**Задание:**

Сделать конспект лекции и отправить на почту [londonharry228@gmail.com](mailto:londonharry228@gmail.com) до 20.00

**Необходимость государственной регистрации.**

Практически в жизни каждого из нас недвижимость - один из самых ценных объектов гражданских прав. Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц.  
Для чего нужна регистрация права собственности на недвижимость?

А нельзя ли как-нибудь обойтись без неё? Такими вопросами задаётся большинство наших сограждан, уверенных в том, что регистрация прав необходима государству для сбора налогов, производства отчетности, чтобы периодически собирать деньги за отмену старых бумажек и выдачу новых.

**Виды объектов недвижимости:**

Объектом недвижимости является недвижимость, подлежащая кадастровому учету, так как такие объекты имеют пространственные координаты.

* Земельные участки
* Здания
* Сооружения
* Помещения
* Машино-место
* Объекты незавершенного строительства
* Единый недвижимый комплекс
* Предприятия как имущественный комплекс

**Согласно статье 130 Гражданского кодекса, все объекты недвижимости делятся на три группы:**

1. объекты недвижимости, которые недвижимы по своей природе (земля, участки недр, обособленные водные объекты);
2. объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых влечет несоразмерный ущерб их назначению;
3. объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнес их к недвижимости (морские, воздушные суда, космические объекты).

**Регистрация – это не основание, а подтверждение права на объект недвижимости.**

Необходимость проведения государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ГРПНИСН) как обязательное требование ко всем операциям, совершаемым с недвижимым имуществом, впервые была предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации.

**Введение такой системы преследует несколько целей:**

* придать предельную открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах;
* ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на нее) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований (Российской Федерации в целом, субъектов Федерации, муниципальных образований);
* внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории России.

Для достижения этих целей и был принят Федеральный закон о государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По существу регистрация прав на недвижимое имущество призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимого имущества, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Обеспечение стабильности достигается посредством выделения сделок и иных актов с недвижимым имуществом за рамки частных интересов сторон и создания особой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта.

Государственную регистрация прав на недвижимое имущество можно рассматривать с нескольких сторон. Очевидно, что корни данного правового института лежат в сфере гражданских отношений, а следовательно, в сфере гражданского права.

**С гражданско-правовой точки зрения регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой:**

* юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения гражданских прав на недвижимое имущество;
* элемент сложного юридического состава возникновения указанных прав, их ограничений (обременений), переходов или прекращения.
* способ защиты гражданских прав на недвижимое имущество в том смысле, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество — единственное доказательство существования субъективного права на недвижимое имущество.

Налог на объекты капитального строительства начисляется на основе сведений о зарегистрированных правах в ЕГРН, предоставляемых Росреестром в налоговую службу. Отсутствие зарегистрированных в ЕГРН прав влечет не информирование налоговой службы о налогооблагаемых объектах (взиматься штраф в размере 20% от неуплаченной суммы налога в отношении объекта недвижимого имущества)

Наличие зарегистрированного права собственности на объекты недвижимости является необходимым условием предоставления компенсационных выплат в случае утраты объектов недвижимости в результате пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий, а также в ситуациях резервирования земель государством для строительства на них социально значимых объектов.

**С точки зрения административного права, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно рассматривать как:**

* административную процедуру, заключающуюся в государственной регистрации гражданских прав на недвижимое имущество и сделок с данным имуществом путем внесения соответствующих записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* деятельность государственных органов по государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделки с ним в рамках соответствующей территориальной юрисдикции.

Следует отметить, что государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, проводимую учреждениями юстиции, необходимо отличать от регистрации, носящей либо специальный, либо учетный характер.

Указанные подходы формируют достаточно целостное восприятие правовой природы госрегистрации, однако было бы неправильным искать корни данного правового и общественного института только в двух базовых отраслях российского права.

Следует отметить, что государственная регистрация имеет и тесную связь с нормами гражданского процесса. Данная связь обусловлена возможностью обжалования в судебном порядке действий и решений органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (речь идет, в основном, об отказах в государственной регистрации прав, а также приостановлении процедуры государственной регистрации).

Как справедливо отмечает А.М. Эрделевский, с точки зрения гражданского и арбитражного процесса презумпция существования зарегистрированного права означает следующее. Спор о праве на недвижимое имущество может быть рассмотрен по существу лишь после или одновременно с требованием о признании недействительным акта государственной регистрации права на такое имущество.

Наряду с этим правовые нормы, регулирующие государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделки с ним, связаны и с другими отраслями и под отраслями российского права, в том числе с земельным, градостроительным, налоговым правом.

Обобщая изложенное, можно сделать вывод, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделки с ним - это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в пункте 1 статьи 8 ГК Российской Федерации.