

ВУЗ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
на тему:

**«Порядок проведения и причины отказа в  
государственной регистрации прав на  
недвижимое имущество»»»**

Выполнил:

Научный руководитель:

# Цель и задачи

**Цель исследования** – 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.

## **Задачи исследования:**

- рассмотреть эволюцию учета и регистрации недвижимости;
- проанализировать формирование единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимого имущества на современном этапе развития;
- исследовать понятие государственной регистрации недвижимости и прав на нее;
- определить процедуру государственной регистрации недвижимости;
- выявить причины отказа в государственной регистрации недвижимости.

# Актуальность и практическая значимость

## Актуальность исследования

Актуальность выбранной темы заключается в том, что развитие рынка недвижимости очень быстро растет и, как результат происходит изменение процесса регистрации недвижимости. Современные нормы законодательства не предусматривают типовые модели договоров, из-за чего возникают проблемы при регистрации. Гражданский кодекс Российской Федерации закрепляет только общие положения понятия недвижимых вещей, а четких критериев нет.

## Практическая значимость

Практическая значимость данного исследования состоит в разработке направлений оптимизации процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

# Требуемый порядок анализа документов

Этап 1. Провести анализ внешнего вида документов.



Этап 2. Осуществить проверку корректности описания причин приостановления процедуры.



Этап 3. Осуществить проверку полноты описания причин приостановления ГКУ и ГРП.

# Закономерности в части повторения причин приостановления процедуры

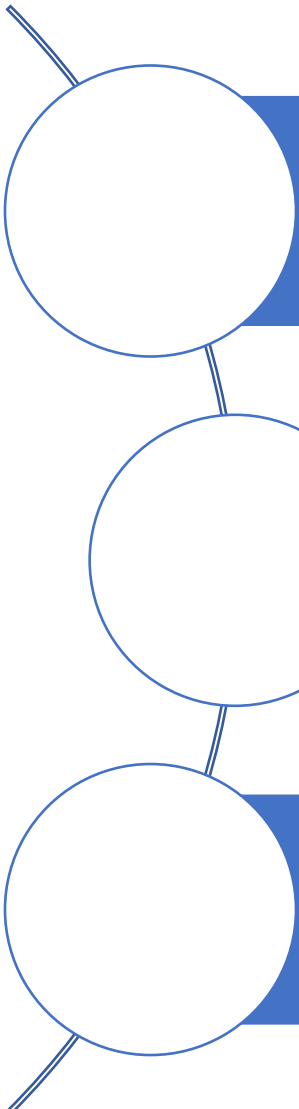
Закономерность 1. Отсутствие обоснования отнесения заявленных к учету объектов к объектам капитального строительства/объектам недвижимого имущества ведет к приостановлению процедуры.

Закономерность 2. Отсутствие необходимых для проведения учета документов, также ведет к приостановлению процедуры.

Закономерность 3. Наличие противоречий в представленных к учету документах, также ведет к приостановлению процедуры.

Закономерность 4. Наличие технических замечаний общего характера (опечатки, описки, некорректные ссылка на документы, ошибки в оформлении графической части документов), также ведет к приостановлению процедуры.

# Возможные значения записей в реестре прав на недвижимость



«несвязующий» источник информации: контрагент не обязан ознакомиться с реестром и (1) может не считаться с имеющимися ограничениями и обременениями либо (2) должен считаться с любыми ограничениями и обременениями, в том числе непубличными;

«связующий» источник информации: контрагенту вменяется знание данных в реестре, причем это не значит, что такие данные публичные — контрагенту могут вменяться негативные последствия неполучения выписки от правообладателя, который может быть один управомочен получить ее;

исключительный источник информации: любые данные вне реестра не определяют материально-правовой статус правообладателя. Рассмотрим каждый вариант регулирования

# Варианты регулирования

Если объект недвижимости мыслится как предприятие или даже аналог юридического лица, его покупка аналогична универсальному преемству и принятию всех долгов

«Негативная публичность»

Перераспределяет все риски на правообладателя, потому что его положение всецело зависит от информации в реестре прав на недвижимость.

# Выводы

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.

**БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!**