизит размер площади доли этого лица в земельном участке. В последующем этому наследнику скорее всего будет отказано в выделе его доли в земельном участке, так как после проведения им межевания площадь земельного участка, указанная в проекте межевания, и площадь земельной доли, внесенная в ЕГРН, будут различаться.

В таких случаях наследник должен обращаться в суд за защитой своего нарушенного права с целью внесения изменений в ЕГРН, чтобы площадь его земельной доли после выдела земельного участка другим лицом соответствовала действительной площади передаваемой ему по наследству доли в земельном участке. Данное положение согласуется с п. 9 ст. 47 ФЗ № 218, в соответствии с которым после выдела одним из собственников земельного участка в счет его земельной доли автоматически без заявления других собственников должны быть внесены изменения в ЕГРН в части размеров принадлежащих им земельных долей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2 По жалобе гражданки Невструевой Раисы Петровны на нарушение ее конституционных прав статьями 13 и 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» : Определение Конституционного Суда Рос. Федерации от 09 июня 2015 г. № 1294-О [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 10.04.2019).

3 По делу о проверке конституционности пунктов 2 - 6 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой граждан В.Л. Герасименко и Л.Н. Герасименко : Постановление Конституционного Суда Рос. Федерации от 22 апр. 2014 г. № 12-П // Рос. газ. – 2014. – № 98.

4 О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Рос. газ. – 2015. – № 156.

5 О государственном кадастре недвижимости: Федер. закон от 24 июля 2007 № 221-ФЗ // Рос. газ. – 2007. – № 165.

6 О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Рос. газ. – 2007. – № 165.

7 О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 4 дек. 2006 г. № 201-ФЗ // Рос. газ. – 2006. – № 277.

8 О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 213-ФЗ // Рос. газ. – 2004. – № 292.

9 Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Рос. газ. – 2002. – № 137.

10 Земельный кодекс Российской Федерации. Принят 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Рос. газ. – 2001. – № 211-212.

11 О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Рос. газ. – 2001. – № 211-212.

12 О государственном земельном кадастре: Федер. Закон от 2 янв. 2000 г. № 28-ФЗ // Рос. газ. – 2000. – № 5 (утратил силу).

13 Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая. Принят 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Рос. газ. – 1998. – № 148-149.

14 Об ипотеке (залоге недвижимости): Федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Рос. газ. – 1998. – № 137.

15 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Принят 26 янв. 1996 г. №14-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

16 Семейный кодекс Российской Федерации. Принят 29 дек. 1995 г. №223-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – №1. – Ст. 16.

17 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Принят 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – ст. 3301.

18 Соглашение об информационном взаимодействии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору : утв. Росреестром, Россельхознадзором 01 мар. 2018 г. № 5-28/005/18. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 03.04.2019).

19 Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество: Приказ Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. № 278 [Электронный ресурс]. –

Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 25.03.2019).

20 Об утверждении порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров: Приказ Минэкономразвития России от 30 июня 2016 г. № 420 [Электронный ресурс]. – URL.: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 02.04.2019).

21 Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости: Приказ Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 291 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 27.03.2019).

22 Об утверждении порядков и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов: Приказ Минэкономразвития России от 25 мар. 2016 г. № 173 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 28.03.2019).

23 Об установлении порядка и способов уведомления органом регистрации прав заявителя о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, порядка уведомления органом регистрации прав правообладателя о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости: Приказ Минэкономразвития России от 15 мар. 2016 г. № 127 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 04.04.2019).

24 О рассмотрении обращения: Письмо Росреестра от 01 мар. 2016 г. № 14-01386/16 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 02.04.2019).

25 Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ: Приказ Минэкономразвития России от 08 дек. 2015 г. № 920 [Электронный ресурс]. – URL.: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 03.04.2019).

26 Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Минэкономразвития России от 08 дек. 2015 г. № 921 [Электронный ресурс]. – URL.: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 02.04.2019).

27 Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической

ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости: Приказ Минэкономразвития России от 26 нояб. 2015 г. № 883 // Рос. газ. – 2016. – № 21.

28 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2015. – № 8.

29 О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 29 апр. 2010 г. № 10/22 // Рос. газ. – 2010. – № 109.

30 Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового : утв. Президиумом Верх. суда Рос. Федерации 30 нояб. 2016 г. [Электронный ресурс]. – URL.: https://www.vsrfr.ru/Show_pdf.php?Id=11147 (дата обращения: 05.04.2019).

31 Аксенова А.А. Кадастровый учёт земельных участков с обременениями в использовании // Вестник современных исследований. – 2018. – № 8. – С. 59.

32 Аксенова Е.Г. Актуальные проблемы землеустройства и кадастра / Е.Г. Аксенова, М.В. Гаранова // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 1. – С. 93-95.

33 Аксенова Е.Г. Ведение реестра объектов муниципальной собственности // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 3. – С. 57.

34 Батин П. С., Дубровский А. В., Рунковская Г. А. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017. – № 2. – С. 82–86.

35 Баштовой Д.А. Кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки / Д.А. Баштовой // Эпомен. – 2018. – № 16. – С. 9-12.

36 Бевзенко Р. С. Регистрация прав на недвижимое имущество: новый закон и старые проблемы [Электронный ресурс]. – URL.: <http://www.uracademy.ru/video.php?vid=22793> (дата обращения: 23.03.2019).

37 Булдаева Е.В. Понятие земельного участка / Е.В. Булдаева // Аграрное и земельное право. – 2016. – № 10 (142). – С. 12.

38 Германское гражданское уложение от 18 авг. 1896 г. [Электронный ресурс]. – URL.: https://ru.wikisource.org/wiki/Германское_гражданское_уложение (дата обращения: 03.04.2019).

39 Гофман М.А. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет // Современные концепции развития науки. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 23.

40 Запись в реестре — более надежная гарантия, чем бумажное свидетельство [Электронный ресурс]. – URL.: <https://www.kommersant.ru/doc/3263137> (дата обращения: 28.03.2019).

41 Зарицкий А. Регистрация недвижимости: новые правила игры с 1 января 2017 года [Электронный ресурс]. – URL.: http://regforum.ru/posts/2779_novye_pravila_registracii_nedvizhimosti (дата обращения: 26.03.2019).

42 Имекова М. П. Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка // Вестник Томского государственного университета. Право. – 2016. – №3 (21). – С. 139-149.

43 Исковое заявление о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество [Электронный ресурс]. – URL.: https://kpd.garant.ru/iskovye_zayavleniya_arbitrazhnye/iskovoe_zayavlenie_o_registracii_perexoda_prava_sobstvennosti_na_nedvizhimoe_imushhestvo/ (дата обращения: 02.04.2019).

44 Киселева К. Э. Ошибки, допускаемые в Едином государственном реестре недвижимости, их характеристика и процедура устранения // Кубанское агентство судебной информации PRO-SUD-123.RU: Юридический сетевой электронный научный журнал. – 2018. – № 2 (5). – С. 51-61.

45 Ковальчук Н.И. Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения / Н.И. Ковальчук // Правоприменение в публичном и частном праве. Материалы Международной научной конференции. – 2017. – С. 144.

46 Колоскова А. А. О порядке осуществления государственного кадастрового учета земельного участка // Студенческий: электрон. научн. журн. – 2018. – № 15(35). – С. 104.

47 Кочурова Т.А. Сущность проведения кадастрового учета // Современная наука: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей II Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 266.

48 Липски С.А. Развитие понятия недвижимости в отечественном законодательстве / С.А. Липски // Правовые вопросы недвижимости. – 2016. – № 1. – С. 4.

49 Липски С. А. Трансформация системы государственного управления земельным фондом в постсоветской России (теория, методология, практика): монография / С.А. Липски. – М.: Государственный университет по землеустройству, 2017. – С. 116.

50 Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. принцип противопоставимости [Электронный ресурс]. – URL.: https://www.m-logos.ru/img/Tezis_Bevzenko_04022015.pdf (дата обращения: 01.04.2019).

51 Мочалова Г.В. Земля как объект гражданского оборота в системе государственной регистрации прав и кадастрового учета / Г.В. Мочалова // Актуальные проблемы международного права в современных геополитических условиях. Сборник материалов Международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 118.

52 Нуприенкова А. В. Развитие законодательства в сфере регистрации недвижимости в России // Кадастр недвижимости. – 2017. – № 1(46). – С. 10-31.

53 О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации: Проект федер. закона от 30 дек. 2016 г. № ИШ-П13-8143 [Электронный

ресурс]. – URL.: <https://www.profkadastr.ru/news/921-minekonomrazvitija-rossii-gotovo-vvesti-v-grazhdanskii-oborot-edinyi-obekt-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 22.03.2019).

54 О внесении изменений в статью 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»: Законопроект № 112351–7 [Электронный ресурс]. – URL.: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=112351–7&02> (дата обращения 02.04.2019).

55 Полочина А.П. Порядок осуществления государственного кадастрового учета земельных участков // Инновационные тенденции развития российской науки. Материалы XI Международной научно-практической конференция молодых ученых. – 2018. – С. 45.

56 Экспертное заключение по проектам федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации» от 23 апр. 2018 г. № 175-1/2018 [Электронный ресурс]. – URL.: <http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2018/05/meeting-156-conclusion-1.pdf> (дата обращения: 23.03.2019).

57 Юридическая помощь: вопросы и ответы // Редакция «Российской газеты». – 2018. – № 13.

58 Определение Верховного суда Российской Федерации от 24 дек. 2018 г. № 87-КГ18-6 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 29.03.2019).

59 Решение Тамбовского районного суда от 27 сент. 2018 г. по делу № 2-118/2018 [Электронный ресурс]. – URL.: <https://sudact.ru/regular/doc/VcSBDYgX4hl8/> (дата обращения: 02.04.2019).

60 Решение Лямбирского районного суда от 27 июня 2018 г. по делу № 2-64/2018 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 25.03.2019).

61 Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26 мар. 2018 г. по делу № А43-3848/2017 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 03.04.2019).

62 Решение Арбитражного суда г. Москвы от 11 сент. 2017 г. по делу № А40-237122/2016 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 01.04.2019).

63 Определение Верховного Суда РФ от 07 апр. 2017 г. по делу № А13-7630/2016 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 02.04.2019).

64 Определение Верх-Исетского районного суда от 6 дек. 2016 г. по делу № 2-9446/2016 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 03.04.2019).

65 Определение Верховного Суда РФ от 21 мар. 2016 г. № 310-ЭС16-892 по делу № А14-525/2015 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 01.04.2019).

66 J. von Staudingers. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Sellier–de Gruyter. Berlin, 2000. – S. 588.

67 Wieling H.J. Sachenecht. Band 1. Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. Berlin, Heidelberg, 1990. – S. 78–79.