

Процессуальные особенности государственной регистрации ограничений прав в ЕГРН

А. В. Ризер¹, Е. С. Стегниенко^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: es.st@inbox.ru

Аннотация. В статье рассматриваются особенности процедуры государственной регистрации ограничений прав в Едином государственном реестре недвижимости, а именно: описываются понятия «ограничение» и «обременение», перечислены виды ограничений, охарактеризованы некоторые из них. Авторами проанализированы основные этапы процедуры государственной регистрации ограничений и перечень документов, предоставляемый заявителем в Росреестр. Сделаны выводы о последствиях нарушения порядка обращения в орган регистрации прав собственниками и обладателями иных прав для самого заявителя и государства, обоснована необходимость четкого следования установленным нормам.

Ключевые слова: объекты недвижимости, право собственности, ограничение права, обременение недвижимости, государственная регистрация прав и ограничений, единый государственный реестр недвижимости

Procedural features of state registration of restrictions on rights in the USRRE

A. V. Rizer¹, E. S. Stegnienko^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: es.st@inbox.ru

Abstract. The article discusses the features of the procedure for state registration of restrictions on rights in the Unified State Register of Real Estate, namely: the concepts of "restriction" and "encumbrance" are described, types of restrictions are listed, some of them are described. The authors analyzed the main stages of the procedure for state registration of restrictions and the list of documents provided by the applicant to Rosreestr. Conclusions are drawn about the consequences of a violation of the procedure for applying to the registration authority by owners and holders of other rights for the applicant and the state, the need for strict adherence to established standards is substantiated.

Keywords: real estate, ownership, restriction of rights, encumbrance of real estate, state registration of rights and restrictions, unified state register of real estate

Введение

Вопросы наличия ограничений прав на приобретаемые объекты недвижимости является актуальным на данный момент, что обусловлено наличием незаконных сделок, за заключением которых следует судебный порядок оспаривания и внесения достоверных сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Законодатель стремится защитить права собственников через усложнение процедуры подачи документов на государственную регистрацию

сделки или перехода права собственности, уведомление обладателя соответствующего права о поступлении электронного заявления на его объект и т.д. Усложняет реализацию описываемого порядка тот факт, что при продаже обремененного объекта недвижимости ограничение сохраняет свой характер и срок.

В связи с этим изучать процедуру государственной регистрации ограничений на объекты недвижимости через анализ действующих нормативно-правовых актов, практики их применения и обсуждаемых законопроектов следует специалистам, чья профессиональная деятельность связана с земельно-имущественными отношениями, а также гражданам для защиты своих прав и законных интересов.

Результаты

При получении выписки из ЕГРН действующий или будущий правообладатель объекта недвижимости может увидеть в ней сведения о наличии обременений (ограничений), виде, предмете, сроке, на который оно установлено.

Ограничением называют наличие условий, запретов, предписанных в законе или же установленных уполномоченными органами в законном порядке, ограничивающих правообладателя в осуществлении права собственности или иных вещных прав на конкретный недвижимый объект. Под обременением же понимают права третьих лиц на объект недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в ЕГРН [1].

Обременения в зависимости от причины и порядка возникновения бывают двух форм:

- принудительное (в силу судебных решений);
- добровольное (в силу подписанных договоров).

Для уяснения отличий между обсуждаемыми понятиями в науке зачастую принято применять термин «обременение» к объектам недвижимости, а ограничение – к установленным законом правам на такие объекты [1].

Законодательство РФ предусматривает множество различных ограничений прав на недвижимое имущество (рис. 1). Некоторые из них подлежат обязательной государственной регистрации, а другие регистрируются только при наличии заданных условий. Необходимость внесения сведений в ЕГРН заключается в том, что собственник обеспечивает защиту своих прав на объекты от недобросовестных лиц. Также соблюдение такого порядка позволяет полноценно владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

Остановимся на некоторых видах ограничений прав подробнее.

Ипотека на сегодняшний день является одним из самых распространенных из них. Она подлежит обязательной государственной регистрации, так как до полной выплаты, имущество принадлежит банку, и пользователь недвижимости не может распоряжаться им, совершая сделки, без согласия банка [2, 3]. Особенностью регистрации является залог, который возникает с момента внесения сведений в ЕГРН.

Процесс передачи имущества в собственность третьим лицам под денежные выплаты или другие договоренности называется рентой. Договор ренты должен

быть удостоверен нотариусом, а также пройти процедуру государственной регистрации, если он заключен до 1 марта 2013 года, если же сделка состоялась позже, то регистрации подлежит только ограничение права собственности, а после смерти рантье (в условиях пожизненной ренты) – переход права собственности [4, 5].

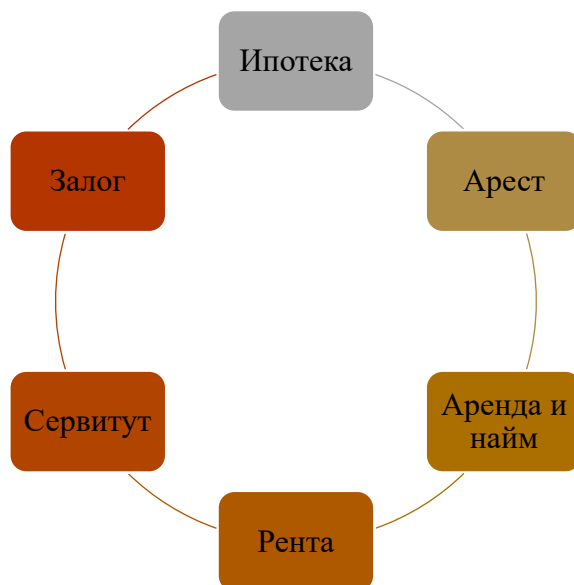


Рис. 1. Основные виды ограничений прав на недвижимое имущество

Договор аренды, предусматривающий предоставление земельных участков, машино-мест, сооружений, нежилых зданий и помещений, заключается в простой письменной форме, а обращение в Росреестр необходимо в случае, если срок договора год и более [4]. При этом указание конкретного срока не является существенным условием договора, при его отсутствии сделка будет считаться бессрочной, и, следовательно, ее необходимо будет зарегистрировать.

В отношении прав на жилые объекты недвижимости (здания и помещения) в целях владения и пользования заключается договор найма жилого помещения [4], в случае заключения которого на срок год и более государственной регистрации подлежит ограничение, о чем вносится пометка в ЕГРН.

Далее следует рассмотреть основные этапы процедуры государственной регистрации ограничений прав, а также необходимые для ее осуществления документы. Реализация процесса начинается с заявления правообладателя, к которому необходимо приложить документы, представленные на рис. 2.

Если обременение возлагается поневоле собственника имущества, то при проведении процедуры регистрации достаточно получить:

- решение судебного пристава при возникновении обременения по исполнительному документу;
- решение суда при уклонении одной из сторон от государственной регистрации.



Рис. 2. Перечень документов, предоставляемых вместе с заявлением на государственную регистрацию ограничения права

Также для предоставления услуги заявитель обязан оплатить установленный законом сбор – государственную пошлину, если в течение 5 рабочих дней информация об уплате отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, то заявление будет возвращено [3].

Закон о регистрации [3] содержит нормы, определяющие этап анализа поданных документов органом регистрации прав – этап правовой экспертизы, так как в обязанности Росреестра входит проверка действительности представленных заявителем документов и наличия, соответствующих прав у лица или органа, оформивших документ.

При проверке государственный регистратор устанавливает факты, представленные на рис. 3.

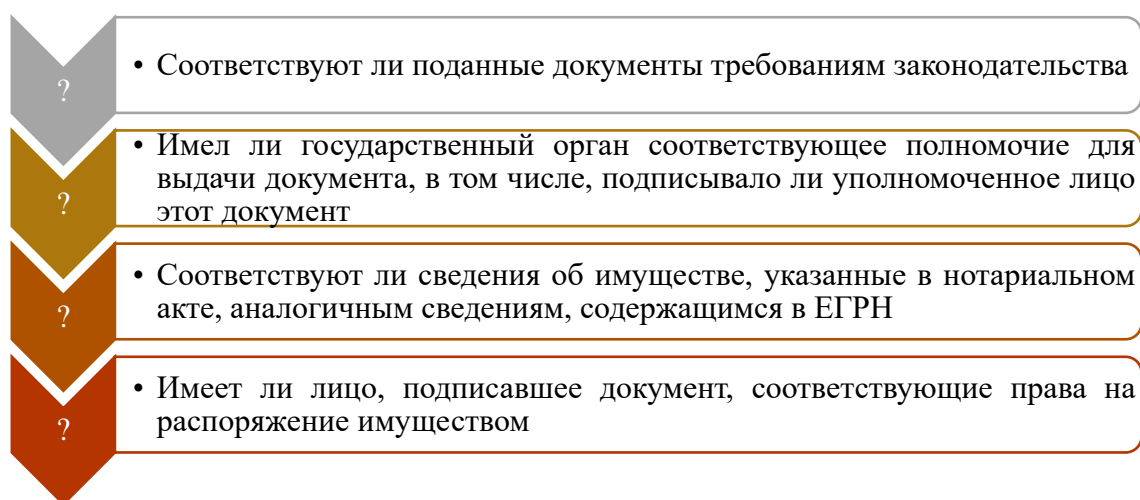


Рис. 3. Факты, устанавливаемые государственным регистратором в процессе правовой экспертизы документов

Также в обязанности регистратора входит удостоверение [3]:

- что документы нотариально заверены, скреплены печатями и имеют все необходимые подписи;
- что тексты документов разборчивы, наименования юридических лиц без сокращений, вся информация соответствует сведениям Единого государственного реестра юридических лиц;
- фамилии, имена и отчества людей, адреса их мест жительства пишутся полностью;
- в документах нет подчисток, дополнений, вычеркиваний и других не-уточненных исправлений, а также документы не выполнены карандашом;
- документы не показывают серьезных повреждений, наличие которых не позволяет однозначно трактовать их содержание.

Также необходимо проверить законность сделки, поэтому государственный регистратор удостоверяется в том, что стороны обладают правом на совершение сделок, а в случае, если сделка совершена представителями, на каких условиях она совершается, соблюдается ли форма, установленная законодательством.

При достоверности всего перечня информации, переданной в Росреестр, она подлежит внесению в ЕГРН, а именно в Реестр прав, ограничений и обременений.

Заключение

Наличие обременений и (или) ограничений чаще всего влияет на снижение рыночной стоимости на объекты недвижимости. Именно поэтому некоторые люди пытаются избежать регистрации обременений, используя, например, небольшой срок заключения договора. Также факторами, провоцирующими граждан не информировать орган регистрации прав о заключенной сделке, являются необходимость уплаты государственной пошлины и обращения в орган власти (так, при регистрации договора аренды эту процедуру необходимо пройти дважды – при заключении договора и после истечения его срока или расторжения).

В случае обхода регистрации обременений заинтересованное лицо вправе требовать совершения регистрации, также это полномочие есть у государственного органа, издавшего запретительный акт. Данное требование может быть заявлено в суде.

Несоблюдение регистрации обременения может также повлечь за собой изменение основного права на имущество, если предпосылка возникновения этого ограничения являлась обязательным условием для совершения сделки или если оно было дано в качестве основания для издания акта уполномоченным органом при распоряжении объектом недвижимости.

Для государства игнорирование исполнения описанного законного порядка регистрации гражданами сказывается на усложнении судебного порядка разрешения споров, невозможности рационального управления вверенной территорией, недоимками в части поступлений в местные бюджеты от земельно-имущественных налогов [6].

В связи с этим следует сказать, что необходимость государственной регистрации прав и их ограничений заключается в том, что собственник или иной правообладатель обеспечивает защиту своих интересов в отношении недвижимого имущества от незаконных действий третьих лиц, а также упрощает порядок судебного оспаривания, имея выписку из ЕГРН с актуальными и достоверными сведениями об объекте недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ограничения (обременения) прав на объекты недвижимого имущества // Мои документы – URL: <https://ks.mfc61.ru/News/inner/20151>. – Текст : электронный.
2. Об ипотеке (залоге недвижимости) // Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=406231&dst=100001#5FM9N9TYfu4IDxBd1>. – Текст : электронный.
3. О государственной регистрации недвижимости // Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ.–URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=vKj9N9TwtZXqa5v&cacheid=54BF657F7780A798DA970B4706CB1030&mode=splus&rnd=lio22Q&base=LAW&n=416285#6Lo9N9TkrFDrVGLO1>. – Текст : электронный.
4. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) // Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=JuIAN9TAoKWP9OY01&cacheid=6AB4120CEE43F99EE5EC5C9336B1EE74&mode=splus&rnd=lio22Q&base=LAW&n=377025#ucJAN9TC8HF37Qi4>. – Текст : электронный.
5. Договор аренды: как стать владельцем квартиры, не покупая ее // РБК недвижимость. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f58cb5a9a794773198620f9>. – Текст : электронный.
6. Жарников, В. Б. О содержании взаимодействия территориальных органов Росреестра и Федеральной налоговой службы в целях совершенствования налогово-бюджетной политики государства / В. Б. Жарников, Е. С. Стегниенко. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 2. – С. 147–154. – DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-2-147-154.

© А. В. Ризер, Е. С. Стегниенко, 2022