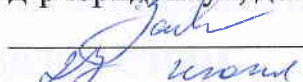


МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданско-правовых дисциплин

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ
В ГЭК

Заведующий кафедрой,
д-р юрид. наук, доцент

 Л.В. Зайцева
2022 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистра

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Магистр права»

Выполнила работу
студентка 2 курса
очной формы обучения



Михалева
Татьяна
Сергеевна

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент



Зимнева
Светлана
Викторовна

Рецензент
руководитель юридического
отдела ООО «Экоинвест»



Перевозкин
Владислав
Владимирович

Тюмень
2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....	7
1.1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....	7
1.2. ПОНЯТИЕ И ПРИНЦИПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	24
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....	32
2.1. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....	32
2.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ И ОТКАЗА В ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	53

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ГЗК	–	государственный земельный кадастр
ГК	–	Гражданский кодекс
ГКН	–	государственный кадастр недвижимости
ГКУ	–	государственный кадастровый учет
ГРП	–	государственная регистрация прав
ЕГРН	–	Единый государственный реестр недвижимости
ЕГРП	–	Единый государственный реестр прав
ЗК	–	Земельный кодекс
ОМСУ	–	органы местного самоуправления
ОН	–	объект недвижимости
ОНС	–	объект незавершенного строительства
РФ	–	Российская Федерация
VR-технологии	–	технологии виртуальной реальности

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы определена тем, что на сегодняшний день в процедуру государственной регистрации прав вносится ряд существенных изменений на законодательном уровне. Данные изменения непосредственно коснутся всех участников оборота недвижимости. Поэтому существует необходимость анализа и исследования этих изменений, определения их рациональности и необходимости, внесения предложений по их совершенствованию.

Также актуальность и важность исследования проблем государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними подтверждает и следующий факт – многие граждане на сегодняшний день владеют правоустанавливающими документами на земельные участки, здания, строения, сооружения и другие виды недвижимого имущества, и при этом до сих пор не вносят сведения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), а, следовательно, не имеют подтверждения своих прав.

Это распространённая ситуация в России, когда гражданин достаточно давно приобрёл право на недвижимость и по сей день не зарегистрировал его, и даже не поставил свое недвижимое имущество на государственный кадастровый учет. В итоге складывается ситуация, что собственник у недвижимого имущества есть, но, в ЕГРН отсутствует информация об этом праве. Таким образом, возникает проблема – недостоверности и неполноты сведений ЕГРН, из-за чего большинству участников гражданского оборота неизвестно, есть ли правообладатель у того или иного объекта недвижимости, и кто именно им является. Сложившаяся ситуация также требует внимания и выявления причин невозможности или нежелания регистрации прав, разработки механизма по наполнению ЕГРН актуальными и необходимыми сведениями.

Объект исследования – это отношения, которые возникают в процессе государственной регистрации.

Предметом исследования являются: нормативно-правовые акты, которые регулируют общественные отношения, связанные с осуществлением государственной регистрации прав, практика применения указанных правовых норм как в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), так и в судах, а также научная доктрина.

Целью магистерской диссертации является анализ правового регулирования регистрации прав, выявление проблем и внесение предложений, направленных на совершенствование законодательства в данной сфере.

Таким образом, в соответствии с целью диссертации можно выделить ряд задач:

1. Проанализировать нормативно-правовую базу, регламентирующую процедуру ГРП.
2. Рассмотреть понятие и принципы государственной регистрации прав.
3. Исследовать порядок проведения ГРП, выявить проблемы, возникающие при ее осуществлении.
4. Разработать предложения по совершенствованию законодательства о государственной регистрации.

Методологическая основа работы заключается в использовании таких общенаучных методов как дедукция, индукция, анализ, сравнение и обобщение. Состав частнонаучных методов, которые применены в целях достижения необходимого теоретического результата включает в себя сравнительно-правовой и формально-юридический методы исследования.

Теоретическая основа исследования представляет собой научные работы таких отечественных ученых, как: Е.В. Тресцова, В.А. Алексеев, В.Н. Урсов, К.М. Беликова, В.В. Гребенников, И.П. Кожакарь, А.В. Чуряев, Ю.А. Дмитриев, А.Р. Кирсанов, А.В. Волынцева, А.Б. Карлин, Е.Я. Тужилова-Орданская, Е.В. Бадулина, Г.Л. Земляков, Н.Л. Лисин, С.А. Липски, А.В. Ермакова и других.

В ходе настоящего исследования было проанализировано российское законодательство, регулирующее общественные отношения, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Конституция Российской Федерации (далее – Конституция) [1.1], Гражданский кодекс Российской Федерации [1.2], [1.3], Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [1.13], Федеральный закон от 30.04.2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [1.17] и другие. При подготовке данной работы были использованы материалы правоприменительной практики, такие как Постановления Пленумов Верховного Суда РФ, Обзоры судебной практики Верховного Суда РФ, акты арбитражных судов, судов общей юрисдикции.

Апробация результатов исследования. Подготовлена и представлена для публикации в сборник научных статей журнала «Вестник магистратуры» № 4-3 (127) научная статья «Анализ изменений в законодательном регулировании процедуры государственной регистрации прав на объекты недвижимости и их кадастрового учета».

Научная новизна диссертации состоит в исследовании правового регулирования ГРП на недвижимое имущество и сделок с ним с учетом актуального состояния действующего законодательства, новейших изменений нормативно-правовых актов и важных тенденций в практике его применения.

Структура исследования сформирована исходя из поставленных целей и обозначенных задач. Настоящая работа включает: введение, две главы, состоящие из четырех параграфов, заключение и библиографический список.