****

**Росреестр: основные этапы становления и развития**

**учетно-регистрационной системы**

13 лет назад Указом Президента от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» путем объединения трех служб: Росрегистрации, Роскартографии и Роснедвижимости, было создано новое ведомство – Росреестр.

Но институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастрового учета имеет глубокие исторические корни.

Прообраз Единого государственного реестра недвижимости начал формироваться с XVI века, когда впервые в России были предприняты попытки укрепления прав на недвижимость. В период царствования Иоанна Грозного образуется Поместная изба, в ведении которой находилась в том числе регистрация изменений в сфере феодального землевладения (поместного, светского и церковного вотчинного).

К XVII веку любая сделка по отчуждению недвижимости записывалась в приказах. Если объектом сделки являлась земля, то запись совершалась в Поместном приказе, если дом или двор - то в Земском приказе, а по городам - у воевод.

Полноценный государственный характер укреплению прав на недвижимость придал Петр I. В 1719 году при Юстиц-коллегии он создал «крепостную контору» (Палату крепостных дел), в которой совершалась запись крепостей на крестьян и земли. В 1721 году была учреждена Вотчинная коллегия – центральное правительственное учреждение, которое ведало делами, касавшимися землевладения и межевания совместно с крепостной конторой.

При Екатерине II функции регистрации залоговых прав перешли к губернским органам. Вместо Палаты крепостных дел совершение крепостных актов было возложено на гражданские палаты и уездные суды, при которых были организованы учреждения крепостных дел. Сюда же, в учреждения крепостных дел, приобретатели недвижимости должны были предъявлять также и акты для ввода во владение, призванные служить заменой справки, вводной, послушной и отказной грамот.

Со второй половины XIX века государственную регистрацию стали осуществлять нотариусы. При каждом окружном суде имелся нотариальный архив, им заведовал старший нотариус, состоявший на государственной службе.

При Александре III работа по совершенствованию системы регистрации велась в русле устранения недостатков «крепостного» (нотариального) порядка регистрации. Комиссия, работающая над составлением проекта Гражданского уложения, в 1892 году составила Вотчинный устав, который предусматривал введение института вотчинных книг, куда вносились записи о правах на недвижимость и сделках с ней при отчуждении недвижимости, ее залоге, при совершении сделок с недвижимым имуществом, требующих согласно закону совершения крепостного акта, при производстве межевания земли в порядке, установленном межевыми законами, и которые являлись единственным источником сведений о правовом положении каждого объекта недвижимости.

После революции с последующими изменениями политического и экономического уклада нашей страны государственная регистрация прав на недвижимость утратила необходимость. Земля и другие виды недвижимости были национализированы. Исчез сам термин «недвижимость», его сменило понятие «основные фонды».

Исторический опыт России по укреплению прав на недвижимость оставался невостребованным до конца XX столетия, пока вновь не возникла необходимость в государственной регистрации прав на недвижимость, обусловленная возрождением института частного права и проведением экономических реформ в стране. Развитие рынка недвижимости способствовало созданию единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, формирующей единое правовое поле для рынка недвижимости на всей территории Российской Федерации.

Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (часть 3 статьи 6) установил, что частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере подлежит регистрации в местной администрации. Статья 7 Закона РСФСР от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» установила, что право собственности на приватизированное жилье возникает с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета народных депутатов.

Регистрация прав на земельные участки и договоров с земельными участками в соответствии с Земельным кодексом РСФСР 1991 года относилась к компетенции местных советов народных депутатов.

Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» установил, что каждому собственнику земельного участка должно выдаваться свидетельство на право собственности на землю, подлежащее регистрации в регистрационной (поземельной) книге.

11 декабря 1993 года Президент Российской Федерации издал Указ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», предусматривавший необходимость создания единой системы регистрации и оформления документов о правах на недвижимость. Организация ведения земельного кадастра, регистрации прав на недвижимость возлагалась данным указом на Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах. Также планировалось создание поземельной книги.

Гражданский кодекс Российской Федерации впервые включил не отдельные положения о государственной регистрации прав на некоторые объекты недвижимости, а систему норм, призванную определить обязательность и правовое значение регистрации прав на объекты недвижимости.

31 января 1998 года вступил в силу Федеральный закон от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Реализация закона положила начало новому этапу в развитии правового регулирования регистрации прав на недвижимость: были установлены основные правила, определяющие порядок регистрации и основания для принятия решений регистрирующим органом. Таким образом была решена одна из основных государственных задач – организован оборот недвижимого имущества, что позволило в новых экономических условиях обеспечить гарантию прав собственности на недвижимость, а также улучшить инвестиционный климат государства.

В соответствии с законодательством регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляли соответствующие региональные учреждения юстиции.

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Алтай было образовано 20.11.1998 (постановление Правительства Республики Алтай от 05.11.1998 № 316 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Алтай».

В последующем полномочия по регистрации прав были переданы на федеральный уровень.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним была определена Росрегистрация. Служба была образована Указом Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 года № 314.

Постановлением Правительства Республики Алтай от 23.12.2004 № 184 государственное учреждение Республики Алтай «Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Алтай» реорганизовано путем присоединения к Управлению Федеральной регистрационной службы по Республике Алтай.

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 года № 1847 Росрегистрация была переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) с возложением на нее с 1 марта 2009 года функций упраздненных Роснедвижимости и Роскартографии.

В результате реорганизационных мероприятий с 05.05.2010 в республике осуществляет свою деятельность территориальный орган Росреестра - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай.

С момента создания Росреестра проделана огромная работа. За эти годы было сделано многое, были реализованы решения и приняты законы, кардинально изменившие учетно-регистрационную систему, которая и сегодня продолжает интенсивно развиваться и совершенствоваться.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай