

ВИДЫ РЕГИСТРАЦИОННЫХ СИСТЕМ

КАЗАНЬ 2020

Виды систем регистрации прав на недвижимое
имущество (в зависимости от объекта регистрации)

- РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛКИ;
- РЕГИСТРАЦИЯ ВЕЩНОГО ПРАВА

Система регистрации сделок с недвижимостью

- реестр представляет собой свод информации о сделках, совершенных с объектами недвижимости с момента введения в действие регистрационной системы;
- для получения картины прав на недвижимость в таком реестре необходимо проанализировать содержание сделок, записи о которых внесены в реестр;
- не дает достоверную картину прав на вещь, ведь они возникают в результате совершения не только сделок, но и иных юридических действий либо наступления определенных событий, влияющих на принадлежность субъективных гражданских прав.

Система регистрации прав на недвижимую вещь

- в реестр вносятся записи о результатах сделок - возникновении, переходе и прекращении прав на недвижимость;
- регистрации подлежит не юридический факт, а его юридическое последствие;
- в реестре отражаются результаты наступления иных юридических фактов, влияющих на принадлежность прав на недвижимые вещи.

Российская регистрационная система

- регистрации подлежат сделки (договор аренды, договор участия в долевом строительстве, договор безвозмездного срочного пользования);
- регистрации подлежат права на недвижимое имущество (собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное бессрочное пользование, оперативное управление, право хозяйственного ведения, сервитут);
- регистрации подлежат переходы прав;
- регистрации подлежат ограничения прав (арест, запрет, ипотека, доверительное управление);
- регистрации подлежат обременения объекта недвижимости (аренда, наем жилого помещения, сервитут).

Часть 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(ред. от 03.07.2016)

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения

Регистрационную систему, в которой запись, сделанная в реестре, не имеет силы в случае порока в юридическом основании записи, именуют **негативной** регистрационной системой.

Регистрационную систему, в которой запись, внесенная в реестр, перестает быть связанной со своим юридическим основанием и потому не отпадает только в результате его недействительности, именуют **позитивной** регистрационной системой

Полупозитивная система

- Запись в реестре не может иметь силы в случае, если она была внесена без должного правового основания;
- Лицо, добросовестно положившееся на данные реестра, приобретает иммунитет: его право собственности возникает не производным (так как отчуждатель не мог передать право на недвижимую вещь, сам не имея его, а первоначальным способом по основанию, прямо предусмотренному законом.

Российская регистрационная система может быть охарактеризована как полупозитивная

В российском праве признается такое основание первоначального приобретения права собственности, как добросовестное приобретение недвижимого имущества от несобственника, ошибочно внесенного в реестр

Часть 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(ред. от 03.07.2016)

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Виды регистрационных систем в зависимости от организации системы органов, осуществляющих регистрацию прав

- административная - регистрация осуществляется в специальном органе исполнительной власти;
- судебная - реестр ведется в судебном учреждении.

Российская регистрационная система является административной

- Рассмотрение споров между частными лицами по поводу прав на недвижимое имущество, а также между частными лицами и органами по государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляется судами;
- Административной процедуры не предусмотрено.

Часть 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(ред. от 03.07.2016)

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Принципы российской регистрационной системы

- принцип внесения;
- принцип открытости;
- принцип легалитета;
- принцип специалитета.

Принцип внесения

обязательность государственной регистрации
прав на недвижимое имущество как условия
возникновения прав на него

Часть 4 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(ред. от 03.07.2016)

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Принцип открытости реестровых данных

Сведения Единого государственного реестра
недвижимости предоставляются по запросу любого
лица

Принцип легалитета

Поскольку регистрирующий орган зарегистрировал право на недвижимость, то правоустанавливающие документы такого лица признаются соответствующими требованиям действующего закона

Часть 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(ред. от 03.07.2016)

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества

Принцип специалитета

- необходимость точного описания недвижимой вещи, права на которую заявляются к регистрации;
- тождество объекта недвижимости и его описания, изложенного в реестре.

Часть 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(ред. от 03.07.2016)

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования.

Регистрационный режим

- придание зарегистрированным правам свойства достоверности для всех третьих лиц;
- только то лицо, которое зарегистрировано в реестре, для всех третьих лиц является собственником недвижимой вещи.

Принцип старшинства

- соотношение прав на недвижимую вещь по моменту их возникновения;
- обеспечение разрешения коллизии взаимоисключающих прав;
- определение порядка реализации нескольких ограниченных прав на одну и ту же недвижимость.

Система принципов имущественного регистрационного режима:

- Внесения;
- Открытости;
- Легалитета;
- Специалитета;
- Достоверности;
- Старшинства.

Нет регистрации - нет права

Момент возникновения права на недвижимую вещь приравнен не к изъявлению частной воли в виде заключения или исполнения договора (как это имеет место в обороте движимости), а к совершению определенных действий органом публичной власти - регистрирующим органом, который принимает решение об удовлетворении заявления и вносит запись о праве в ЕГРН.

Момент, с которого внесенные в реестр права должны считаться возникшими.

- дата внесения записи в реестр;
- дата подачи в регистрирующий орган заявления о регистрации.

Право на недвижимое имущество не может возникнуть без внесения записи об этом праве в реестр

Неуклонное проведение принципа внесения не всегда является правильным - потребности практики заставляют законодателя отступать от строгой зависимости возникновения права от факта внесения в Реестр.

Права, подлежащие регистрации, возникают с момента регистрации, **если иное не предусмотрено законом**

- Оговорка – «если иное не предусмотрено законом» открывает возможность для поиска в законодательстве отдельных случаев, когда права на недвижимость возникают без внесения записи о них в Реестр.

Исключения из принципа внесения

- исключение из принципа внесения должно быть прямо и недвусмысленно установлено нормой федерального закона;
- отступление от начала внесения неизбежно создает некоторую "раздвоенность" в правах на недвижимость: существуют права "внесенные", а также права "невнесенные", но которые тем не менее признаются возникшими;
- возможно расхождение "реестровой" собственности на вещь и реальной принадлежности этого права.

Последствия отсутствия записи в реестре

- Лицо, чье право не зарегистрировано, не может совершать распорядительные сделки с недвижимой вещью;
- Для всех третьих лиц собственником является не обладатель "невнесенного" права, а тот, кто указан в реестре в качестве собственника;
- Возникает проблема формальной и материальной правды в вопросе о принадлежности права на недвижимое имущество;
- Разрешение этой коллизии возможно на основе принципа публичной достоверности: для третьего добросовестного лица собственником, уполномоченным на отчуждение либо обременение недвижимости, должно быть поименованное в реестре лицо.

Наследственное правопреемство

- Важнейшее исключение из принципа внесения составляет приобретение права собственности на недвижимое имущество в порядке наследования;
- *"принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации"*.

Вотчинный устав Российской империи

При составлении проекта вопрос о возникновении права собственности наследника был разрешен таким же образом, как и по действующему праву. Составители проекта мотивировали свое решение тем, что наследство не должно пребывать никому не принадлежащим; что наследственные долги оказались бы без соответственного актива: собственник был бы вынужден платить проценты по обязательствам умершего со дня открытия наследства, а получать доход от недвижимости со дня внесения; что установление различных моментов для приобретения прав в составе наследственной массы противоречит идее универсального преемства.

Ограничение "внеереестрового" права

- До момента внесения записи в ЕГРП о праве собственности наследника на недвижимое имущество он не сможет передать свое право другому лицу по сделке;
- Эта запись будет носить правоподтверждающий, а не конституирующий характер, т.е. подтверждать уже возникшее право, а не создавать его;
- В случае смерти наследника до оформления в ЕГРН его права на недвижимость оно войдет в состав его наследственной массы и перейдет к его наследникам в порядке универсального правопреемства.

Реорганизации юридического лица

Право собственности на недвижимость, принадлежащую реорганизованному юридическому лицу, переходит к его правопреемнику не с момента внесения записи о переходе права в ЕГРН, а с момента завершения соответствующей реорганизационной процедуры (т.е. с момента внесения записи о юридическом лице, созданном в процессе преобразования, слияния, разделения, либо записи о прекращении юридического лица в результате присоединения).

Выделение

- При выделении наряду с образованием нового субъекта права сохраняет свое существование юридическое лицо, подвергшееся реорганизации.
- При выделении нет проблемы возникновения у имущества режима бесхозяйного поскольку собственником до государственной регистрации перехода права считается исходное юридическое лицо;
- Полного перехода прав и обязанностей от правопрédéшественника к правопреемнику не происходит..

Момент возникновения права хозяйственного ведения и оперативного управления недвижимым имуществом

- право хозяйственного ведения или право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника;
- Иное установленное законом – это положения ГК РФ об особенностях возникновения права на недвижимое имущество.

Возникновение права хозяйственного ведения и оперативного управления не подчиняется принципу внесения

- права на недвижимость возникают с момента внесения записи в Реестр, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8 ГК РФ);
- иное как раз установлено в п. 1 ст. 299 ГК РФ для хозяйственного ведения и оперативного управления: они возникают с момента передачи.

Приобретение права собственности на имущество членом потребительского кооператива

- *"Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество".*

Супружеская собственность на недвижимое имущество

- возникает без внесения в ЕГРН записи;
- *«Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью...»*
- *«Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов... недвижимые вещи... независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено...».*

Переход права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке

- Лицо приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (аренда, сервитут);
- Внесения каких-либо записей об этом в ЕГРН не требуется (?).

Судебное подтверждение наличия либо отсутствия у истца спорного права

В спорах о признании права собственности на недвижимое имущество, (виндикационные иски, негативные иски, иски о признании последствий недействительности сделки, об исключении имущества из описи и из-под ареста) судебный акт не добавляет ничего нового в права на недвижимую вещь, которые и так в момент разрешения спора принадлежали истцу.

Правоустановительные (конституирующие) ИСКИ

- Истец не обладает правом, о признании которого он просит, но итогом разрешения спора является возникновение (признание) права собственности за истцом;
- Суд создает своим решением право для истца;
- Закон относит к числу такого рода решений о признании права решение по спору о признании права собственности на самовольную постройку, а также решение по делу о признании права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество;
- Право собственности на недвижимое имущество принадлежит истцу с момента вступления в силу судебного акта.

Исключения из принципа внесения

- Отступления от принципа внесения могут быть объяснены либо невозможностью "юридической паузы" между прекращением прав одного лица и возникновением прав другого лица (правопреемство при наследовании, реорганизации, уступке требования, обеспеченного ипотекой, приобретение права собственности по давности владения), либо патернализмом со стороны государства, отступающего от принципа внесения для цели создания упрощенной системы защиты интересов отдельных категорий участников гражданского оборота (супружеская собственность; право собственности на имущество в кооперативе; законная ипотека в пользу банка, кредитующего покупку недвижимости; право собственности на разграниченные земельные участки, принадлежащие публичным образованиям);
- Расхождение записи в реестре с действительной принадлежностью права собственности не может нарушать интересы неограниченного круга других лиц, которые обращаются к реестру за получением сведений о принадлежности недвижимого имущества.

Псевдоисключения из принципа внесения

- возникновение права хозяйственного ведения и оперативного управления;
- приобретение права собственности при аренде с правом выкупа;
- переход доли при продаже доли в общей собственности, инвестиционные сделки.

Статья 8.1. Гражданского кодекса РФ

- *В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.*
- *Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.*
- *В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, уполномоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.*
- *Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.*
- *Если право на имущество возникает, изменяется или прекращается вследствие наступления обстоятельств, указанных в законе, запись о возникновении, об изменении или о прекращении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия. Законом может быть предусмотрено также право иных лиц обращаться с заявлением о внесении соответствующей записи в государственный реестр.*
- *Уполномоченный в соответствии с законом орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, проверяет полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права, законность оснований регистрации, иные предусмотренные законом обстоятельства и документы, а в случаях, указанных в пункте 3 настоящей статьи, также наступление соответствующего обстоятельства.*

Статья 131 Гражданского кодекса РФ

- *Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.*
- *Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.*
- *Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.*

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ