

*Рашитова А.А.  
студентка 2 курса магистратуры  
факультет «Гражданское право, предпринимательское право,  
международное частное право»  
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова  
Россия, г. Казань  
e-mail: rashitovaAA@mail.ru*

## **НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

***Аннотация:** В статье рассматриваются особенности государственной регистрации прав на земельные участки. Автор указывает на некоторые проблемы, возникающие при государственной регистрации прав на земельные участки.*

**Ключевые слова:** земельный участок, земля, государство, правовой режим, государственная регистрация.

*Rashitova A.A.  
2nd year master student  
Faculty of Civil Law, Business Law, International Private Law  
Kazan Innovative University named after V.G. Timiryasov  
Russia, Kazan*

## **SOME PROBLEMS OF STATE REGISTRATION OF LAND RIGHTS**

***Abstract:** The article discusses the features of the state registration of rights to land. The author points out some problems that arise during the state registration of land rights.*

**Key words:** land plot, land, state, legal regime, state registration.

Вопрос государственной регистрации прав на земельные участки занимает важное место в сфере правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации. Данный процесс является основополагающим элементом правовой системы, обеспечивающим защиту прав собственников, использование земельных ресурсов в соответствии с законом и стабильность имущественных отношений.

Процесс регистрации земельных участков регулируется несколькими нормативными актами, основными из которых являются:

1. Земельный кодекс Российской Федерации: основной закон, регулирующий земельные отношения в России. В нем определены категории земель, порядок их использования, права и обязанности собственников и пользователей [1].

2. Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2]: этот закон регулирует порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также кадастровый учет объектов недвижимости.

3. Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [3]: закон регулирует деятельность кадастрового учета недвижимости, включая земельные участки.

Статья 29 ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости» определяет этапы государственной регистрации земельных участков:

1. Формирование земельного участка:

- выделение или перераспределение земельного участка;
- проведение межевых работ для определения границ участка.

2. Кадастровый учет:

- подготовка межевого плана земельного участка;
- постановка земельного участка на кадастровый учет в Росреестре.

3. Государственная регистрация права собственности:

- подача заявления о регистрации права собственности в Росреестр;
- приложение необходимых документов (кадастрового паспорта участка, правоустанавливающих документов на землю и др.);
- государственная регистрация права собственности на земельный участок.

Государственная регистрация прав на земельные участки имеет различные практические применения, такие как:

1. Оформление сделок с земельными участками (купля-продажа, дарение и т.д.).

2. Обеспечение правового статуса земельного участка при осуществлении строительства.

### 3. Защита имущественных прав собственников.

Однако, на практике часто возникают и проблемы, связанные с оформлением прав на земельные участки:

Первый спорный момент связан с правовым режимом земельных участков, находящихся в разных категориях земель. В России существует специальное деление земель на категории, каждая из которых имеет свой правовой режим и установленный порядок регистрации прав. Часто возникают споры по поводу перевода земель из одной категории в другую, что требует тщательного соблюдения законодательства и согласования с государственными органами [5, с. 48].

Второй проблемный аспект касается наличия обременений и ограничений на земельные участки. Государственная регистрация предполагает обязательное указание всех существующих обременений, таких как сервитуты, арендные договора или ограничения, связанные с охранными зонами. Невнимательность или умышленное сокрытие этих обстоятельств может привести к нарушению прав третьих лиц и вызвать судебные разбирательства.

Третий спорный момент - юридическая чистота документов, предоставляемых для регистрации. Документы должны быть полными, достоверными и соответствовать установленным требованиям. Часто возникают ситуации, когда представленные документы содержат ошибки или противоречия, что значительно усложняет процесс регистрации. В таких случаях может потребоваться дополнительная экспертиза и исправление недочетов.

Четвертый аспект связан с границами и площадью земельных участков. Важно, чтобы границы земельного участка были четко установлены и соответствовали данным государственного кадастра недвижимости. Споры могут возникать при пересечении границ с соседними участками, что требует участия кадастровых инженеров и проведения межевания.

Пятый спорный момент - споры о праве собственности на земельные участки. Часто возникают ситуации, когда на один участок претендуют несколько лиц, каждое из которых предъявляет свои правоустанавливающие

документы. Эти споры могут тянуться годами и требуют тщательного разбирательства в судебных инстанциях.

Кроме того, существует проблема с определением действительной стоимости земельного участка. Оценка земельных участков часто становится предметом споров между собственником и государственными органами, что может замедлить процесс регистрации и привести к дополнительным судебным разбирательствам [4, с. 94].

Важным вопросом является также роль органов местного самоуправления и государственных органов в процессе регистрации прав на земельные участки. Не всегда действия этих органов прозрачны и понятны собственникам земельных участков, что вызывает недоверие и дополнительные конфликты.

Таким образом, государственная регистрация прав на земельные участки является неотъемлемой частью правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации. Этот процесс обеспечивает защиту прав собственников, стабильность имущественных отношений и правомерное использование земельных ресурсов. Для эффективного функционирования системы регистрации важно постоянное совершенствование законодательства и практики его применения, что позволит минимизировать возникающие проблемы и повысить качество предоставляемых услуг.

### **Список литературы:**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 02 февраля 2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147; 2024. № 32. Ст.6180.

2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 № 218-ФЗ (ред. от 04 августа 2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29. Ст. 4344; 2023. № 25. Ст. 4437.

3. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 № 221-ФЗ (ред. от 24 июля 2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 31. Ст. 4017; 2023. № 1. Ст. 33.

4. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2019. 537 с.

5. Позднякова Е.А. Земельное право. Краткий курс. М.: Юрайт, 2023. 119 с.

6. Резников Е.В. Земельные споры. Особенности судебного правоприменения Конституционного и Верховного судов Российской Федерации: практическое исследование. Волгоград: Сфера, 2021. 248 с.

7. Сапёров С.А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений.оборот и использование недвижимости. М.: Юрайт, 2023. 395 с.