

Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2023. № 1(58). С. 106–110  
*Vestnik BIST (Bashkir Institute of Social Technologies)*. 2023;(1(58)):106–110

Научная статья

УДК 34.09

doi: 10.47598/2078-9025-2023-1-58-106-110

## ИСТОЧНИКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

**Игорь Александрович Владимиров<sup>1</sup>, Радмир Аузагиевич Иксанов<sup>2✉</sup>,  
Ильнар Ирекович Акбаров<sup>3</sup>**

<sup>1,2</sup>Башкирский институт социальных технологий (филиал) Академии труда и социальных отношений, Уфа, Россия

<sup>1</sup>docentufa@mail.ru

<sup>2</sup>iksanov333@yandex.ru✉

<sup>3</sup>Институт права Уфимского университета науки и технологий, Уфа, Россия, ilnar.akbarov.2017@mail.ru

**Аннотация.** В статье проанализирована система источников правового регулирования государственной регистрации недвижимого имущества. Изучено деление законных актов как особой разновидности источников правового регулирования государственной регистрации недвижимости на кодифицированные и некодифицированные. К источникам правового регулирования государственной регистрации недвижимости относятся законодательство федерального и регионального уровня, подзаконные акты Правительства Российской Федерации, система приказов Росреестра и Минэкономразвития, судебные акты, разъяснения и аналитические материалы высших судов. Обосновывается вывод о том, что в системе источников правового регулирования государственной регистрации недвижимости особое место занимает собственная практика учетно-регистрационного органа.

**Ключевые слова:** государственная регистрация недвижимости, источники правового регулирования, кодифицированные акты, некодифицированные акты, правоприменительная практика, судебные решения

**Для цитирования:** Владимиров И. А., Иксанов Р. А. Акбаров И. И. Источники правового регулирования государственной регистрации недвижимости // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2023. № 1(58). С. 106–110. <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2023-1-58-106-110>.

Research article

## SOURCES OF LEGAL REGULATION OF STATE REGISTRATION OF REAL ESTATE

**Igor A. Vladimirov<sup>1</sup>, Radmir A. Iksanov<sup>2✉</sup>, Ilnar I. Akbarov<sup>3</sup>**

<sup>1,2</sup>Bashkir Institute of Social Technologies (branch) of the Academy of Labor and Social Relations, Ufa, Russia

<sup>1</sup>docentufa@mail.ru

<sup>2</sup>iksanov333@yandex.ru✉

<sup>3</sup>Institute of Law, Ufa University of Science and Technology, Ufa, Russia, ilnar.akbarov.2017@mail.ru

**Abstract.** The article analyzes the system of sources of legal regulation of state registration of immovable property. The division of legal acts as a special kind of sources of legal regulation of state registration of real estate into codified and uncodified has been studied. The sources of legal regulation of state registration of real estate include federal and regional legislation, by-laws of the Government of the Russian Federation, the system of orders of the Federal Register and the Ministry of Economic Development, judicial acts, explanations and analytical materials of the higher courts. The conclusion is substantiated that in the system of sources of legal regulation of state registration of real estate, a special place is occupied by the own practice of the accounting and registration authority.

**Keywords:** state registration of real estate, sources of legal regulation, codified acts, uncodified acts, law enforcement practice, court decisions

**For citation:** Vladimirov I. A., Iksanov R. A., Akbarov I. I. Sources of legal regulation of state registration of real estate. *Vestnik BIST (Bashkirskogo instituta social`ny`x texnologij) = Vestnik BIST (Bashkir Institute of Social Technologies)*. 2023;(1(58)):106–110. (In Russ.). <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2023-1-58-106-110>.

Источники правового регулирования представляют собой внешнюю форму выражения правовых норм, регулирующих отношения в сфере государственной регистрации недвижимости. К основным источникам правового регулирования в Российской Федерации относятся нормативно-правовые акты. К нормативно-правовым актам, устанавливающим признаки, статус и правила оборота недвижимости относятся акты, которые условно можно подразделить на кодифицированные и некодифицированные.

Недвижимость играет ключевую роль в процессе развития государства, ее экономики, поскольку она является важнейшим активом не только государственного развития, но и связанной с ним экономической деятельности, которая сильно влияет на местное самоуправление. Жилые дома, коммерческие здания, фабрики, стадионы, общественные объекты и другие сооружения составляют физическую среду городской застройки. Планирование и управление, связанные с системой управления недвижимостью, должны основываться на полезной и точной информации для принятия эффективных решений, и своевременное предоставление такой информации может улучшить предоставление государственных услуг лицам, занимающихся предпринимательской деятельностью в указанной сфере. Особое место в данном процессе отводится правовой информации, содержащейся в кодифицированных и некодифицированных актах.

К кодифицированному законодательству, регулирующему отношения, связанные с государственной регистрацией недвижимости, относят Гражданский кодекс Российской Федерации [1], так как недвижимость может выступать в качестве имущества. Земельный кодекс Российской Федерации [2] также является кодифицированным актом, регулирующим земельные отношения. Земельные участки и части земельных участков выступают объектами государ-

ственного кадастрового учета государственной регистрации недвижимости. Градостроительный кодекс Российской Федерации [3] является кодифицированным актом, регулирующим градостроительные отношения. Правовой режим земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов предусматривает использование и учет норм градостроительного законодательства при осуществлении государственной регистрации недвижимости. Нормы, регулирующие отношения, связанные с государственной регистрацией недвижимости, также содержатся в Водном кодексе Российской Федерации [4], Лесном кодексе Российской Федерации [5] и других кодифицированных нормативно-правовых актах. В Российской Федерации среди нормативно-правовых актов в сфере государственной регистрации недвижимости следует выделить также законодательство о государственной регистрации недвижимости [6], о государственной кадастровой деятельности [7], а также другие законные и подзаконные нормативные акты.

Существует потребность восполнить пробел в восприятии и понимании специфических терминов и современных инструментов субъектами, связанными с недвижимостью. Происходит столкновение двух реальностей: с одной стороны, доминируют традиционные решения, основанные на общепринятых методах и приемах, а также вера в непогрешимость и объективность человека, анализирующего рынок недвижимости; с другой — смело внедряющиеся в правоприменительную деятельность современные технологии.

Среди источников регулирования вопросов, связанных с недвижимым имуществом, есть и региональные законы и подзаконные акты, например, Закон Республики Башкортостан от 11.07.2006 № 341-з «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Башкортостан» [8], Закон Тверской области от 09.04.2008 № 49-30 «О регулировании от-

дельных земельных отношений в Тверской области» [9] и другие.

В процессе применения законодательства (законов и подзаконных актов) в сфере недвижимости практически неизбежно обнаруживаются проблемы толкования правовых норм, выявляются «пробелы» и т.д. Решить данные проблемы можно путем системного толкования и применения законодательства, характерного для судебной практики. Поэтому изучение судебных решений по тем или иным вопросам занимает важное место в учетно-регистрационной практике. Кроме того, процесс исполнения органом регистрации прав судебных актов связан с необходимостью понимания некоторых особенностей судебной защиты прав. Существует точка зрения, что судебные решения не относятся к источникам правового регулирования. По мнению отдельных юристов судебные акты, регулирующие вопросы государственной регистрации недвижимости, можно включать в систему источников правового регулирования.

Система источников правового регулирования как иерархическая система нормативно-правовых актов, обладающих различной юридической силой, используется, на наш взгляд, в процессе создания эффективной системы государственной регистрации недвижимости, которая обеспечивает помимо правового воздействия полное технологическое воздействие, а также включает в себя финансовые, маркетинговые, межправительственные, системные и организационные вопросы.

С учетом существующей нормативной базы органам власти следует систематически инициировать процессы обновления цифровой базы данных по недвижимости, объединяющей географическую информацию различных органов исполнительной власти и коммерческих организаций по недвижимости, в целях обеспечения действия цифровых платформ, через которые государственный сектор, частный сектор и граждане могут обмениваться информацией по объектам недвижимости.

Возникающие вопросы при обновлении информации, содержащейся в базах данных по недвижимости, могут регулироваться как законными, подзаконными, так и локальными актами в зависимости от сложности и масштаба спорного вопроса. Информация об ос-

новных объектах недвижимости является центральным элементом планирования и управления системы государственной регистрации недвижимости. Эту информацию сложно собрать не только потому, что стоимость сбора такой информации высока, но и потому, что организации, специализирующиеся в сфере недвижимости, стремясь сохранить коммерческую тайну, не желают делиться такой информацией. С развитием технологии географических информационных систем информация с географической привязкой приобретает особое значение для планирования и управления развитием территорий. Примерно три десятилетия назад, когда планировщики начали применять технологию баз данных для сбора информации, необходимой для государственного планирования, доступная мощность компьютеров, цифровых данных и программного обеспечения баз данных была ограничена. В тот период времени создание системы баз данных в сфере государственной регистрации недвижимости было простой задачей: государство предоставило средства группе специалистов по информационным технологиям для сбора необработанных данных о конкретных объектах недвижимости, и группа установила законченную систему для повседневного использования. С изобретением Интернета и информационных систем процесс создания такой системы стал чрезвычайно сложным. В частности, в сфере государственной регистрации недвижимости государственный сектор должен сотрудничать с частным сектором, чтобы система функционировала бесперебойно.

Подводя итог вышеизложенного, к источникам правового регулирования государственной регистрации недвижимости авторы относят кодифицированное и некодифицированное законодательство федерального и регионального уровня, подзаконные акты Правительства Российской Федерации, систему приказов Росреестра и Минэкономразвития, судебные акты, разъяснения и аналитические материалы высших судов. Отнесение к источникам правового регулирования государственной регистрации недвижимости судебных актов, является дискуссионным, поскольку в судебной практике не всегда можно найти ответ на спорный правоприменительный вопрос.

Обобщая вышеизложенное, следует отметить, что в системе источников правового регулирования государственной регистрации недвижимости особое место занимает собственная практика учетно-регистрационного органа. В деятельности органа регистрации прав по отдельным вопросам государственной регистрации недвижимости и государственного кадастрового учета формируется собственная практика, представляющая собой устоявшийся порядок понимания и при-

менения положений нормативно-правовых актов в ситуациях, когда тот или иной вопрос прямо и однозначно ими не урегулирован. Очевидна позитивная сторона формирования такой практики, в то же время учетно-регистрационная практика требует постоянного критического осмысления, поскольку может в связи с накоплением опыта, появлением разъяснений судов или изменением законодательства потребовать корректировки или полного отказа от нее.

### Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : с посл. изм. и доп. от 25 февраля 2022 г. : принят Государственной Думой 21 октября 1994 г. // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации : официальный сайт. URL: <https://legalacts.ru/kodeksy/GK-RF-chast-1/>
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ : с посл. изм. и доп. от 6 февраля 2023 г. № 13-ФЗ : принят Государственной Думой 28 сентября 2001 г. : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г. // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184>
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ : с посл. изм. и доп. от 29 декабря 2022 г. № 612-ФЗ : принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г. : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г. // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090643>
4. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ : с посл. изм. и доп. от 29 декабря 2022 г. № 600-ФЗ : принят Государственной Думой 8 ноября 2006 г. : одобрен Советом Федерации 24 ноября 2006 г. // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102110364&rdk=>
5. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ : с посл. изм. и доп. от 1 мая 2022 г. № 122-ФЗ : принят Государственной Думой 12 апреля 2006 г. : одобрен Советом Федерации 26 мая 2006 г. // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102107048>
6. «О государственной регистрации недвижимости» : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ : ред. от 28.12.2022 : с изм. и доп., вступ. в силу с 1 марта 2023 г. // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации : официальный сайт. URL: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/>
7. «О кадастровой деятельности» : Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ : ред. от 19.12.2022 // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации : официальный сайт. URL: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072007-n-221-fz-o/>
8. «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» : Закон Республики Башкортостан от 05.01.2004 № 59-з : с посл. изм. и доп. от 19 декабря 2022 г. № 668-з : принят Государственным Собранием — Курултайем — Республики Башкортостан 23 декабря 2003 г. // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=145018490&backlink=1&&nd=145009804>
9. «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» : Закон Тверской области от 09.04.2008 № 49-30 : с посл. изм. и доп. от 01 ноября 2021 г. № 64-30 : принят Законодательным Собранием Тверской области 27 марта 2008 г. // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: [http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link\\_id=0&nd=117045748&bpa=cd00000/r016900&bpas=cd00000%2Fr016900&intelsearch=%CA%E0%E4%E0F1%F2%F0%EE%E2%E0%FF+%F1%F2%EE%E8%EC%EE%F1%F2%FC++](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=0&nd=117045748&bpa=cd00000/r016900&bpas=cd00000%2Fr016900&intelsearch=%CA%E0%E4%E0F1%F2%F0%EE%E2%E0%FF+%F1%F2%EE%E8%EC%EE%F1%F2%FC++)

### References

1. Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 No. 51-FL: with latest changes and additions on February 25, 2022: adopted by the State Duma on October 21, 1994. Laws, codes and

regulations in the Russian Federation: official site. (In Russ.). Available from: <https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-1/>

2. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FL: with latest changes and additions on February 6, 2023 No. 13-FL: adopted by the State Duma on September 28, 2001: approved by the Federation Council on October 10, 2001. Official Internet portal of legal information. (In Russ.). Available from: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184>

3. Urban Planning Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 190-FL: with latest changes and additions on December 29, 2022: adopted by the State Duma on December 22, 2004: approved by the Federation Council on December 24, 2004. Official Internet portal of legal information. (In Russ.). Available from: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090643>

4. Forest Code of the Russian Federation dated December 4, 2006 No. 200-FL: with latest changes and additions on December 29, 2022 No. 600-FL: adopted by the State Duma on November 8, 2006: approved by the Federation Council on November 24, 2006. Official Internet portal of legal information. (In Russ.). Available from: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102110364&rdk=>

5. Water Code of the Russian Federation dated June 3, 2006 No. 74-FL: with latest changes and additions on May 1, 2022 No. 122-FL: adopted by the State Duma on April 12, 2006: approved by the Federation Council on May 26, 2006. Official Internet portal of legal information. (In Russ.). Available from: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102107048>

6. "On State Registration of Real Estate": Federal Law dated July 13, 2015 No. 218-FL: version on December 28, 2022: with amendments and additions entered into force on March 1, 2023. Laws, codes and regulatory legal acts in Russian Federation: official site. (In Russ.). Available from: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/>

7. "On Cadastral Activity": Federal Law dated July 24, 2007 No. 221-FL: version on December 19, 2022. Laws, codes and regulations in the Russian Federation: official site. (In Russ.). Available from: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072007-n-221-fz-o/>

8. "On the Regulation of Land Relations in the Republic of Bashkortostan": Law of the Republic of Bashkortostan dated January 5, 2004 No. 59-l: with latest changes and additions on December 19, 2022 No. 668-l: adopted by the State Assembly — Kurultai — of the Republic of Bashkortostan on December 23, 2003. Official Internet portal of legal information. (In Russ.). Available from: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=145018490&backlink=1&&nd=145009804>

9. "On the Regulation of Certain Land Relations in the Tver Region": Law of the Tver region dated September 4, 2008 No. 49-LR: with latest changes and additions on November 1, 2021 No. 64-LR: adopted by the Legislative Assembly of the Tver Region on March 27, 2008. Official Internet portal of legal information [Electronic resource]. (In Russ.). Available from: [http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link\\_id=0&nd=117045748&bpa=cd00000/r016900&bpas=cd00000%2Fr016900&intelsearch=%CA%E0%E4%E0%F1%F2%F0%EE% E2%E0%FF+%F1%F2%EE%E8%EC%EE%F1%F2%FC++](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=0&nd=117045748&bpa=cd00000/r016900&bpas=cd00000%2Fr016900&intelsearch=%CA%E0%E4%E0%F1%F2%F0%EE% E2%E0%FF+%F1%F2%EE%E8%EC%EE%F1%F2%FC++)

#### **Информация об авторах**

И. А. Владимиров — кандидат юридических наук, доцент кафедры уголовного права, процесса и цивилистики;

Р. А. Иксанов — старший преподаватель кафедры политологии, истории и теории государства и права;

И. И. Акбаров — магистрант.

#### **Information about authors**

I. A. Vladimirov — Candidate of Science (Law), Associate Professor of the Department of Criminal Law, Procedure and Civil Law;

R. A. Iksanov — Senior Lecturer, Department of Political Science, History and Theory of State and Law;

I. I. Akbarov — undergraduate.

Статья поступила в редакцию 13.03.2023; одобрена после рецензирования 23.03.2023; принята к публикации 24.03.2023.

The article was submitted 13.03.2023; approved after reviewing 23.03.2023; accepted for publication 24.03.2023.