

**Правовые основания обжалования уведомлений о приостановлении или отказе в государственной регистрации права собственности на земельные участки**

**Научный руководитель – Михольская Виктория Валентиновна**

**Малафеевская Оксана Игоревна**

*Студент (магистр)*

Московский государственный университет геодезии и картографии, Гуманитарный факультет, Кафедра земельного права и государственной регистрации недвижимости, Москва, Россия

*E-mail: oksaninka33@yandex.ru*

Государственная регистрация права (далее-ГРП) представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества [1], которая осуществляется государственным регистратором. По действующему законодательству, ГРП может быть осуществлена совместно с государственным кадастровым учётом (далее- ГКУ), или как самостоятельная процедура, но при условии, что ГКУ уже был ранее произведен.

Одним из этапов проведения ГРП является правовая экспертиза документов. По её результатам, государственный регистратор выносит одно из следующих решений: внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее-ЕГРН); уведомление о приостановлении ГРП, по решению государственного регистратора.

Законом о регистрации не установлен порядок обжалования уведомления о приостановлении, уведомления о неустранении причин приостановления. Исходя из этого, можно сделать вывод, что обжаловать их можно только в судебном порядке. Однако, если обжаловать уведомление о приостановлении ГРП, то на момент судебного разбирательства органом регистрации прав может поступить отказ в услуге.

В Арбитражном суде Республики Хакасия рассматривалось дело, о признании незаконным решение органа регистрации об отказе в государственной регистрации права собственности на земельный участок. Согласно материалам дела, уведомление об отказе было вынесено 29.01.2019, однако, решение по данному делу, в пользу истца было вынесено 13.11.2019 [6]. 04.08.2020 Третьим арбитражным апелляционным судом [3] была объявлена резолютивная часть, в пользу истца, по жалобе органа регистрации прав на вышеуказанное решение суда, после чего государственная регистрация права собственности на земельный участок была осуществлена. Отказ в ГРП был вынесен по тем же основаниям, что и приостановление.

На практике встречаются ситуации, когда сделка заключается с юридическим лицом, но на момент подачи заявления о переходе права собственности оно оказывается ликвидированным. Согласно Гражданскому Кодексу РФ ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам [2]. Существование юридического лица прекращается с момента внесения соответствующих сведений в Едином государственном реестре юридических лиц. Ликвидированное юридическое лицо теряет свою правоспособность, поэтому представлять интересы такого лица никто не может. Это порождает большое количество различных исков:

Арбитражный суд Владимирской области [5] удовлетворил иск о признании незаконным решения Росреестра об отказе в государственной регистрации права собственности

на земельный участок. В Арбитражном суде Новосибирской области [4] рассматривался иск к Росреестру о государственной регистрации перехода права собственности. Суд удовлетворил исковое заявление.

Из анализа судебной практики, можно сделать вывод, что суды удовлетворяют иски заявителей и в судебном порядке признают право собственности. Однако, судебный процесс является единственным способом для регистрации права собственности в такой ситуации. В целях уточнения данного вопроса, а также защиты прав и законных интересов граждан предлагается дополнить статью 57 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» пунктом 5 следующего содержания:

«5. В случае, если государственную регистрацию перехода права собственности невозможно осуществить, в связи с прекращением правоспособности правообладателя, при представлении документов, подтверждающих выполнение всех обязательств по сделке, государственная регистрация права собственности на земельный участок осуществляется на основании заявления о государственной регистрации права собственности и иных дополнительных документов.

Перечень дополнительных документов утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости».

Проведенное исследование позволяет сделать вывод, что судебный порядок обжалования приостановлений является затратным и затяжным для заявителей. В целях экономии судебных расходов и издержек, а также времени, которое затрачивается на рассмотрение иска, необходимо ввести досудебный порядок урегулирования споров, возникающих при ГРП собственности на земельные участки. Для этого:

1. Разрешить заявителям обжаловать решение органа регистрации прав в вышестоящий орган, путём направления жалобы.

2. Дополнить пункт 9 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следующим содержанием:

«9.1 Решение о приостановлении осуществления государственной регистрации прав может быть обжаловано в вышестоящем органе, путём направления жалобы».

### Источники и литература

- 1) Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
- 2) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ // «Российская газета», N 238-239, 08.12.1994.
- 3) Постановление от 11 августа 2020 г. по делу № А74-5906/2019. «По иску ЗАО «Алтайское» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия» // <https://sudact.ru/>.
- 4) Решение от 20 февраля 2020 г. по делу № А45-38503/2019. «По иску ИП Аракелян С.А. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области» // <https://sudact.ru/>.
- 5) Решение № А11-1389/2020 от 31 августа 2020. «По иску ИП Акимов Д.Р. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области» // <https://sudact.ru/>.
- 6) Решение от 14 ноября 2019 г. по делу № А74-5906/2019. «По иску ЗАО «Алтайское» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия» // <https://sudact.ru/>.