

Насонова В.А.

Доцент каф. ГиМПД Кабилова С. А.

*Муромский институт (филиал) федерального государственного образовательного учреждения высшего образования «Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»
602264, г. Муром, Владимирская обл., ул. Орловская, 23
nasonovavictoria@yandex.ru*

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Сегодня охрана прав на недвижимое имущество стала предметом особого внимания со стороны государства. Сформировавшиеся в России рыночные отношения, характеризующиеся ускорением гражданского оборота недвижимого имущества, придают особую актуальность процедуре государственной регистрации прав на такое имущество, поскольку только зарегистрированное право дает гражданам, юридическим лицам, а также государству возможность на законном основании владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. Не смотря на достаточно развитую систему правовых норм, как общего характера, так и специального характера, существуют некоторые пробелы действующего, хотя и недавно реформированного, законодательства, которые не в полной мере обеспечивают охрану и защиту прав на недвижимое имущество, а недобросовестным участникам гражданского оборота дают почву для совершения правонарушений. В частности, участились судебные споры по поводу надлежащей регистрации договора аренды недвижимости. Именно поэтому, тема настоящего исследования становится более чем современна и популярна.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество занимает центральное место в процессе осуществления всех сделок с недвижимостью, предусмотренных гражданским законодательством. Ее функциональная составляющая – обеспечение публичности и достоверности информации о зарегистрированных правах и сделках с недвижимостью для участников гражданского оборота, а также защита их прав и интересов в качестве добросовестных приобретателей недвижимости.

Не смотря на законом установленную дефиницию государственной регистрации в ст. 2 ФЗ от 21.07.1997 №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», данную процедуру можно рассматривать и в других значениях. Прежде всего, это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода, или прекращения прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако, государственная регистрация является частью и других отношений, а именно, это специфическая государственная деятельность; охранительное правоотношение; правовой институт.

Многоплановость государственной регистрации прав на недвижимое имущество отражена в ее принципах. Регистрационный режим недвижимости базируется на совокупности ограниченного числа принципов, с учетом правила их необходимости и целесообразности. самым большим минусом, как мы думаем, является исполнение государственных действий, за счет которых налог на недвижимость исчисляется, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, что указывает на существенные расходы граждан.

В заключение хочется отметить, что существующий в настоящее время порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество установлен в интересах государства, общества, граждан и юридических лиц. Совершенствование механизма осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в настоящее время, необходимо направить на дальнейшее улучшение качества предоставления этой государственной услуги и окончательный переход на новую технологическую платформу. Главными показателями эффективности данного механизма должны стать: удовлетворенность заявителей доступностью услуг, минимальная доля заявителей, оспаривающих решение решения регистрирующих органов, а также отсутствие нарушений полноты исполнения регистрационной функции в рамках гражданского и экономического оборота.

Литература

1. ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
2. Баринов Н.А. Комментарий к ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» //СИСТЕМА ГАРАНТ, 2014
3. Кулаков В.В. О некоторых актуальных вопросах правового регулирования арендных отношений//Вестник ТГУ. -2015.-№2.-С.37
4. Шеметова Н.Ю. Проблемы правовой природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. //Право и экономика. -2014.-№3