

## **Анализ государственной регистрации прав на недвижимое имущество на примере республики Башкортостан**

*Л. Р. Даутова<sup>1\*</sup>, И. А. Гиниятов<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: dautowa2013@yandex.ru

**Аннотация.** В статье представлен сравнительный анализ результатов деятельности Управления Росреестра по Республике Башкортостан по осуществлению государственной регистрации на недвижимость за период с 2018 по 2020 годы. При этом рассмотрена электронная подача заявления, которая связана с эпидемиологической ситуацией не только в Республике Башкортостан, но и в Российской Федерации.

**Ключевые слова:** право собственности, государственная регистрация прав, электронная подача заявления

## **Analysis of state registration of rights to real estate property on the example of the republic of Bashkortostan**

*L. R. Dautova<sup>1\*</sup>, I. A. Giniyatov<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: dautowa2013@yandex.ru

**Abstract.** The article presents a comparative analysis of the results of the activities of the Rosreestr Office in the Republic of Bashkortostan for the implementation of state registration for real estate for the period from 2018 to 2020. At the same time, the electronic filing of an application was considered, which is related to the epidemiological situation not only in the Republic of Bashkortostan, but also in the Russian Federation.

**Keywords:** property right, state registration of rights, Republic of Bashkortostan, electronic application submission

### ***Введение***

В процессе происходящих социально-экономических преобразований в стране возникли различные типы прав на землю и формы управления. Землепользование стало платным. Земельный участок признан как объект недвижимости, так и объект права сделки. В связи с этим значительно возрос интерес общественности к информации о качественном и правовом статусе участков. Согласно статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) [1], право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Физическое или юридическое лицо при приобретении объекта недвижимости должно зарегистрировать соответствующее право, ибо если такое право не было зарегистрировано, то оно будет считаться незаконно приобретенным.

При этом, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Земельная реформа, начавшаяся в начале 90-х годов, внесла существенные изменения в земельные отношения в стране, содержание и порядок ведения государственного земельного кадастра.

Обязательность государственной регистрации прав и сделок с имуществом не подлежит изменениям. Основная идея Федерального закона [2] направлена на то, чтобы сделать оборот недвижимости «прозрачным». Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними, осуществлять проверку достоверности данных, поданных заявителем. Также на основании ст.26-27 Федерального закона N 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О государственной регистрации недвижимости"[2] по решению государственного регистратора регистрация может быть приостановлена или же будет вынесен отказ.

Целью данной работы является сравнительный анализ результатов деятельности Управления Росреестра по Республике Башкортостан по осуществлению государственной регистрации на недвижимость за период с 2018 по 2020 годы. При этом рассмотрена электронная подача заявления, которая связана с эпидемиологической ситуацией не только в Республике Башкортостан, но и в Российской Федерации.

### ***Основная часть***

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 [3].

Правовую основу государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О государственной регистрации недвижимости", другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации [3].

1 января 2017 года вступили в силу нормы Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О государственной регистрации недвижимости [3], который предусматривает создание Единого реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно– регистрационной системы как показано на (рис. 1).

Осуществлением государственной регистрации прав на недвижимость (ГРПН) и (или) государственного кадастрового учета (ГКУ) занимается Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ее территориальные органы, что способствует единому учетно – регистрационному принципу.

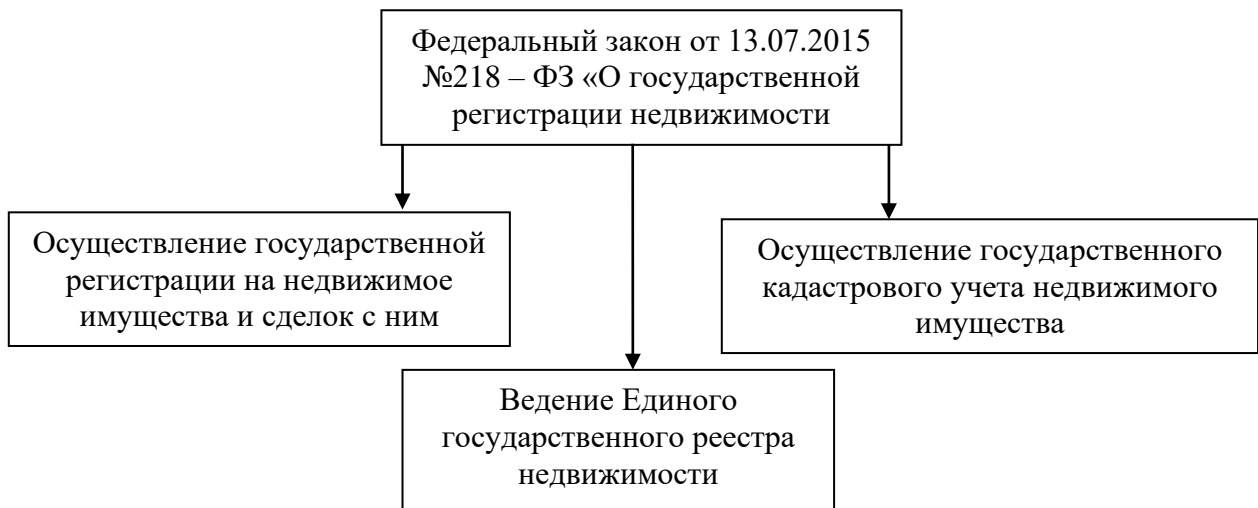


Рис. 1. Предмет регулирования ФЗ-218

Проанализируем деятельность Управления Росреестра по Республике Башкортостан по осуществлению ГРПН за период с 2018 по 2020 годы.

Статистические данные по государственной регистрации прав на земельные участки за 2018 – 2020 гг. приведены в табл. 1.

Таблица 1

	Отчетный период		
	2018	2019	2020
Кол-во зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав и сделок	726 950	1 253 000	1 142 728
Отказы	4 319	-	-
Приостановления	21 442	-	-

Количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав и сделок на 2018 год составило 726 950. При этом количество отказов составляет 0,6% от общей цифры, а количество приостановлений – 2,9 %.

В 2019 году общее количество составляет 1 253 000, а за 2020 год – 1 142 728. В период с 09.01.2020 по 30.11.2020 всего принято 33 заявления в апелляционную комиссию по обжалованию решений о приостановлении осуществления ГКУ, по которым было принято 33 решения, из них: 14 заявлений не приняты к рассмотрению, 19 заявлений отклонено.

На (рис. 2) показана динамика зарегистрированных заявлений.

В табл. 2. представлено общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения на территории Республики Башкортостан в 2018 – 2020 годах по типам оснований государственной регистрации вещных прав.

В 2018 году общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения по типам оснований составляет 252250, их них 43,12 % приходится на договора купли – продажи (мены), 12,65 % - наследование, на долевое строительство – 4,7 %, 10,70 % составляет дарение. 28,82 % - иные основания.

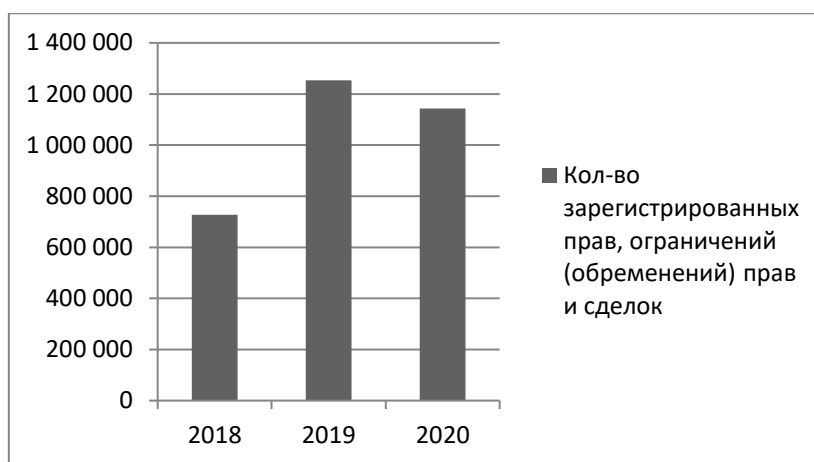


Рис. 2. Общее Количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав и сделок

Таблица 2

Кол-во зарегистрированных прав на жилые помещения по типам оснований	Отчетный период		
	2018	2019	2020
На основании договоров купли – продажи (мены)	108779	103025	108442
Наследование	31917	38878	36067
На основании договоров участия в долевом строительстве	11859	15339	18309
Иные основания	72701	74324	52789
Дарение	26994	27144	11859
Итого	252250	258710	227466

По сравнению с 2018 годом, в 2019 году возросло количество зарегистрированных прав на 2,6 %. Всего – 258710 прав, на основании договора купли-продажи – 39,8 %, иные основания – 29,4%, наследование – 15,4 %, на основании договоров на долевое строительство – 6% и на основании договоров дарения было зарегистрировано 10,7%. В 2019 году законодательством введена обязанность застройщиком осуществления отчислений (1,2% от сделки) в компенсационный фонд. Управление Росреестра по Республике Башкортостан отмечает, что после снятия ограничительных мер месяц к месяцу статистика регистрации ДДУ в регионе растет. В 2020 году было подано 227466 прав. По сравнению с 2019 годом, на 12,1 % снизилось количество зарегистрированных прав на жилые помещения по типам оснований.

На (рис. 3) приведена информация, характеризующая общее количество прав по типам оснований.

В целом, по количеству прав явно отслеживается динамика снижения (2019-2020). Одной из причин такого может быть связано с режимом повышенной готовности самоизоляции в связи с нераспространением в регионе коронавирусной инфекции (COVID-19).



Рис. 3. Общее количество прав на жилые помещения по типам оснований

На (рис. 4). приведена сравнительная характеристика по типам прав за отчетный период с 2018 по 2020 год.

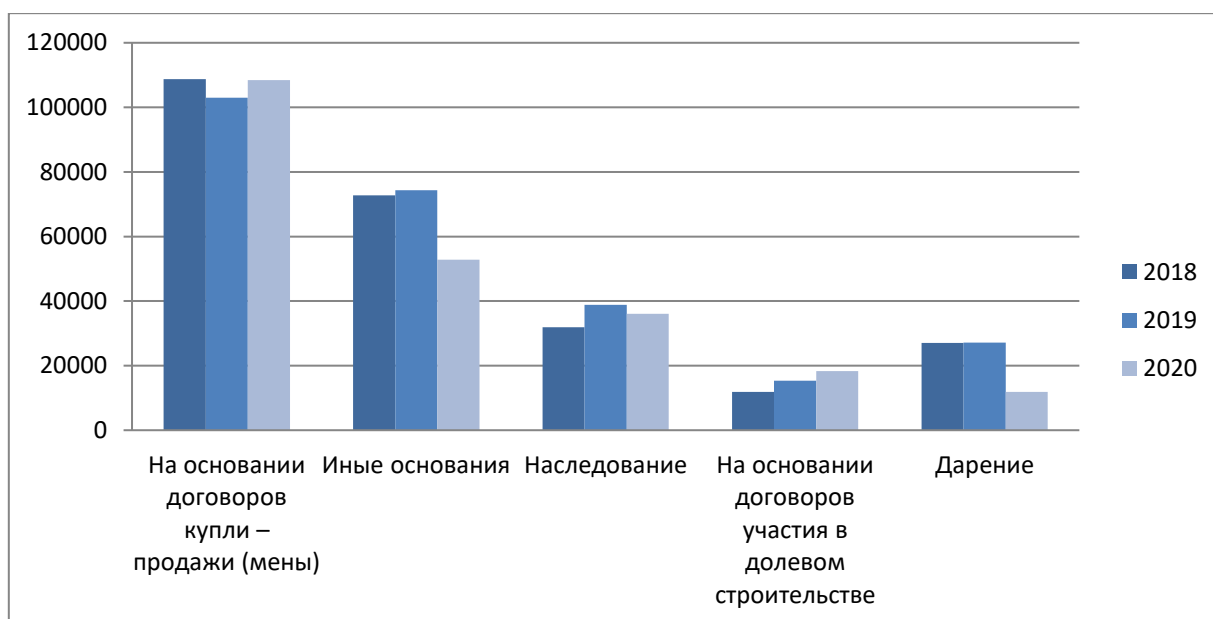


Рис. 4. Сравнительная характеристика по типам прав

Количество заявлений на государственную регистрацию прав в электронном виде увеличилось на 17 % (181010 заявлений на 2020 год), по сравнению с 2019 годом (154373). Увеличение числа заявок, поданных в режиме онлайн, связано как с удобством для пользователей, так и с введением предупредительных мер против распространения коронавирусной инфекции.

## *Заключение*

2020 год внес коррективы в работу Росреестра Башкирии. На фоне пандемии несколько снизились объемы регистрационных действий. Однако в третьем квартале наблюдалось значительное оживление на рынке недвижимости. Также хочется отметить, что несмотря на эпидемиологическую ситуацию, показатели 2020 года значительно опережают статистику 2018 года.

Вместе с тем произошла перенастройка способов подачи документов гражданами и юридическими лицами. В 2020 году были сложности со сдачей документов на бумаге, зато отмечен рост в электронном виде. Это удобный способ, который не зависит от графиков приема и работы офисов, поэтому был очень востребован. Таким образом, подано более 156 тысяч заявлений, что составляет более 30% от общего объема, рост по сравнению с прошлым годом составил 13%.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс РФ. Часть 1: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №51 – ФЗ (ред. от 29.12.2017)// Собрание законодательства РФ. – 1994. - №32. – С.3301.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 2: [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.01.1996 г. №14-ФЗ. Доступ из справ. – правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от №218-ФЗ.- Режим доступа: <http://base.garant.ru/71129192>.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними [Электронный ресурс] федеральный закон от 21.07.1997 №112 ФЗ-. Доступ из справ. – правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Об итогах деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан за 2020 год и задачах на 2021 год [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://rosreestr.gov.ru/press/news/v-rosreestre-bashkirii-podveli-itogi-deyatelnosti-za-2020-god/?sphrase\\_id=21235460](https://rosreestr.gov.ru/press/news/v-rosreestre-bashkirii-podveli-itogi-deyatelnosti-za-2020-god/?sphrase_id=21235460).
6. Об итогах деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан за 2019 год и задачах на 2020 год [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://rosreestr.gov.ru/upload/to/respublika-bashkortostan/Kolleg\\_sovesch\\_organs/Итоги%20деятельности%20Управления%20в%202019%20году\\_.pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/to/respublika-bashkortostan/Kolleg_sovesch_organs/Итоги%20деятельности%20Управления%20в%202019%20году_.pdf).
7. Об итогах деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан за 2019 год и задачах на 2020 год [Электронный ресурс]. [https://rosreestr.gov.ru/upload/to/respublika-bashkortostan/Kolleg\\_sovesch\\_organs/Итоги%20деятельности%20за%202018.pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/to/respublika-bashkortostan/Kolleg_sovesch_organs/Итоги%20деятельности%20за%202018.pdf)
8. Бадулина Е.В. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости в России// Е.В Бадулина.//. Нотариус. - 2017. - № 6 – С.13-14
9. Бадулина Е.В.Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы// Имущественные отношения в Российской Федерации /Е.В Бадулина.- №10,2015 г.- С.12 .
10. Загоруйко И.Ю. Регистрация права собственности на недвижимое имущество / И. Ю. Загоруйко –Успехи современной науки и образования. Издательство Ключев Сергей Васильевич, 2017 г. – С. 26-28.

© Л. Р. Даутова, И. А. Гиниятов, 2022