

Слайд 1

Уважаемый Председатель и уважаемые члены ГЭК. Вашему вниманию предлагается дипломная работа на тему – Порядок проведения и причины отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Слайд 2

Целью данной работы состоит в исследовании вопросов касающихся недвижимого имущества и проблем правового регулирования гражданских отношений с ним, анализе порядка проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также причин отказа в государственной регистрации. Исходя из поставленной цели, были сформулированы необходимые для решения задачи. Они представлены на слайде.

Слайд 3

Актуальность исследования и его практическая значимость также представлены на экране.

Слайд 4

Эффективным инструментом, позволяющим систематизировать юридически значимую информацию, являются реестры, которые сопровождают разнообразные регистрационные действия. Реестры многочисленны, ведутся для различных целей многими субъектами. Регистрационные действия и ведение реестра могут осуществлять органы исполнительной власти, в том числе Росреестр, Федеральная налоговая служба (ФНС), а также органы, наделенные государством соответствующими полномочиями (нотариусы), частные лица (регистратор акционерного общества. Для анализа типовых причин, которые служат основанием для приостановления процедуры ГКУ и ГРП, в результате исследования, были проанализированы 39 документов - «Уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав» на предмет выявления причин приостановления процедуры. Это в дальнейшем позволило систематизировать указанные в уведомлениях причины приостановлений процедуры. В дальнейшем опишем требуемый порядок анализа документов - Уведомлений необходимый для того чтобы удостовериться в правильности оформления данных документов, чтобы осуществить контент-анализ для определения необходимых структурно-функциональных изменений процесса оформления недвижимости

Слайд 5

Помимо этого, в уведомлениях необходимо указать ссылки на нормы (в том числе на конкретные статьи, пункты и подпункты) нормативных актов, нарушение которых и привело к приостановлению процедуры. Также представленные в уведомлениях причины и указания по их устранению должны быть написаны так, чтобы физическому или юридическому лицу, обратившемуся за процедурой было понятно какие действия он должен предпринять для устранения всех указанных причин, даже в случае отсутствия специальных знаний в области права. По результатам проведенной проверки Уведомлений можно сделать следующий вывод: причины указанные в документах понятны, разъяснение и получение уточняющей информации не требуется. Вывод по результатам проведенного анализа: полученные для анализа документы - уведомления в количестве 39 штук достоверны и могут быть использованы для дальнейшего анализа. Контент-анализ, проведенный в отношении 39 пакетов документов, позволил выявить закономерности в части повторения причин приостановления процедуры.

Слайд 6

Юридическое значение записей в реестре конституируется через указанные категории. Началу хранения будут соответствовать презумпции и бремя поддержания достоверности реестра в форме ответственности за вред. Властному началу будут соответствовать фикция знания и наказание в форме лишения прав на недвижимость. Значения записей в реестре прав на недвижимость могли бы быть такими, как представлены на слайде. Наличие в первом варианте двух подходов объясняется наличием такого фактора, как «вещность» субъективных прав: в первом случае обременения всегда личные и не связывают приобретателя, во втором — они всегда вещные, причем независимо от записи в реестре. Но это так, если подходить к «вещности», основываясь на традиционном дидактическом изложении данного вопроса.

Слайд 7

Рассмотрим еще один пример из практики. Стороны договора аренды согласовали иную условную площадь помещения для расчета арендной платы и других целей. Одновременно они описали объект, как и полагается: указали кадастровый номер, составили технический план и так далее. Сотрудники Росреестра отказали в регистрации этого документа, ведь в договоре были «две разные площади помещения». Хотя подобная практика общепринята на рынке недвижимости и признана на международном уровне, а закон не ограничивает возможность определить в договоре расчетную площадь для иных целей, кроме идентификации

предмета договора. Иногда из текста уведомления о приостановлении или отказе непонятно, что именно не устроило госрегистратора. На эту проблему жалуются несколько опрошенных юристов. В уведомлении порой пишут, что представленный документ-основание не отвечает требованиям закона, но без конкретики. А в особо загруженных районах Московской области или Краснодарского края есть риск получить уведомление о приостановлении регистрации вообще без указания причин. Уведомление есть, подпись регистратора на нем стоит, но в тексте после слов «государственная регистрация приостановлена по следующим причинам» лишь большой пробел. Такие отказы незаконны, ведь уведомление о приостановлении госрегистрации должно содержать указание всех мотивов такого решения со ссылкой на положения закона, говорится в п. 5 ст. 29 закона «О госрегистрации». А п. 70 приказа Минэкономразвития от 07.06.2017 № 278 вовсе требует указывать причины и рекомендации таким образом, чтобы даже неспециалист в области права сразу понял, что ему надо сделать и на основании каких норм. Можно предположить, что заявителю проще уточнить причину приостановки по телефону или лично в Росреестре. Пусть уведомление незаконно, но важнее как можно быстрее получить результат — регистрацию. Но связаться с представителями этого ведомства непросто. Еще два варианта регулирования представлены на слайде.

Слайд 8

Перспективы дальнейшего развития этой темы связаны с разработкой методики повышения качества сведений и исправления недостоверной информации при переносе сведений из ПК ИС ЕГРП и АИС ГКН в ФГИС ЕГРН Росреестра. На основе анализа и оценки инновационных технологий, используемых в сфере оборота объектов недвижимости и регистрации прав на них, описаны наиболее применяемые программные комплексы. Отмечена нацеленность новшеств на упорядочение системы кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости в клиентоориентированном направлении. Выявлены основные проблемы существующей системы регистрации прав и предложены рекомендации по их решению.

Слайд 9

Таким образом, Цель работы достигнута. Спасибо за внимание!