

Здравствуйте, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии. Вашему вниманию представляется выпускная квалификационная работа на **тему «»**.

Итак, в процессе формирования рынка недвижимости, возникла потребность во введении норм права, устанавливающих государственную регистрацию вещных прав на нее. Можно выделить несколько причин ее возникновения.

1. Во-первых, в силу сложившейся психологии участники гражданско-правовых отношений полагали, что правоустанавливающие документы на недвижимое имущество может выдать только государственный орган.
2. Во-вторых, юридические лица, приобретавшие в процессе приватизации недвижимость в частную собственность, хотели получить доказательство данного факта от ее бывшего собственника – государства.
3. В-третьих, нехватка оборотных финансовых средств у приватизированных предприятий или их собственников вызвала потребность в банковском кредитовании. В свою очередь, банковским или иные кредитным учреждениям в обеспечение предоставляемых кредитов требовались серьезные гарантии. Как правило, они требовали в залог недвижимое имущество и, как следствие, правоустанавливающие документы на него.

Итак, с принятием Гражданского кодекса Российской Федерации вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобрели особую значимость, а сама регистрация – зачастую правообразующее значение. В соответствии с положениями Кодекса в зависимости от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации, а в ряде случаев — действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки. Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Таким образом, **предметом** исследования являются законодательные нормы, регулирующие процедуру государственной регистрации прав на недвижимое имущество, практика их применения, а также отдельные взгляды представителей юридической науки в рассматриваемой сфере.

В свою очередь, **цель** выпускной квалификационной работы заключается в том, чтобы исследовать основные теоретические и практические проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и выработать целостное представление о ее правовом регулировании. Основные **задачи** выпускной квалификационной работы:

- 1) раскрыть понятие и виды недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации;

- 2) рассмотреть понятие, принципы и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- 3) изучить источники правового регулирования;
- 4) рассмотреть состав участников отношений по поводу государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- 5) проанализировать основания государственной регистрации недвижимости и прав на недвижимое имущество;
- 6) исследовать порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;
- 7) рассмотреть особенности приостановления и отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- 8) выявить особенности государственной регистрации таких сложных объектов, как предприятие и единый недвижимый комплекс;
- 9) изучить особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество;
- 10) исследовать особенности государственной регистрации иных прав на недвижимое имущество.

С целью получения максимально объективных данных об исследуемом предмете мы базировали свое исследование на общенаучных методах, таких как индукция, дедукция, анализ, синтез. Кроме того, применялись сравнительно-правовой, историко-правовой, формально-логический, комплексный, диалектический, системного анализа, метод правового моделирования и другие методы.

Итак, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» призван упростить процесс регистрации недвижимого имущества, сэкономить время и средства посетителей и государства, создать наиболее полную и точную базу об объектах недвижимости РФ, сделать операции с недвижимостью более прозрачными, а значит безопасными для покупателей и продавцов.

Таким образом, сфера регулирования нового закона расширилась по сравнению с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за счет включения в нее отношений, связанных с государственным кадастровым учетом недвижимости. В Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» по существу объединены предметы регулирования двух самостоятельных ранее законов.

В соответствии с расширением предмета регулирования расширился и круг участников отношений, регламентируемых новым законом. Помимо тех участников, что упоминались Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в него вошли органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители. К наиболее значимым новеллам Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» можно отнести также следующие:

- введение единой учетно-регистрационной процедуры, исключающей необходимость подачи отдельного заявления о кадастровом учете объекта недвижимости в целях последующей регистрации прав на такой объект;
- формирование Единого государственного реестра недвижимости, который будет вестись исключительно в электронной форме и включать в себя: кадастр недвижимости, реестр прав на нее, реестр границ, реестровые дела, кадастровые карты, книги учета документов;
- закрепление оснований и правил внесения в ЕГРН сведений в порядке межведомственного взаимодействия и уведомительном порядке;
- сокращение сроков осуществления кадастрового учета и регистрации прав;
- отказ от оформления и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав: кадастровый учет и регистрация прав будут подтверждаться выпиской из ЕГРН, а регистрация договора или иной сделки - специальным регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки;
- изменение подхода к определению оснований для отказа в осуществлении кадастрового учета и/или регистрации прав: «самостоятельных» оснований теперь не предусмотрено и отказ будет осуществляться только в тех случаях, когда в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие процедуре;
- распределение ответственности за действия при осуществлении кадастрового учета и регистрации прав; уточнение оснований такой ответственности, а также закрепление за регистрирующим органом права регрессного требования в размере возмещенных сумм убытков.

Итак, ответственность за действия при проведении кадастрового учета и госрегистрации распределена между Росреестром, государственным регистратором и другими лицами. Так, государственный регистратор несет ответственность за несоответствие внесенных им в ЕГРН сведений тем сведениям, которые содержатся в представленных документах, за необоснованное приостановление и отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав или уклонение от их проведения.

Таким образом, росреестр несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих полномочий, в том числе за утрату и искажение сведений, которые содержатся в ЕГРН, полноту и достоверность предоставляемых сведений, незаконный отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда. При этом предусмотрены случаи, когда Росреестр имеет право регрессного требования к органам и лицам, по вине которых допущены нарушения.

Также отдельные положения Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» представляются не совсем удачными и требуют дальнейшей работы над ними. Нельзя забывать, что основная цель государственной регистрации прав на имущество - обеспечение стабильности гражданского оборота, соблюдение интересов его добросовестных участников, что может достигаться посредством обеспечения достоверности публичного реестра, из которого можно получить информацию о тех или иных объектах, зарегистрированных правах на них, о правообладателях. Работа над совершенствованием правового регулирования государственной регистрации недвижимости должна вестись и в этом направлении.

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.