

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования**

**«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ»
(МИИГАиК)**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
БАКАЛАВРА**

**на тему: Повышение эффективности при регистрации права
на земельный участок»**

Выполнил Студент ФРТ ЗиК 4-26
Лукашевич Сергей Александрович
Научный руководитель:
Кресникова Надежда Ивановна

Москва, 2017

Актуальность темы. Объект и предмет выпускной квалификационной работы

Актуальность выбранной мною темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что регистрация права на земельный участок-это одна из основных функций государства, которая осуществляется его особыми органами в целях охраны и защиты имущественных прав собственников недвижимого имущества, осуществления функций по управлению недвижимостью, принадлежащей государству. Обеспечения поступления в бюджет средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней и для управления процессами на рынке недвижимости и ликвидации правонарушений в сфере отношений, с ней связанных.

Объектом выпускной квалификационной работы являются нормативные правовые акты, при помощи которых происходит процедура регистрации прав на земельные участки

Предметом выпускной квалификационной работы является процесс регистрации права на земельные участки

Цель и задачи

Целью данной работы является рассмотрение порядка регистрации права на земельные участки и предложения по его совершенствованию

Для достижения поставленной **цели** требуется решить следующие **задачи**:

— исследовать правовую базу по регистрации прав на земельные участки;

— проанализировать условия и порядок регистрации прав на земельные участки ;

— дать предложения по совершенствованию методики по регистрации прав на земельные участки

Основные понятия и определения, используемые в выпускной квалификационной работе

Земельные отношения - это общественные отношения, связанные с пользованием, владением и распоряжением землей. Возникают они между гражданами, предприятиями, государственными органами и другими субъектами хозяйственной и иной деятельности. Урегулированные законами, они становятся *земельными правоотношениями*, то есть юридической формой закрепления экономических отношений в области использования земли. Непосредственный их объект - земельные участки разной площади, местоположения, качества и назначения

Земельный участок как объект права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Правовая база, используемая при написании работы

При написании работы использовались следующие федеральные законы:

- 1) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ;**
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ;**
- 3) Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ**

Сроки и дата проведения государственной регистрации прав

Государственная регистрация прав и(либо) государственный кадастровый учет производится в следующие сроки:

7 Рабочих дней:

- 1) с момента приема органом по регистрации прав заявления на проведение государственной регистрации прав и документов, которые прилагаются к нему;
- 2) с момента приема многофункциональным центром заявления на проведение государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета и документов, которые прилагаются к нему;
- 3) с момента приема многофункциональным центром заявления на проведение государственной ипотеки жилого помещения и документов, которые прилагаются к нему.

Сроки и дата проведения государственной регистрации прав

Государственная регистрация прав и(либо) государственный кадастровый учет производится в следующие сроки:

5 рабочих дней:

- 1) с момента приема органом регистрации прав заявления на проведение государственного кадастрового учета и документов, которые прилагаются к нему;
- 2) с момента поступления в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, который устанавливает обязанность провести государственную регистрацию прав и государственный кадастровый учет;
- 3) с момента приема многофункциональным центром заявления на проведение государственной регистрации прав и документов, которые прилагаются к нему на основе нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, свидетельства о праве на наследство;
- 4) с момента поступления либо приема в орган регистрации прав заявления на проведение государственной регистрации ипотеки жилого помещения и документов, которые прилагаются к нему;
- 5) с момента поступления либо приема в орган регистрации прав заявления на проведение государственной регистрации ипотеки жилого помещения и документов, которые прилагаются к нему ;

Сроки и дата проведения государственной регистрации прав

Государственная регистрация прав и(либо) государственный кадастровый учет производится в следующие сроки:

3 рабочих дня:

1) с момента поступления в орган регистрации прав судебного акта либо акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, либо о запрете

2) с момента приема либо поступления в орган регистрации прав заявления на проведение государственной регистрации прав и документов, которые к нему прилагаются на основе нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве наследования, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявлений либо документов в электронном виде - в период 1 рабочий день, который идет после дня поступления соответствующих документов;

Сроки и дата проведения государственной регистрации прав

Государственная регистрация прав и(либо) государственный кадастровый учет производится в следующие сроки:

- 1) 9 рабочих дней с момента приема в многофункциональном центре по осуществлению муниципальных и государственных услуг заявления на проведение государственной регистрации прав и документов, которые к нему прилагаются;
- 2) 10 рабочих дней с момента приема органом регистрации прав заявления на проведение государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета и документов, которые прилагаются к нему;
- 3) 12 рабочих дней с момента приема многофункциональным центром заявления на проведение государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета и документов, которые прилагаются к нему;

Государственная регистрация прав на имущество

1. В ситуациях, которые предусмотрены законом, права, которые закрепляют принадлежность объекта гражданских прав к определенному лицу, ограничения на данные права и обременения имущества должны проходить государственную регистрацию.

Государственная регистрация прав на имущество производится уполномоченным по закону органом по принципам проверки на законность оснований публичности, достоверности государственного реестра, регистрации.

Государственный реестр должен содержать сведения, которые позволяют определенно установить объект, по отношению к которому устанавливается право, содержание права, уполномоченное лицо, основание возникновения права.

2. Права на имущество, которое должно пройти государственную регистрацию, появляются, меняются и прекращаются с периода добавления соответствующей записи в государственный реестр, если другое не принято законом.

3. В ситуациях, указанных в законе или в соглашении сторон, сделка, от которой идет появление, изменение либо прекращение прав на имущество, которые должны пройти государственную регистрацию, должна быть удостоверена у нотариуса.

Запись в государственный реестр добавляется если есть заявление по поводу этого всех лиц, осуществивших сделку, если другое не принято законом. В ситуации, если сделка осуществлена в нотариальном виде, запись в государственный реестр может добавляться по заявлению любой стороны сделки, включая нотариуса.

Государственная регистрация прав на имущество

Запись в государственный реестр добавляется если есть заявление по поводу этого всех лиц, осуществивших сделку, если другое не принято законом. В ситуации, если сделка осуществлена в нотариальном виде, запись в государственный реестр может добавляться по заявлению любой стороны сделки, включая нотариуса.

4. Если появляется, изменяется либо прекращается право на имущество из-за обстоятельств, которые прописаны в законе, запись о появлении, изменении, либо прекращения данного права добавляется в государственный реестр по заявлению лица, по отношению которого возникают данные правовые последствия. Закон также включает право других лиц обращаться с заявлением о добавлении соответствующей записи в государственный реестр.

5. Уполномоченный на основании закона орган, который производит государственную регистрацию прав на имущества, проверяет полномочие лица, которое обратилось с заявлением о государственной регистрации права, законность оснований для осуществления регистрации, прочие прописанные законом документы и обстоятельства.

6. Право, которое зарегистрировано можно оспорить только в судебном порядке. Лицо, которое указано в государственном реестре как правообладатель, является признанным, если в принятом законом порядке в реестр не добавлена запись о другом.

Государственная регистрация прав на имущество

Если произошел спор по отношению к зарегистрированному праву лицо, которое знало либо обязано было знать о неверности сведений государственного реестра, не может ссылаться на соответствующие сведения.

7. Отказ в осуществлении государственной регистрации прав на имущество или уклон от государственной регистрации могут оспариваться в суде.

8. Убытки, образованные нелегальным отказом в государственной регистрации прав на имущество, уклон от государственной регистрации, добавлением в государственный реестр недостоверных либо нелегальных сведений о праве или нарушением принятым законом порядка государственной регистрации прав на имущество, по причине вины органа, производящего государственную регистрацию прав на имущество, должны возмещаться из средств казны Российской Федерации.

Ответственность органа регистрации прав

- 1) Орган регистрации прав отвечает за неправильное осуществление полномочий, которые установлены законом «О государственной регистрации недвижимости», правилами по ведению Единого государственного реестра недвижимости, прочих нормативных правовых актов Российской Федерации, при помощи которых производится государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет;
- 2) За потерю либо искажения данных, которые находятся в Едином государственном реестре недвижимости;
- 3) За то, чтобы предоставляемые данные были полными и достоверными, которые находятся в едином государственном реестре недвижимости;
- 4) Если орган регистрации прав отказывается проводить государственную регистрацию прав и(либо) государственный кадастровый учет, который принят по решению суда, который вступил в законную силу;
- 5) Если орган регистрации прав уклоняется от проведения государственной регистрации прав и(либо) государственного кадастрового учета, включая необоснованное возвращение заявителю представленных с целью государственной регистрации прав и(либо) государственного кадастрового учета документов без рассмотрения;

Ответственность органа регистрации прав

- 6) Если орган регистрации прав не вносит либо не вовремя вносит сведения в Единый государственный реестр недвижимости данных по правам по правообладателям, недвижимости, и также об объектах недвижимости, которые поступили в орган регистрации прав по правилам межведомственного информационного взаимодействия;
- 7) Если орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости сведения, в которых находятся технические ошибки в записях, которые стали причиной нарушения законных интересов и нарушения прав третьих лиц либо правообладателей, которые использовали соответствующие записи в Едином государственном реестре недвижимости;
- 8) В случае, если данные публичных кадастровых карт противоречат сведениям, которые находятся в Едином государственном реестре недвижимости;
- 9) Если орган регистрации прав без основания отказывается предоставлять сведения, которые находятся в Едином государственном реестре недвижимости;

Ответственность органа регистрации прав

2. Убытки, которые произошли у лица из-за неправильного исполнения органом регистрации прав полномочий, которые установлены ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», должны быть полностью возвращены за счет средств казны Российской Федерации.

3. Орган регистрации прав не отвечает за убытки, которые произошли из-за государственной регистрации прав на основе признанных судом недействующими свидетельства по праву на наследство, свидетельства по праву собственности на долю в общем имуществе супругов или на основе нотариально удостоверенной сделки, которую суд признал недействительной либо по отношению которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

Ответственность органа регистрации прав

2. Убытки, которые произошли у лица из-за неправильного исполнения органом регистрации прав полномочий, которые установлены ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», должны быть полностью возвращены за счет средств казны Российской Федерации.

3. Орган регистрации прав не отвечает за убытки, которые произошли из-за государственной регистрации прав на основе признанных судом недействующими свидетельства по праву на наследство, свидетельства по праву собственности на долю в общем имуществе супругов или на основе нотариально удостоверенной сделки, которую суд признал недействительной либо по отношению которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

Предложения(рекомендации) по совершенствованию регистрации права на земельный участок

С 1 января 2017 года вступил федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». В него входят значительные изменения в сфере регистрации прав и кадастрового учета.

1) В реестре есть условие, что зарегистрированное право можно оспорить. Оно может быть оспорено всегда, нет ситуации, когда зарегистрированное право – это действительно объективно существующее неоспоримое право. Это значит, что на него полагаться можно только «с оглядкой» на оспоримость.

2) В законе не полностью решен вопрос об ответственности в том ситуации, если кто-то добросовестно полагался на записи реестра. Например, если сделка по продаже квартиры или дома должна быть аннулирована, а для добросовестного приобретателя данное

жилье является единственным, то ему положена однократная компенсация за счет казны РФ, но не более одного миллиона. Пострадавшей стороне придется сначала долго помытарится по судам, выискивая надлежащего компенсатора. Потому что компенсация может быть выплачена только при условии вступления в законную силу решения суда о невозможности получения возмещения от третьих лиц.

Предложения(рекомендации) по совершенствованию регистрации права на земельный участок

3) сроки регистрационных действий сокращены, а сроки для приостановки увеличены. Процедуры кадастрового учета и государственной регистрации прав могут быть приостановлены на три месяца по решению государственного регистратора, на шесть месяцев – по инициативе заявителя. Среди оснований для приостановки – непредставление документов, запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам. А основания приостановки потом являются основаниями отказа. Получается, что можно получить отказ на законных основаниях из-за некомпетентности уполномоченного органа.

4) Выписка из ЕГРН с 1 января 2017 г. главный документ, подтверждающий право собственности на недвижимость. Стоит помнить, что сведения ЕГРН являются актуальными только на момент их предоставления из реестра. Это важное уточнение в законе о недвижимости, поскольку уже в день выдачи документа сведения, содержащиеся в реестре, могут измениться. То есть при совершении сделки обязательно надо запрашивать выписку о правах и обременениях и сопоставлять периоды получения выписки из ЕГРН с датой подписания договора. Если выписка выдана месяц назад, риск при заключении сделки повышается, потому что в течение короткого времени информация о недвижимости может измениться: на недвижимость может быть наложен арест, заключен договор об ипотеке, заявитель может попасть в процедуру оспаривания его права в судебном порядке.

Заключение

Государственная регистрация прав на земельный участок-это процесс признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

В широком смысле государственная регистрация прав на недвижимость может быть определена как одна из функций государства, осуществляемая его специальными органами в целях защиты имущественных прав участников гражданского оборота. К государственной регистрации в этом смысле относится не только деятельность регистрирующего органа по рассмотрению конкретных документов, но и деятельность государства по организации системы регистрации, установлению принципов ведения реестра, автоматизации регистрационных процессов, методов отражения и защиты информации, а также деятельности по предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимость.

Регистрация прав на недвижимость в узком смысле - это деятельность государства в лице его специальных органов, представляющая собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в государственный реестр прав на недвижимость.

Вывод

В целом на основании проведенного исследования о регистрации права на земельный участок была выяснена суть данного процесса, раскрыта процедура регистрации права на земельный участок в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предложены варианты ее совершенствования.