

## Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и результаты ее проведения в Новосибирской области

*К. К. Сайдалина<sup>1</sup>\*, И. А. Гиниятов<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: saidalina.karina@mail.ru

**Аннотация.** В статье рассмотрены становление системы государственной регистрации права, ее современное состояние, основания и порядок осуществления. Описаны компетенции органов регистрации прав, порядок, способы подачи заявлений на государственную регистрацию права и сроки ее проведения. Также, на основании информации об учетно-регистрационной деятельности Росреестра по Новосибирской области за период с 2018 по 2020 гг., проведен анализ результатов государственной регистрации недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** объект недвижимости, право собственности, государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, орган регистрации прав

## State registration of rights of real estate property and the results of its carrying out in the Novosibirsk region

*K. K. Saidalina<sup>1</sup>\*, I. A. Giniyatov<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: saidalina.karina@mail.ru

**Abstract.** The article discusses the formation of the system of state registration, its current state, grounds and procedure for implementation. The article describes the competence of the authorities for registration of rights, the procedure, methods of filing applications for state registration of rights and the timing of its implementation. Also, based on information on the registration and registration activities of Rosreestr in the Novosibirsk region for the period from 2018 to 2020, an analysis of the results of state registration of real estate was carried out.

**Keywords:** real estate object, ownership, state registration of rights, state cadastral registration, body for registration of rights

Объекты недвижимости (ОН) играют огромную роль в экономическом пространстве страны и обладают важной общественной и социальной значимостью. Согласно ст. 131 Гражданского Кодекса Российской Федерации [1], право собственности и иные вещные права на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации.

Институт государственной регистрации прав на ОН начал развиваться с середины 90-х годов прошлого века. В связи с развитием рынка недвижимости и увеличением объемов строительства встал вопрос о защите прав физических, юридических лиц и самого государства при совершении сделок с ОН, возникновении и прекращении права собственности на такие ОН. Государственная реги-

страция права является единственным доказательством существования зарегистрированного права, что впоследствии обеспечивает его защиту.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это юридический акт признания и подтверждения возникновения, перехода, изменения, прекращения права на ОН или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества [2]. На данный момент государственную регистрацию прав регулирует Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 г. вступивший в силу с 1 января 2017 г. Он объединил в себе Федеральные законы «О государственном кадастре недвижимости» и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» как показано на (рис. 1).

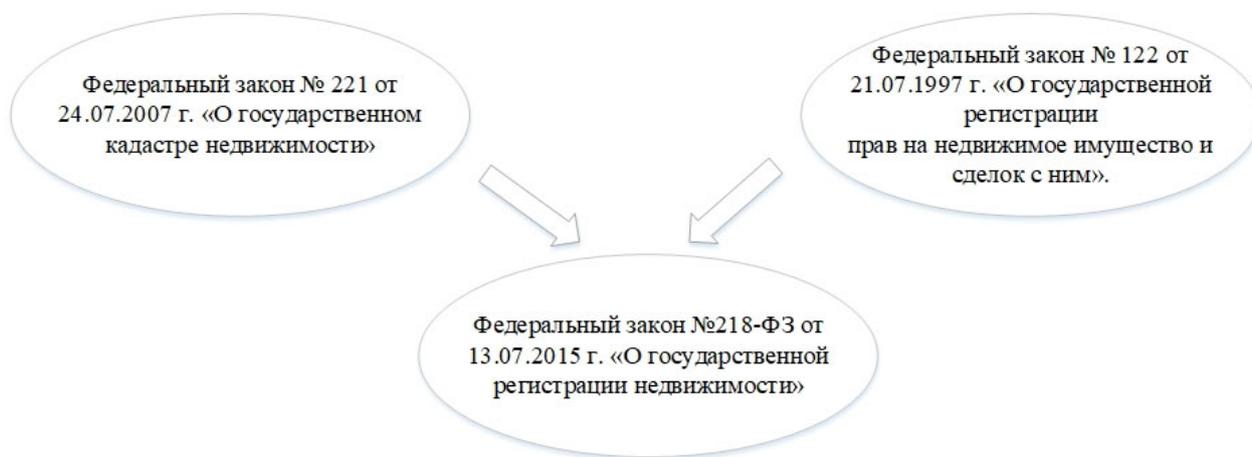


Рис. 1. Структура ФЗ-218

Предмет регулирования настоящего федерального закона представлен на (рис. 2).

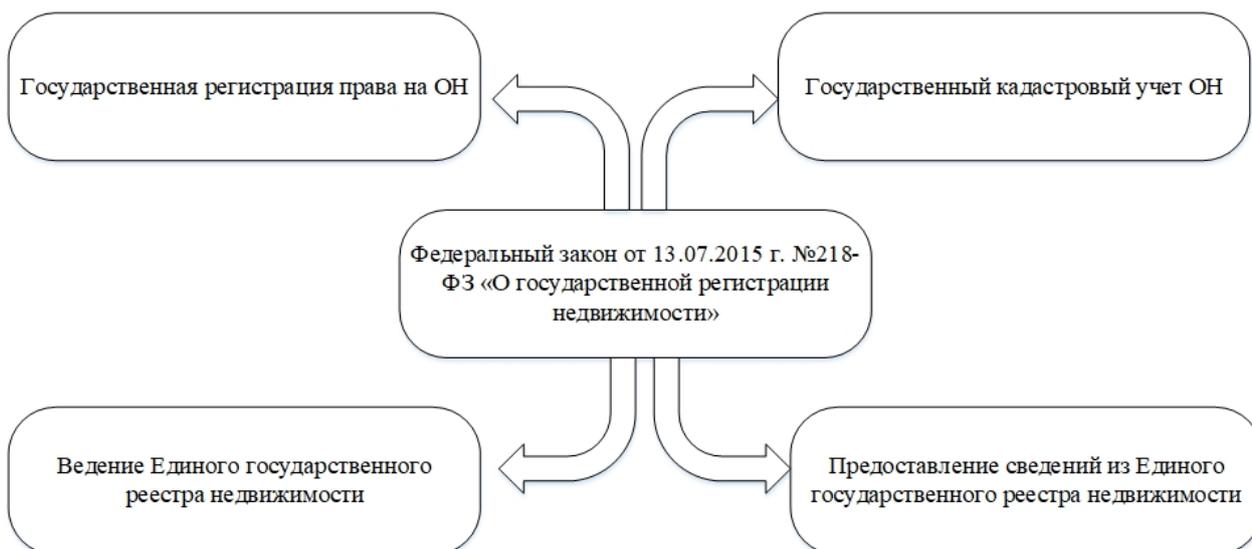


Рис. 2. Предмет регулирования ФЗ №218

До вступления в силу Федерального закона № 218[2] государственный кадастровый учёт (ГКУ) и регистрации прав (ГРП) были самостоятельными системами, тесно взаимодействующими друг с другом, на данном этапе они представляют собой объединённую модель структур[4]. Целью объединения двух взаимодействующих систем служит создание более высоких гарантий прав на ОН, обеспечение более высокого качества государственных услуг при минимальных затратах, обеспечение информационно-аналитической поддержки органов государственной власти и местного самоуправления [5].

Государственная регистрация права осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на ОН [2]. Государственный кадастровый учёт и регистрация прав осуществляется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами. К его компетенциям относятся:

- приём заявлений о ГКУ и ГРП;
- проверка подлинности прилагаемых с заявлением документов и наличия соответствующего права у заявившего лица;
- проверка наличия у заявителя зарегистрированных и заявленных ранее прав;
- государственный кадастровый учёт и регистрация прав;
- выдача подтверждающих осуществление ГКУ и ГРП документов;
- ведение ЕГРН;
- иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом [2].

ГКУ и ГРП осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом. Также основаниями для осуществления ГКУ и ГРП являются:

- 1) изданные органами исполнительной власти акты, подтверждающие наличие, переход, возникновение, прекращение или ограничение права на ОН;
- 2) сделки и договоры в отношении ОН;
- 3) свидетельства о приватизации жилых помещений;
- 4) свидетельства, подтверждающие права на наследство;
- 5) судебные акты, вступившие в законную силу;
- 6) иные документы, подтверждающие наличие, возникновение, переход и т.д. права на ОН, предусмотренные настоящим ФЗ.

Порядок осуществления государственного кадастрового учёта и регистрации права определен настоящим Федеральным законом [2] и состоит в следующем: прием заявлений на ГКУ и ГРП; проверка поступившей документации на наличие оснований приостановления или отказа учёта и регистрации права, установленных ст. 25 [2]; внесение сведений в ЕГРН, необходимых для осуществления ГКУ и ГРП; выдача документов после осуществления ГКУ и ГРП.

Подать заявление на получение услуги можно посредством почтового отправления, в многофункциональном центре (МФЦ), непосредственно в офисах Росреестра и кадастровой палаты, в электронном виде, а также, в случае необходимости, существует выездное обслуживание [3]. Государственная регистрация права будет осуществлена в течение 7 дней со дня поступления заявления, ка-

дастровый учет – в течение 5 дней. При одновременном проведении ГКУ и ГРП срок составит не более 10 дней [2].

На территории Новосибирской области функцию органа регистрации прав выполняет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) [3]. Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области осуществляет функции органа кадастрового учета. Его основной задачей является реализация полномочий Росреестра по оказанию услуг в сфере государственной регистрации прав на ОН и предоставлению сведений из ЕГРН.

На официальном сайте Росреестра регулярно публикуются результаты проведенных работ за разные отчетные периоды: месяц, квартал и год. Далее будет проанализирована деятельность Росреестра по Новосибирской области по осуществлению государственной регистрации прав на ОН за период с 2018 по 2020 гг.

Статистические данные по осуществлению государственной регистрации прав на ОН за 2018–2020 гг. приведены в таблице.

Статистические данные об осуществлении ГРП в Новосибирской области  
на период с 2018 г. по 2020 г.

| Наименования   |  | Отчетный период |         |         |
|--|--|-----------------|---------|---------|
|  |  | 2018 г.         | 2019 г. | 2020 г. |
| Общее количество поданных заявлений для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав |  | 722136          | 850259  | 600350  |
| В том числе  | для осуществления государственной регистрации прав | 626572          | 736951  | 494612  |
| Общее количество зарегистрированных прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости                                     |  | 525193          | 556985  | 640275  |
| В том числе  | зарегистрировано прав на жилые помещения           | 166339          | 173192  | 148274  |
|  | зарегистрировано прав на земельные участки         | 90148           | 91294   | 86819   |
| Общее количество зарегистрированных прав участников долевого строительства и прав застройщика                                      |  | 28022           | 29299   | 28395   |

Исходя из данных таблицы, видно, что в 2018 г. подано 722 136 заявлений для осуществления ГКУ и ГРП, в том числе для осуществления ГРП – 626 572. Общее количество зарегистрированных прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости – 525 193, из них зарегистрировано прав на жилые помещения – 32% (166 329), на земельные участки (ЗУ) – 17% (90 148).

За 2019 г. общее число поданных заявлений составило 850 259, что на 18% больше, чем в 2018 г. Число зарегистрированных прав на жилые помещения составило 173 172, что на 4% больше, чем в 2018 г., на ЗУ – 91 294 и 1% соответственно. Число поданных заявлений на осуществление ГРП в 2019 г. составило 736 951, что на 18% больше, чем прошлым году.

Число заявлений, поступивших в орган регистрации прав в 2020 г. составило 600 350, что на 29% меньше чем в 2019 г. В отношении заявлений на осуществление ГРП, разница составила 33%.

Число зарегистрированных прав на жилые помещения в 2020 г. составило 148 274, что на 14% меньше, чем за тот же период 2019 г. В отношении ЗУ уменьшение составило 5%.

Из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что в период с 2018 по 2019 гг. был замечен рост количество поданных заявлений на осуществление государственной регистрации прав на ОН, но с наступлением 2020 г. все пошло на спад. Это может быть связано с экономически нестабильной ситуацией в стране, связанной с рядом ограничений, введенных в период 2020 г. Из-за сложной эпидемиологической ситуации, вызванной covid-19, во многих регионах Российской Федерации были приостановлены строительные работы, вследствие чего жилищное строительство снизилось на рекордные 30% [6]. Также, по причине частичного запрета посещения государственных и других учреждений, число поданных гражданами заявлений значительно снизилось. Все это могло повлиять на сферу строительства, сделок с ОН и в целом на рынок недвижимости.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30.11.1994 № 51 (ред. от 29.12.2017). – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/).

2. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс] – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>. – Загл. с экрана.

4. Постановление Правительства РФ от 10 октября 2013 г. № 903 «О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс»

5. Выдегжанина В.В., Гиниятов А.И., Маркеев А.И. Некоторые результаты государственной регистрации прав на земельные участки в новосибирской области // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2 – С. 192–202.

6. Ключевые события рынка недвижимости 2020 года [Электронный ресурс] // РБК Недвижимость. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5fe102f99a7947b448dc2cb2>

© К. К. Сайдалина, И. А. Гиниятов, 2022