

---

тельно влияющими на психическое здоровье и самочувствие человека, являются следующие: - негативные физические и химические факторы окружающей среды;

- низкое качество жилища, теснота и высокая плотность заселения;
- чрезмерно быстрый темп жизни (давление временного фактора);
- повышенная частота социальных контактов;
- источники побочной информации;
- влияние бытовых приборов и аппаратуры (электромагнитные излучения);

- затрудненная ориентация в городе;

- нарушение персонального пространства;
- влияние монотонной архитектуры и денатурированной природной среды города на эмоциональное состояние человека;

затрудненная достижимость зон рекреации.

Для улучшения городской среды в настоящее время разрабатываются различные методы обобщенной оценки качества окружающей среды.

Окружающую среду человек всегда стремился так изменять и организовывать, чтобы она отвечала наиболее полно его требованиям к удобству, правильному развитию, благоприятным условиям жизни, труда и отдыха и к удовлетворению его эстетических потребностей. Так давайте же посмотрим вокруг и сделаем все, чтобы нашим потомкам не досталась антропогенно-разрушенная среда обитания, а та, в которой можно благополучно жить и развиваться.

## **ЭТАПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

*Н.Ю. Шапошникова, студентка 5 курса агрономического факультета  
Научный руководитель – к.с.-х.н., доцент Р. С. Голомолзин  
Ульяновская ГСХА*

Современное отечественное законодательство уделяет значительное внимание правовому регулированию отношений по поводу недвижимого имущества, которое выделено в особый объект гражданских прав. Введение 31 января 1998 г. в действие Федерального закона №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» внесло существенные изменения в реализацию норм законодательства о недвижимости. Созданные в Российской Федерации территориальные органы федеральной регистрационной службы являются юрисдикционными органами, в чьей компетенции находится признание и подтверждение от имени государства бесспорного права на недвижимое имущество.

Единая государственная система регистрации должна служить дости-

---

жению следующих целей. Основной, правовой целью является обеспечение устойчивости гражданского оборота путем подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость. Социальная цель заключается в обеспечении законности оборота недвижимости, защите прав и законных интересов участников сделок и третьих лиц. Экономическая цель – обеспечение благоприятного инвестиционного климата, «прозрачности» рынка недвижимости, снижения экономических рисков, упорядочения сборов налогов. Информационно-управленческая цель – обеспечение физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления достоверной информацией о гражданских правах на недвижимость. Основными задачами системы государственной регистрации прав, служащими достижению указанных целей, являются ведение и хранение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и выдачи информации из него.

Проблемы, возникающие в процессе становления и развития регистрационной системы, необходимость правового и методического обеспечения деятельности органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, совершенствования законодательства о недвижимости и государственной регистрации делают актуальным и практическую работу по данной теме.

Деятельность, осуществляемая Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, является правоприменительной деятельностью, которая осуществляется в виде издания индивидуальных правовых актов, влекущих возникновение, изменение или прекращение правоотношений по поводу недвижимого имущества. Эта деятельность включает в себя совокупность действий регистрирующего органа, направленных на проверку действительности и законности регистрируемого права и его признания. В этом смысле государственная регистрация представляет из себя процедуру, состоящую из множества действий регистрирующего органа. Процедура государственной регистрации состоит из пяти этапов:

1) прием документов, представляемых для регистрации прав и сделок;

Государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Надлежащим образом оформленная доверенность должна отвечать всем требованиям Гражданского кодекса.

К заявлению должны быть приложены необходимые для регистрации документы, прежде всего те, которые являются основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации, являются план земельного участка, участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Также для государственной регистрации необходимо предъявить документ об оплате регистрации. Таким документом является квитанция о приеме денег кредитным учреждением, осуществляющим денежные расчеты с населением, либо платежное поручение организации с отметкой банка о принятии платежа. Обязательным является приложение подлинника платежного документа.

2) Правовая экспертиза представленных документов и проверка сделки на соответствие закону;

---

Правовая экспертиза - это изучение представленных для государственной регистрации документов с целью установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Единый государственный реестр прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на регистрируемый объект недвижимости, а также иных оснований для отказа либо приостановления государственной регистрации;

В случае установления противоречий должностным лицом может быть принято решение о приостановлении или отказе в государственной регистрации. Отказ в регистрации связан с отсутствием права на регистрацию. Основной же причиной для возвращения документов заявителю является непредставление, либо неполное представление документов, необходимых для государственной регистрации. Исключением составляет случай неполного представления документов для регистрации. В этом случае, документы не возвращаются, а регистрация просто откладывается до представления недостающих документов в срок не более одного месяца.

### 3) Внесение записей в ЕГРП;

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Каждый раздел Единого государственного реестра прав идентифицируется кадастровым или условным номером объекта. Все записи об объекте недвижимого имущества, правах на этот объект, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях) вносятся в соответствующий, открытый именно для этого объекта недвижимости раздел Единого государственного реестра прав, то есть на земельный участок, здание, стоящее на этом земельном участке, конкретное помещение в этом здании (или иной объект, входящий в состав здания) заводятся отдельные разделы реестра. Так же хотелось бы заметить, что ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" предусмотрено ведение записей Единого государственного реестра прав как на бумажных носителях, так и на магнитных, но при этом приоритет отдается записи, произведенной на бумажном носителе.

Таким образом, после завершения данного этапа регистрации сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими. То есть с этого момента заявитель считается вступившим в свои права и может уже совершать юридические действия, направленные на возникновение, из-

---

менение или прекращение прав на объект недвижимости.

4) Совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Данная стадия является завершающей в процессе государственной регистрации, после нее заявителю выдаются документы, подтверждающие наличие у него права на тот или иной объект недвижимости. В ее процессе производится заполнение свидетельства о государственной регистрации и проставление штампа регистрации на правоустанавливающих документах.

По существу, государственную регистрацию прав не стоит путать с регистрацией, носящей специальный или учетный характер, поскольку такая регистрация скорее является регистрацией самого недвижимого имущества, а не прав на него, предпринимаемой для достижения ряда публично-правовых целей. Государственная регистрация прав призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Подобная стабильность достигается путем вынесения сделок и иных действий с недвижимостью за рамки частных интересов сторон, а также создания особой, единой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта.

Очевидно, что одной из главных задач государственной регистрации является гарантия законности при осуществлении сделок с недвижимостью, хотя этот вопрос в настоящее время законодательством не урегулирован до конца. Кроме того, наличие Единого реестра прав на недвижимое имущество существенно облегчает деятельность различных государственных органов, связанную с необходимостью ведения учета собственников недвижимости. Например, деятельность налоговых органов при осуществлении контроля над расходами граждан, деятельность службы судебных приставов, для которой необходимы сведения о наличии или отсутствии имущества у конкретного лица. Поэтому роль регистрации прав очень велика и требует большого внимания со стороны органов государственной власти в разработке таких законов, которые были бы эффективны и не наносили вред гражданам.

Основные недостатки организаций, регистрирующих собственность граждан - огромные очереди, в том числе на первичные консультации о формировании пакета документов. С целью более эффективной работы процесса регистрации необходимо упростить процедуру взаимодействия с гражданами («единое окно», электронный оборот документов, электронные консультации, разработка программы электронной подачи документов на регистрацию права собственности, возможность в Интернете отслеживать движение документов). Также необходимо создать информационный центр, где можно получить первичную информацию по комплектности документов.

#### **Библиографический список**

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: федер. закон. - М.: Омега-Л, 2007. - 40с.

2. Федеральный закон О государственном кадастре недвижимости [Текст]: федер. закон. //Рос. газ. - 2007. - 01 августа