

Секция «Юриспруденция: актуальные вопросы правотворчества и правоприменения
(СИУ РАНХиГС)»

Становление института государственной регистрации прав на недвижимость в России: историко-правовой анализ и современные проблемы правотворчества

Бырса Елизавета Аркадьевна

Студент (бакалавр)

Сибирский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Юридический факультет, Кафедра конституционного и муниципального права, Новосибирск, Россия

E-mail: elizavetabyrsa@yandex.ru

Институт государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации обеспечивает стабильность гражданско-правовых отношений и защищает имущественные интересы граждан. Исторический опыт свидетельствует, что эффективность этой системы напрямую зависела от уровня развития законодательной базы и социально-экономических условий[1]. Централизованный подход зародился в XVII веке с созданием «крепостной конторы» и Вотчинной коллегии при Петре I, а также учётом сделок в рамках приказов. Проект Вотчинного устава 1892 года предусматривал ведение вотчинных книг, принцип публичности и внесение сведений, однако не был реализован[2].

Советский период (1917–1991 гг.) характеризовался ликвидацией частной собственности на землю и её национализацией. Это нашло отражение в таких нормативных актах, как Декрет «О земле» 1917 года, отменивший частную собственность, и Земельный кодекс РСФСР 1922 года, запретивший сделки с землёй, при этом термин «недвижимость» был заменён на «основные фонды» [1]. Учёт объектов осуществлялся через отраслевые кадастры (сельхоз, водный, лесной) и выдачу государственных актов на право пользования землёй[2]. Постсоветский этап (1991–2015 гг.) ознаменовался возвращением к институту регистрации в условиях рыночной экономики. Приняты Закон РСФСР «О земельной реформе» (1990 г.), Указ Президента № 1767 (1993 г.), Федеральный закон № 122-ФЗ (1997 г.), введённый для установления единого порядка регистрации и создания системы учреждений юстиции[1].

При сравнении этих этапов можно выявить принципиальные различия в подходах. Если дореволюционная Россия ориентировалась на регистрацию (право возникает с момента внесения записи), то советская система полностью исключала частную собственность, тогда как постсоветский период вернул рыночные механизмы, но с опозданием почти на семь десятилетий. Современный этап (с 2015 г.) связан с реализацией Федерального закона № 218-ФЗ, объединившего кадастровый учёт и регистрацию прав в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Введены электронные сервисы, разработана публичная кадастровая карта[1].

Тем не менее анализ выявил системные пробелы в процессе формирования правовых норм, проявляющиеся в таких аспектах, как угроза кибербезопасности, отсутствие единообразия правового регулирования электронных сделок, разобщённость информационных ресурсов между ведомствами. Зафиксированы противоречия между ЕГРН и лесным реестром, а также сбои в работе системы межведомственного электронного взаимодействия [2]. Значительная доля земельных участков характеризуется неточными границами из-за ошибок кадастровых инженеров и влияния человеческого фактора [3]. Следует подчеркнуть, что в действующем Законе № 218-ФЗ отсутствуют требования о наличии высшего юридического образования у государственных регистраторов прав, что отрицательно сказывается на качестве правовой экспертизы [1].

Ключевым направлением совершенствования института регистрации является внедрение принципов публичной достоверности и однозначности сведений в ЕГРН, что повысит доверие сторон к зарегистрированным правам и снизит вероятность признания сделок недействительными [3].

Проведённый анализ отражает необходимость в комплексном решении выявленных проблем, а то есть совершенствования законодательства в сфере цифровых технологий, создания единой межведомственной платформы для работы с пространственными данными, усиления квалификационных требований к кадастровым инженерам и государственным регистраторам, а также обязательного наличия юридического образования у регистраторов с периодическим повышением или подтверждением их квалификации. Исторический опыт указывает на то, что дальнейшее развитие института регистрации должно быть направлено на обеспечение максимальной защиты прав собственников и упрощение процедур, связанных с оформлением сделок с недвижимостью.

Источники и литература

- 1) Михайлова Н.В., Зазолина Е.В. Организационно-правовые основы функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России // Вестник экономической безопасности. 2023. № 5. С. 113–118
- 2) Лелюхина А.М., Миклашевская О.В., Афанасьева О.Е. Ретроспективный анализ этапов развития единой учетно-регистрационной системы недвижимости в России // Вестник СГУГиТ. 2024. Т. 29. № 1. С. 108–117.
- 3) Романов М.Е. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Евразийская адвокатура. 2023. № 1(60). С. 39–43.