

УДК 332.2

**СИСТЕМА УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

*Лысак Е.Р., студент 2 курса агрономического факультета
Научный руководитель – Хвостов Н.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

Ключевые слова: *система, государство, учет, рынок, имущество*

В работе изучается появление системы учета и регистрации недвижимости и ее свойства и мировой опыт.

Как известно, еще совсем недавно наше государство являлось исключительным собственником подавляющего большинства объектов недвижимости - земли, ее недр, жилых и нежилых строений и тому подобное. Сделки с недвижимостью представляли собой перемещение таких объектов из «кармана в карман» названного собственника, причем без особого труда совершались на основе распоряжений правительственных структур и их подразделений. Главное внимание регистраторов уделялось не правам на недвижимость, а физическим ее параметрам.

Развитие рыночных начал экономики поставило принципиально новую задачу - учитывать не только и не столько физические параметры недвижимых объектов, сколько права на них, иными словами, недвижимость стала превращаться из физической категории в юридическую.

Впервые понятие государственной регистрации возникновения, перехода и прекращения права собственности на недвижимость и сделок с ним было введено новым Гражданским кодексом РФ. Во исполнение норм Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации недвижимости Президентом РФ был подписан Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который имеет исключительно важное значение для упорядочения и цивилизованного развития рынка недвижимости и, главное, для обеспечения гарантий прав собственников недвижимого имущества. В тексте Закона прямо не формулируются его цели и задачи, но из анализа норм, очевидно, что основной задачей закона является стремление оздоровить рынок недвижимого имущества, сконцентрировать все его функции по инвентаризации, учету, регистрации, использованию и налогообложению в системе единого государственного органа.

Таким образом, правовой институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним призван создать принципиально новую регистрационную систему, которая в равной степени служила частным и публичным интересам.

Мировой опыт сводится к двум системам правового механизма регистрации прав:

- системе регистрации прав на недвижимое имущество (титульная система регистрации)

- регистрация документов, минимальное участие государства,
- страхование титула, реестр «передающий - получающий»;

Система регистрации документов, подтверждающих права на недвижимость (актовая система регистрации) - регистрация прав, регистрационные учреждения часть системы юстиции (судов), государственные гарантии (система Торренса, юридический кадастр, поземельная книга).

Титул - законное право собственности на недвижимость, имеющее документальную юридическую основу.

Торренсова система удостоверения титула (система Торренса - разновидность системы юридического кадастра - метод регистрации титула, в котором чистота титула, устанавливается правительственным агентством, которое затем регистрирует титул и выдаёт собственнику удостоверение титула как юридическое обоснование его прав).

ГК РФ, Закон РФ №122 «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ориентируются на построение в РФ титульной системы регистрации. Однако практика применения закона позволяет говорить, что в России складывается титульная система регистрации, но с некоторыми элементами актовой системы регистрации.

Проанализировав вышесказанное, можно сделать вывод, что в настоящее время в российской Федерации происходит модернизация системы кадастрового учета земельных участков. Современное понятие земельного кадастра - как в России, так и во многих странах мира, постепенно сближается с понятием «земельной информационной системы», поддерживаемой государством и предназначенной для учета физических, экономических, правовых и специальных документированных сведений о единых объектах недвижимости.

Библиографический список

1. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Российская газета. – 1997. -22.

THE SYSTEM OF ACCOUNTING AND REGISTRATION OF REAL ESTATE

Lysak E.R.

Key words: *system, state, accounting, market the property*

This paper investigates the emergence of accounting and registration of real estate and its implementation and by experience .