

УДК 347.25

**ПРАВОВАЯ ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

Могилевский Г.А.

*кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права
Новосибирского ордена Жукова военного института имени генерала армии
И.К. Яковлева войск национальной гвардии Российской Федерации,
доцент кафедры «Гражданское и уголовное право»
Сибирский государственный университет путей сообщения
Российская Федерация, г. Новосибирск*

Аннотация. Исходя из рассмотрения содержания земельного и гражданского законодательства, правоприменительной практики, теоретико-содержательных подходов в публикации предпринята попытка провести краткий анализ актуальности, структуры и проблем правовой процедуры государственной регистрации сделок с земельными участками, позволяющие удовлетворить потребности правообладателей данного вида недвижимости не только в совершении сделок по отчуждению или приобретению, но и в других юридических операциях.

Ключевые слова: земельный участок, сделки, государственная регистрация, юридические операции, этапы процедуры, заявление, юридически значимые документы, сроки, право на обращение, уполномоченный государственный орган, отказ в регистрации, правовые последствия

**LEGAL PROCEDURE FOR STATE REGISTRATION OF TRANSACTIONS
WITH LAND PLOTS**

MOGILEVSKIY G.A.

*candidate of legal sciences, associate professor, associate professor of the department of civil law of the Novosibirsk order of Zhukov of the military institute named after army general I.K. Yakovlev of the national guard of the Russian Federation, associate professor of the department of civil and criminal law of the Siberian State University of Railway Engineering
Russian Federation, Novosibirsk*

Abstract. Based on the consideration of the content of land and civil legislation, law enforcement practice, theoretical and substantive approaches, the publication attempts to conduct a brief analysis of the relevance, content and problems of the legal procedure for state registration of transactions with land plots, which allow to meet the needs of the right holders of this type of real estate not only in making transactions on alienation or acquisition, but also in other legal transactions

Keywords: land plot, transactions, state registration, legal operations, stages of procedure, application, legally significant documents, terms, right to appeal, authorized state body, refusal to register, legal consequences

Рассматриваемый в публикации вопрос процедуры государственной регистрации сделок с земельными участками достаточно важен в связи с тем, что имеет принципиальное значение, поскольку обеспечивает правомерное осуществление юридических операций с объектами недвижимости. Среди них особо необходимо отметить такие как:

во-первых, юридическое закрепление права собственности на земельные наделы за правообладателями;

во-вторых, узаконения возможности отчуждения (на постоянной или временной основе) либо обмена имущества;

в-третьих, установление и обозначения границ участка;

в-четвертых, предотвращение территориальных споров, которое требует документального подтверждения аргументов сторон в установленном законом порядке.

Вполне понятно, что основанием для начала регистрационных действий выступает заявление заинтересованного лица при обязательном представлении ряда документов:

а) удостоверения личности заявителя;

б) правоустанавливающего акта на участок;

в) квитанции об оплате государственной пошлины;

г) кадастровый план земельного участка в случае, если земельный участок ещё не состоит на кадастровом учете (в противном случае кадастровый план запрашивается органами регистрации самостоятельно) [1].

При наличии построек — таких как здания, строения и иные сооружения, то к названному перечню прилагаются документы, содержащие характеристики данных объектов недвижимости.

Необходимо отметить, что сама регистрация земельного участка в уполномоченном органе исполнительной государственной власти — Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр) включает в себя следующие этапы:

— подачу заявления с приложением иной всей необходимой документации;

— уплату государственной пошлины в установленном порядке и размерах;

— правовую экспертизу представленных документов;

— выявление возможных противоречий между ранее зарегистрированными правами и новыми сведениями;

— записи в Единый государственный реестр [2].

Срок выполнения вышеназванных процедур обычно не превышает одного месяца.

Подача заявления возможна собственником земельного участка либо доверенным лицом при наличии нотариально удостоверенной доверенности с указанием объема полномочий. Как отмечает Е.В. Канская, значительная часть отказов в регистрации объясняется недостаточной правовой подготовкой заявителей или некомпетентностью сотрудников регистрирующих органов, что приводит к перегруженности судебной системы подобными делами [3].

Так, Управлением Росреестра по Архангельской области и Ямало-Ненецком автономном округе было отказано в регистрации прекращения прав по договору аренды земельного участка ввиду непредставления необходимых документов. Суд признал требования, предусмотренные ст. 16–18 Закона о регистрации, соблюденными и указал на отсутствие оснований для отказа [4].

Подтверждением сказанному служит и другой пример. По договору купли-продажи в собственность заявителя перешел земельный участок. Документы были поданы на регистрацию, но орган Росреестра отказал в государственной регистрации права собственности на спорный земельный участок ввиду того, что спорный земельный участок обременен ипотекой и согласие залогодержателя на регистрацию права собственности отсутствует. Регистрирующий орган не учел, что согласно под. 4 п. 1 ст. 352 Гражданского кодекса РФ залог прекращается в случае реализации (продажи) заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, а также в случае, если его реализация оказалась невозможной. Так же Росреестр не учел нормы ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [5], в котором указано, что при открытии конкурсного производства снимаются все аресты и ограничения распоряжения имуществом должника. Требование заявителя удовлетворено, поскольку право залога

(ипотеки) в отношении земельного участка прекратилось вследствие заключения сторонами договора купли-продажи [6].

Устранение системных проблем требует повышения уровня правовой грамотности населения и профессиональной квалификации регистраторов. Аттестация и обязательные экзамены сотрудников способствуют повышению качества работы органов регистрации и снижению числа судебных споров.

Законодательство предусматривает отдельные исключения, допускающие отсутствие государственной регистрации прав на земельный участок (ст. 26 Земельного кодекса РФ). При отсутствии оснований для отказа или приостановления регистрационный орган осуществляет внесение записей в Единый государственный реестр, удостоверяет соответствующие документы и выдает свидетельства установленного образца.

Государственная регистрация прав на землю проводится в общем порядке, как правило, в течение десяти дней после получения полного комплекта документов. Регистрация земельных участков в базе Росреестра обеспечивает отражение пространственных и правовых характеристик объекта, создавая основу для объективной оценки его не только количественных, но и, что более важно, качественных параметров.

Резюмируя изложенное, следует констатировать, что регистрация земельного участка в базе Росреестра является обязательной правовой процедурой и позволяет отразить информацию о характеристиках объекта и привязке к координатам местности. С помощью этих сведений законна и обоснована оценка качественных и экономических характеристик этого вида недвижимого имущества.

Библиографический список:

1. Оздоев, Б.Т. Порядок государственной регистрации сделок с землей // Молодежь и наука. 2014. № 2. С. 22 – 24.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

2. Зиганшин, Б.Х. Государственная регистрация прав на земельные участки / Б.Х. Зиганшин// Трибуна ученого. 2020. № 10. С. 188 – 191.

3. Канская Е.В. Некоторые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки // Символ науки: международный научный журнал. 2016. № 2-3 (14). С. 122.

4. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.08.2017 № Ф07-8454/2017 по делу № А05-12488/2016 [Электронный ресурс]. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/1662c44d-8006-4530-91f6-cf808c802a27> (дата обращения: 25.11.2025).

5. О несостоятельности (банкротстве): федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 20.04.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 43. Ст. 4190.

6. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.07.2017 № Ф05-9707/2017 по делу № А41-76832/2016// [Электронный ресурс]. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/9bae541e-a5d1-4450-a1ec-a022ca953ca2> (дата обращения: 25.11.2025).

Оригинальность 86%