Содержание

Введение

Глава I. Понятие и правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

§1. История правового регулирования оборота недвижимости в России

§2. Место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права

§3. Правовая природа государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество

Глава II. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

§1. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

§2. Порядок государственной регистрации и отказа в регистрации

§3. Недействительность государственной регистрации права на объект недвижимости

Заключение

Библиография

# Введение

Актуальность темы исследования. 90-е года XX века ознаменовались для России значительными переменами в нормативно-правовой сфере. В российском законодательстве возрождено понятие недвижимости, которое было утрачено советским гражданским правом в связи с отменой частной собственности на землю и иные объекты недвижимого имущества, объявлением недвижимости достоянием государства и запрещением ее оборота.

В результате приватизации государственного и муниципального имущества вместо господствующей государственной собственности появились разнообразные формы собственности, образовался рынок недвижимости. В гражданский оборот оказались вовлеченными не только квартиры, жилые дома, но и предприятия, комплексы зданий и другие крупные объекты недвижимого имущества. Совершение сделок с недвижимостью стало очень распространенным и необходимым явлением, без которого трудно представить существование цивилизованного государства. Участники гражданского оборота при совершении сделок с недвижимостью нуждались в гарантиях незыблемости своих прав и их охране. В целях оптимального сочетания интересов правообладателей с потребностями и интересами общества и государства стало необходимым не только правовое регулирование совершения сделок с объектами недвижимости, но и закрепление прав на них. Одним из важнейших средств охраны прав на недвижимость стала государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является сравнительно новым для российской правовой системы. В Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31.05.1991 г.[[1]](#footnote-1) впервые было упомянуто о государственной регистрации. Впоследствии нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним были закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации. Однако данные положения ГК РФ не применялись до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - «Закон о регистрации»), который ввел единый порядок регистрации[[2]](#footnote-2). Практика выявила определенные сложности в реализации положений Закона о регистрации, обнаружила противоречия между нормами права и отсутствие надлежащего регулирования некоторых аспектов государственной регистрации, например, государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства.

Закон, в частности, не регулирует правовой режим объектов общего пользования собственниками нежилых помещений в нежилых зданиях и порядок государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в таких зданиях, что приводит в судебной практике к вынесению противоречивых решений. Отсутствуют исчерпывающие разъяснения высших судебных инстанций как по правовому режиму нежилых помещений и государственной регистрации прав и сделок с ними, так и по некоторым другим требующим разрешения вопросам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним постоянно изменяется и дополняется, кроме того, накопилось большое количество подзаконных актов. Исследование гражданско-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляется актуальным. Такое исследование с учетом накопленного опыта применения Закона о регистрации и новшеств в законодательстве является необходимым, поскольку оно позволит дать целостное представление об институте государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выявить его специфику и выработать на этой основе практические рекомендации.

Степень научной разработанности проблемы исследования. Теоретической основой исследования послужили труды отечественных ученых-правоведов и практиков: Т.Е. Абовой, Е.И. Афониной, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, A.B. Дмитриева, Д.А. Добаткина, Б.Д. Завидова, A.A. Завьялова, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, Е.А. Киндеевой, А.Р. Кирсанова, Е.Б. Козловой, О.М. Козырь, В.И. Коновалова, П.В. Крашенинникова, A.B. Кузнецова, В.В. Огородникова, Е.А. Павлодского, М.Г. Пискуновой, С.Ф. Савкина, О.Н. Садикова, В.И. Сергеева, Е.А. Суханова, А.И. Тихенко, Ю.К. Толстого, Г.Г. Черемных, A.M. Эрделевского и других авторов. Были использованы труды дореволюционных российских авторов — Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича.

Объект исследования - общественные отношения, возникающие, по поводу регистрации недвижимого имущества.

Предмет исследования - гражданско-правовые отношения, возникающие в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также регламентирующие их правовые нормы, формирующие институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Цель настоящего исследования состоит в том, чтобы на основе анализа основополагающих теоретических положений гражданского права о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, норм действующего законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также отечественной правоприменительной и судебной практики определить правовую природу и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для участников гражданского оборота; выявить специфические особенности регистрации отдельных прав и сделок с недвижимостью, обусловленные характером объектов недвижимости, а также выработать рекомендации по совершенствованию законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Постановка данных целей обусловила необходимость решения следующих задач:

- сформулировать понятие, значение, цели и задачи института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- на основе анализа практики деятельности органов по государственной регистрации и судебных органов выработать конкретные предложения по совершенствованию правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Методы исследования. При написании работы использовались диалектический метод познания, различные общенаучные методы исследования, к которым, прежде всего, относятся формально-логические методы (анализ, синтез, индукция, дедукция, гипотеза, аналогия), а также специальные юридические методы, в частности, сравнительно-правовой. В работе также использовался исторический метод, позволивший изучить закономерности развития законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и практику его применения.

Структура и содержание работы были определены целью и задачами исследования. Дипломная работа состоит из введения, двух глав, включающих пять параграфов, заключения и библиографии.

# Глава I. Понятие и правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

# §1. История правового регулирования оборота недвижимости в России

В Древнем Риме уже в I веке существовала система поземельных книг, в которые заносились вещные права на землю, знакомство с которыми позволяло убедиться, принадлежит ли данный участок должнику, заложен он или нет[[3]](#footnote-3). Публичное признание (оглашение) вещных прав на недвижимость было развито в древнегерманском праве[[4]](#footnote-4). В конце XVIII века в Европе возник институт ипотечной записи (ипотечных книг). Содержание этих записей постепенно было расширено в направлении фиксации не только закладных прав, но и всяких вещных прав на недвижимость. В течение XIX века ипотечные книги по всей Европе превращаются в поземельные книги[[5]](#footnote-5).

В России с XVI века для придания большей определенности перехода земли от одного лица к другому предписывалось предъявлять купчие в приказы. В приказе на основании специальных книг определялись наличие и величина "приобретаемого имения" и принадлежность его тому лицу, которое его отчуждало. С конца XIX века для передачи недвижимого имущества требовалось совершить специальные действия, которые охватывались понятием "ввод во владение". О совершенном вводе во владение лицо, его производившее, учиняло отметку на акте укрепления и сообщало о том старшему нотариусу, который делал отметку об этом в реестре крепостных дел. День совершения старшим нотариусом отметки и считался днем укрепления права на имущество[[6]](#footnote-6). Фиксация прав на недвижимое имущество в специальных книгах получила название "укрепление вещных прав", а сам письменный акт - "крепость". В большинстве западных государств такие книги назывались ипотечными, так как первоначально в них делались записи только о залоге недвижимого имущества[[7]](#footnote-7).

Термины "недвижимость", "недвижимое имущество", "недвижимые вещи" в отечественном правоведении появились после того, как в России сложился довольно развитый поземельный оборот. В Указе Петра I от 23 марта 1714 г. "О наследии имений" дается понятие недвижимых вещей путем перечисления отдельных их видов: "родовых, выслуженых и купленых вотчин и поместий, также и дворов и лавок"[[8]](#footnote-8). Данный термин, как заметил профессор Г.Ф. Шершеневич[[9]](#footnote-9), заменил собой прежние разнообразные выражения, которыми обозначалась земельная собственность и находящиеся на ней иные недвижимые вещи.

Вместе с тем другие термины, обозначающие те или иные разновидности недвижимого имущества, не были окончательно вытеснены и продолжали использоваться в законодательстве.

Так, термин "вотчина" на протяжении нескольких веков употреблялся для обозначения недвижимого имущества, принадлежащего на праве частной собственности. Для обозначения частной недвижимости использовались и традиционные термины русского права: "владение", "обладание", а также проникший из литовско-польского права термин "дедина".

Отсутствие в российском правоведении допетровских времен термина "недвижимость", конечно же, совсем не означало отсутствия в гражданском обороте соответствующих объектов, обозначаемых иными понятиями. Как писал М.Ф. Владимирский-Буданов, полное отсутствие обладания недвижимыми вещами возможно только в кочевом быту народа (охотничьем и пастушеском). Как только "люди оседают и переходят к занятию земледелием, у них появляется необходимость, во-первых, права на часть земной поверхности для устройства постоянного (оседлого) жилища - для дома и, во-вторых, права на отдельный участок земли для обработки и для других целей хозяйственного пользования"[[10]](#footnote-10). Вместе с тем в России длительное время господствовали представления о поземельной недвижимости как о государственной собственности, т.е. принадлежащей верховному правителю - царю.

В русском государстве с усилением центростремительных тенденций возникли определенные правовые режимы земель. Так, к XI - XII вв. сложились следующие формы землевладения: общинное, княжеское, вотчинное, поместное и монастырское. Особенности разных видов землевладения проявлялись в различных ограничениях либо дозволениях их использования в гражданском обороте. Например, общинные (или черные) земли, будучи по своему статусу государственными, могли быть использованы членами общины, которые проживали на них, только в целях удовлетворения собственных общинных нужд, но не могли быть отчуждены каким-либо образом (проданы, подарены, заложены и т.п.).

Княжеские земли, будучи собственностью князей, могли быть проданы, завещаны и иным образом отчуждены. В то же время, если князь переходил из одного удела в другой, то он терял право на земли, и оно переходило к новому князю, приходившему в этот удел[[11]](#footnote-11).

Поместными землями их владельцы не владели на праве собственности. Право пользования поместными землями являлось платой князя своим дружинникам за службу, и в случае их перехода на службу к другому князю, дружинники утрачивали право на эти земли.

К ХII в., с утверждением влияния православной церкви, на Руси сложились обширные монастырские или церковные землевладения, которые имели специфический правовой режим. Субъектами церковного землевладения выступали монастыри, церкви, епископские саны, то есть некие коллективные образования, но не отдельные монахи, церковные деятели как физические лица. Допускалось свободное отчуждение монастырских земель, что делало церкви и монастыри активными участниками поземельного оборота. В то же время монахи, епископы не могли завещать, дарить, закладывать земли от собственного имени. Это обстоятельство подчеркивает корпоративный характер церковной собственности на землю и иное недвижимое имущество.

Период централизации государственной власти в России своим естественным следствием имел усиление государственного регулирования земельных отношений. Как отмечает Т.Е. Новицкая, "становление и развитие условного феодального землевладения сместило акценты в процедуре укрепления вещных прав. Большое значение отныне имела регистрация сделки в соответствующем государственном учреждении (приказ, воевода). Переход вещных прав на землю фиксировался в Поместном приказе, на городской дом и двор - в Земском для Москвы, а по городам - у воевод"[[12]](#footnote-12).

Таким образом, существовавший в средние века в России гражданский оборот земель повлек возникновение различных правовых конструкций недвижимости. Специфические особенности объектов недвижимости определялись правовым режимом данных объектов недвижимости (земельных участков), статусом их собственников, который, в свою очередь, возникал из деления общества на сословия.

Во времена Петра I экономическая жизнь государства интенсифицировалась. Это активизировало гражданский оборот и, как следствие, появились новые правовые режимы недвижимых вещей и их внутренней юридически значимой классификации.

Так, актуальной оставалась классификация земельных участков в зависимости от их собственников. По этому критерию выделяли:

- земли государственные;

- земли церковные;

- земли частные;

- земли чернотягловые.

Особым правовым режимом обладали так называемые родовые недвижимые имущества. Государство, заинтересованное в том, чтобы сохранить за своей опорой - дворянскими родами - принадлежащие им земли, установило усложненный порядок отчуждения этих земель, включая передачу по наследству.

Особенности экономического развития российского государства потребовали ограничения оборота отдельных видов недвижимого имущества. Поскольку в петровское время велось интенсивное строительство флота, то повышенную ценность приобретали леса, являющиеся источником материалов для кораблестроения. Это определило появление законодательного положения, которым ограничивалась рубка лесов независимо от того, в чьей собственности они находились. Даже частным собственникам лесов вменялось в обязанность следить за их состоянием.

Другим направлением развития экономической жизни страны стало формирование и укрепление в правах купеческого сословия. Однако развитие торговли требовало юридических гарантий экономической базы купечества и, в частности, устранения неоправданных ограничений в использовании недвижимого имущества. В этой связи закономерным выглядит появление именного указа императора от 18 января 1721 г. "О покупке купечеству к заводам деревень", которым купечеству было дозволено приобретать с разрешения Берг- и Мануфактур-коллегий в собственность для промышленных нужд деревень. Таким образом, купечество расширило свои права участия в гражданском обороте недвижимых вещей, что, в свою очередь, стало предпосылкой дальнейшего экономического развития государства.

Другим направлением расширения круга субъектов, имеющих право участвовать в обороте недвижимости, стало дозволение женщинам совершать сделки с недвижимостью. Так, в соответствии с Сенатским указом от 4 ноября 1715 г. "О позволении писать купчие и закладные на недвижимое имение лицам женского пола" женщины были уравнены в правах с мужчинами совершать купчие и закладные на недвижимое имущество.

Следует отметить, что государство стремилось установить контроль за рынком недвижимости. В частности, по инициативе Петра I проводились опыты по созданию регистрационной системы сделок с недвижимыми вещами. Начиная с 1699 г. был принят ряд законодательных актов, целью которых было упорядочение системы оформления крепостных актов (крепостей) на недвижимость. Так, пересматривался порядок написания крепостей площадными подъячими, берущий свое начало со времен Соборного Уложения. Устанавливался контроль за их деятельностью. Отныне крепостные акты должны были составляться в Поместном приказе. В дальнейшем функции по контролю за оборотом недвижимостей были переданы Ратуше, Оружейной палате, а с 1719 г. - Юстиц-коллегии.

10 января 1701 г. был принят именной указ императора "Об обряде совершения всякого рода крепостных актов". Этим указом устанавливался порядок совершения купчих, то есть порядок заключения договоров купли-продажи недвижимости. Договор вступал в законную силу с момента его регистрации в приказе. Таким образом, создавалась централизованная система государственного контроля за оборотом недвижимого имущества. Конечно, такая централизация была возможна в весьма ограниченных масштабах, как правило, в пределах крупных городских поселений (главным образом в Москве), однако это был необходимый для государства опыт, который в конечном итоге должен был привести к созданию полномасштабной системы государственной регистрации прав на недвижимость.

Во времена Екатерины II произошла децентрализация процедуры укрепления прав на недвижимость. Функции по совершению крепостных актов были возложены на специальные учреждения крепостных дел, которые были образованы при уездных судах. Была предусмотрена специальная процедура так называемого ввода во владение недвижимостью, о чем составлялись акты, предъявляемые для укрепления вещных прав.

К XIX в. в России стали активно развиваться идеи реформирования правового регулирования гражданского оборота. Под руководством М.М. Сперанского готовился проект Гражданского уложения 1810 г., одной из базовых идей которого было положение о том, что в качестве первоосновы права на землю выступает право собственности на землю, в то время как права на строение являются вторичными. При этом предполагалось заложить в законодательство презумпцию, согласно которой все постройки, насаждения, произведенные на поверхности земли и в ее недрах, принадлежат владельцу земельного участка, если суд не установит обратное[[13]](#footnote-13). К сожалению, Гражданское уложение по целому ряду причин как объективного, так и субъективного характера не было принято[[14]](#footnote-14).

Однако указанное обстоятельство не стало непреодолимым препятствием для развития права недвижимости в Российской Империи.

К концу XIX в. в России сложилась довольно громоздкая система регулирования оборота недвижимого имущества. В то же время эту систему можно было охарактеризовать как весьма своеобразную. Так, профессор Л.А. Кассо отмечал, что в вопросах оглашения сделок о недвижимостях российское законодательство "стремилось проводить благотворные начала, тогда еще не везде признанные на Западе"[[15]](#footnote-15).

Особенно ощутимыми были различия в регулировании способов приобретения права собственности на движимое и недвижимое имущество. Процедура приобретения права собственности на недвижимость по русскому праву требовала их укрепления. Под укреплением прав подразумевалось "публичное, при посредстве органов общественной власти, гласное утверждение соединения права с известным субъектом". Основные формы укрепления прав на недвижимость представляли собой так называемые крепостные акты.

С принятием Положения о нотариальной части от 14 апреля 1866 года основные функции по укреплению прав на недвижимость возлагались на нотариусов.

Процедура приобретения права собственности на недвижимые имущества включала несколько юридически значимых элементов. Первоначально стороны в присутствии младшего нотариуса (точнее, с его помощью) составляли крепостной акт, который заносился в актовую книгу. Затем выписка из актовой книги представлялась старшему нотариусу, который состоял при том судебном округе, на территории которого находилось отчуждаемое недвижимое имущество. Старший нотариус, проверив законность представленного акта и удостоверившись в уплате крепостных пошлин, делал на выписке надпись, которая удостоверяла утверждение акта и, приобщив выписку к крепостной книге, делал необходимую отметку в реестре крепостных дел. Этот момент и считался моментом перехода права собственности. В то же время в литературе той поры обсуждалось юридическое значение акта ввода во владение. В конечном итоге законодательно "ввод во владение как обязательный обряд оглашения отменен и сохранен лишь как действительная передача имения приобретателю, которая совершается, подобно исполнению судебного решения, по желанию приобретателя"[[16]](#footnote-16).

Последовательный анализ этой процедуры привел к теории, которая обосновывала, что, в отличие от законодательств иных государств, в отечественном праве "купчая изъята из договоров и отнесена к способам приобретения права собственности... Купчая есть акт окончательный, есть сама передача, а соглашение о продаже предшествует ей, и в купчей выражается результат его - переход имущества от одного лица к другому; признаком этого перехода служит купчая крепость, так что выдачей ее и переходом права исполняется предшествовавшее ей и отдельное от нее словесное или письменное соглашение"[[17]](#footnote-17).

Следует отметить, что в XIX в. практика как гражданского оборота, так и судебная не рассматривала сделки с недвижимостью в качестве коммерческих (торговых). Так, А.И. Каминка отмечал, что "хотя Устав судопроизводства торгового прямо и не касается вопроса о недвижимых имуществах, тем не менее практикой он решается в том смысле, что сделки с недвижимым имуществом не относятся к сделкам торговым, какова бы ни была цель, которую при этом преследуют стороны"[[18]](#footnote-18). Из этого же исходила и судебная практика, формируемая решениями Правительствующего сената.

Первый шаг к ликвидации разделения вещей на движимые и недвижимые в отечественной политике и праве был сделан с принятием декрета ВЦИК от 27 октября 1917 года "О земле"[[19]](#footnote-19). Этим декретом был установлен запрет на совершение гражданско-правовых сделок с землей. Изъятие из гражданского оборота земельных участков как основного элемента института недвижимости делало бессмысленным и разделение имущества по этому классификационному признаку[[20]](#footnote-20).

Как следствие централизации и обобществления средств производства в правовом регулировании гражданского оборота доминировала тенденция сужения объектов, которые могут быть объектами гражданско-правовых сделок. Естественно, что в основном из оборота изымались крупные, значимые для экономики объекты, среди которых ведущее место занимали объекты недвижимости.

С принятием в 1922 г. Гражданского кодекса РСФСР[[21]](#footnote-21) в советском законодательстве было окончательно упразднено традиционное для любого правопорядка деление имущества на движимое и недвижимое. В примечании к ст. 21 ГК РСФСР 1922 г. зафиксировано: "С отменой частной собственности деление имущества на движимое и недвижимое имущество упразднено". Однако, как справедливо иронизируют сегодняшние исследователи, с таким же успехом можно было отменить деление суток на день и ночь[[22]](#footnote-22).

Дифференциация вещей на движимые и недвижимые объективно предопределяется естественным характером самих вещей. Совокупность особых естественных признаков, которыми обладают недвижимые вещи (и прежде всего - земельные участки), не может не требовать особых методов регулирования правоотношений, возникающих по их поводу. Существующие естественные различия между движимыми и недвижимыми вещами, как пишет А.П. Сергеев, "не должны, да объективно и не могут игнорироваться законодательством любого общества. Однако в одних случаях, когда это различие признано официально, оно находит оправданное и непротиворечивое отражение в законе; в других же случаях, когда оно официально отвергается, различие между движимым и недвижимым имуществом проводится непоследовательно и завуалировано"[[23]](#footnote-23). Поэтому законодатель, находясь в объективной зависимости от необходимости оценки естественных свойств недвижимых вещей, даже при легальном отсутствии частной собственности на землю как основы недвижимости, не мог установить одинаковый правовой режим для различных видов недвижимого и движимого имущества. Отличия в правовом режиме недвижимого имущества проводились в законодательстве даже тогда, когда законодатель отказывался от соответствующей терминологии. Даже сам принципиальный отказ от введения в гражданский оборот таких объектов, как недвижимые вещи, есть ничто иное как придание режима необоротоспособности (невозможности совершения сделок) данного имущества. Не случайно в советском праве были довольно развиты отрасли земельного, водного, лесного законодательства, законодательства о недрах и т.д. Более того, иной раз законодатель был вынужден допускать "проговорки", устанавливая в тех или иных случаях особый режим недвижимого имущества и используя при этом исключенную из официального словоупотребления терминологию. В качестве примера можно привести норму ст. 10 Закона СССР от 29 октября 1976 г. "Об охране и использовании памятников истории и культуры"[[24]](#footnote-24), в которой установлено, что "в целях организации учета и охраны памятников истории и культуры недвижимые памятники подразделяются на памятники общесоюзного, республиканского и местного значения".

Восстановление в отечественном праве разделения имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое было осуществлено в 1991 г. в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик[[25]](#footnote-25). В п. 2 ст. 4 Основ было дано определение недвижимости, под которой понимались земельные участки и все то, что с ними прочно связано, т.е. здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Далее, не ограничиваясь определением недвижимости через перечисление отдельных ее видов, законодатель посчитал необходимым развить понятия движимых и недвижимых вещей через их противопоставление. В качестве сущностного признака движимых вещей в этой норме указана возможность перемещения этого имущества без несоразмерного ущерба его назначению, если законодательными актами не установлено иное. Таким образом, логичен вывод о том, что недвижимым имуществом являются такие вещи, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению не возможно.

В Основах перечислены особенности правового режима недвижимости. К таковым, в частности, отнесены особенности приобретения и прекращения прав на недвижимое имущество, которые должны устанавливаться законодательными актами. В соответствии с п. 5 ст. 8 Основ форма сделок по поводу строений и другого недвижимого имущества определяется по законодательству места нахождения такого имущества. Под таким законодательством подразумевались нормативные правовые акты, принятые в республике, на территории которой находилось это имущество. Таким образом, Основы создали фундамент для многовариантного подхода к определению формы сделок с недвижимостью. Это имело практическое значение для возможности установления в отдельных регионах союзного государства нотариальной формы сделок с недвижимостью, либо об отказе от таковой в пользу простой письменной формы сделок. Одновременно в п. 1 ст. 165 Основ устанавливалось императивное правило, что форма сделок по поводу недвижимости, находящейся в СССР, подчиняется советскому праву. В отношении наследования недвижимого имущества и прав на него было прямо установлено, что таковое осуществляется в соответствии с законодательством республики, на территории которой находилось это имущество (п. 9 ст. 8 Основ). Были установлены и особые сроки для приобретения прав собственности на недвижимое имущество по давности владения (приобретательская давность) - 15 лет, в то время как приобретение прав собственности на движимое имущество по такому же основанию составляло 5 лет (п. 3 ст. 50 Основ). Также Основами было предусмотрено, что местом исполнения обязательства по передаче недвижимого имущества должно быть место нахождения недвижимости (п. 1 ст. 64 Основ).

Иных правовых особенностей оборота недвижимых вещей в Основах установлено не было.

#

# §2. Место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права

Под объектом гражданских прав понимаются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения[[26]](#footnote-26). Недвижимые вещи являются объектами гражданских прав, и их правовой режим, а также условия оборота подчиняются особым правилам, установленным законодательством.

Действующее гражданское законодательство не содержит исчерпывающего перечня объектов недвижимости. Хотя в ст. 130 ГК РФ и в ряде иных норм перечислены важнейшие объекты недвижимости, перечень недвижимых вещей остается открытым, поскольку понятие недвижимости законодателем определяется через указание на наиболее существенные признаки недвижимости (прочная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба их назначению).

Вместе с тем сформировавшая практика гражданского оборота позволяет выделить наиболее важные объекты недвижимости. К таковым относятся:

- земельные участки;

- части земельных участков (ст. ст. 340, 552, 553 ГК РФ, ст. 6 ЗК РФ, ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость);

- участки недр;

- части участков недр (ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость);

- объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

- здания;

- сооружения;

- жилые помещения (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната - ст. ст. 15, 16 ЖК РФ);

- нежилые помещения;

- части помещений (ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость);

- воздушные суда;

- морские суда;

- суда внутреннего плавания;

- космические объекты;

- предприятия как имущественные комплексы;

- части предприятий как имущественных комплексов;

- иные имущественные комплексы;

- объекты незавершенного строительства.

Регулирование правовых режимов и условий оборота отдельных объектов недвижимости неоднородно. Причем в некоторых случаях такая неоднородность представляется нецелесообразной и не объяснима ссылками на особенности тех или иных видов недвижимого имущества. Так, например, если земельные участки могут принадлежать тем или иным лицам на основании права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, то здания, сооружения и помещения могут принадлежать субъектам гражданского оборота на основе права собственности, права хозяйственного ведения и права оперативного управления. Различия в круге вещных прав, которые могут возникать на разные объекты недвижимости, вызывают справедливую критику, в связи с чем высказываются предложения об устранении разных режимов, которыми характеризуется юридическое состояние объектов недвижимости. Установление единого режима вещных прав в отношении разных объектов недвижимости будет способствовать предсказуемости и стабильности оборота.

Земельный участок - это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка (ст. 1 Закона о земельном кадастре). Понятие земельного участка, содержащееся в Земельном кодексе РФ, более лаконично. Под таковым понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (п. 2 ст. 6 ЗК РФ).

Понятие "земельного участка" в значительной степени субъективно. Еще Ф. Савиньи писал, что "участки земли как составные элементы сплошной земной поверхности могут быть разграничены как единицы только волей человека, и это разграничение определяется то юридическими отношениями, то обычаем и способом пользования. Поэтому, называя ту или другую часть земной поверхности полем, лугом, усадьбой, мы руководствуемся исключительно произвольным разграничением. Произвол наш по существу своему непостоянен и изменчив; а потому сама собою является возможность создавать в пределах уже установившихся разграничений новые, более узкие границы; отсюда бесконечная делимость земной поверхности"[[27]](#footnote-27).

Таким образом, определение критериев земельного участка и порядка признания его объектом гражданского оборота существенно зависит от усмотрения законодателя. Такое положение характерно и для современного нормотворчества, регулирующего оборот недвижимого имущества.

Реализация этой идеи началась с принятия Земельного кодекса РФ. В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 1 упомянутого Кодекса земельное законодательство основывается, помимо прочего, на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В то же время российский законодатель оказался непоследовательным в реализации указанного принципа. Это проявилось в установлении запрета на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий (п. 4 ст. 35 ЗК РФ). Помимо того, предусмотрено и преимущественное право лица, обладающего правом собственности на здание, на приобретение земельного участка (п. п. 3 и 5 ст. 35, п. 1 ст. 36 ЗК РФ). Таким образом, несмотря на провозглашенный принцип главенства земельного участка, законодатель не преодолел противоположного положения, согласно которому юридическая судьба здания определяет юридическую судьбу земельного участка, на котором оно расположено. При этом практика предшествующего периода развития гражданского оборота создала целый ряд причин, препятствующих реализации принципа единства судьбы земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества. К таким причинам относятся следующие обстоятельства: значительное количество случаев несоответствия правовых режимов собственников зданий и собственников земельных участков; значительное количество случаев, когда собственники жилых и нежилых помещений не обладают какими-либо правами на земельные участки; значительное количество случаев, когда принадлежащие собственникам объекты недвижимости расположены на земельных участках, изъятых из гражданского оборота либо ограниченных в обороте, и др. Указанные причины стали основанием для выводов о том, что "исходя из современных экономических и правовых реалий, представляется невозможным воплотить концепцию "единого объекта недвижимости" в законодательстве сколь-нибудь последовательно".

Другая критика, адресованная законодателю, связана с разрешением оборота частей земельных участков. Часть земельного участка, строго говоря, не является самостоятельным объектом права. В том случае, если собственник решил продать часть земельного участка, он должен произвести раздел участка, провести кадастровую оценку вновь образованного земельного участка и только после этого его отчуждать. Очевидно, что в законодательстве должны быть исключены все упоминания о возможности оборота частей земельного участка. Впрочем, судебно-арбитражная практика встает на пути свободного оборота частей земельного участка. Так, по одному из дел, рассмотренных Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ, указано, что самостоятельная регистрация земельных участков как объектов недвижимости допускается лишь в результате деления, слияния ранее существовавших объектов или выделения из таких объектов в установленном порядке с присвоением новых кадастровых номеров. Подчеркнув, что законность предоставления права на долю в пользовании земельным участком сама по себе не является основанием для регистрации такого права в Едином государственном реестре прав, суд воспрепятствовал дальнейшему фактическому обороту части земельного участка[[28]](#footnote-28).

К числу объектов поземельной недвижимости относятся и иные объекты, не являющиеся земельными участками. Вместе с тем эти объекты обладают свойствами недвижимого имущества в силу своих естественных качеств - неразрывной связи с землей, стационарности, невозможности перемещения без несоразмерного причинения ущерба предназначению.

К числу таких объектов поземельной недвижимости относятся следующие объекты.

- Участки недр.

- Части участков недр (ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Под участком недр понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода - геометризованного блока недр (ст. 7 Закона о недрах).

Под производными (или рукотворными) объектами недвижимости понимаются такие недвижимые вещи, которые созданы в процессе деятельности человека.

К числу таких объектов относятся прежде всего здания и сооружения (в законодательстве и в литературе используется и термин "строения", которым фактически охватываются два указанных понятия). Кроме того, к числу этих объектов относятся помещения (жилые и нежилые), находящиеся в зданиях и сооружениях, но тем не менее выступающие в качестве самостоятельных объектов гражданских прав.

Законодательство не раскрывает понятий "здание" и "сооружение". В связи с этим в литературе высказывается точка зрения, согласно которой понятия здания и сооружения не относятся к числу правовых категорий и, как следствие, делается вывод о нецелесообразности попыток дать юридическое определение этим терминам[[29]](#footnote-29). Подобный подход представляется дискуссионным по следующим причинам. Регулирование зданий и сооружений подчинено особому правовому режиму (например, § 4 гл. 34 ГК РФ, посвященный аренде зданий и сооружений). Уже одно это обстоятельство требует отграничения указанных объектов от смежных объектов недвижимости.

Вместе с тем разница между самими понятиями здания и сооружения с юридико-технической точки зрения не имеет значения, поскольку режим указанных объектов недвижимости и условия их оборота идентичны. Сделка, совершенная со зданием, влечет те же правовые последствия, которые влечет сделка, совершенная с сооружением. Это исключает практическую нужду в отделении понятия здания от понятия сооружения.

Как уже отмечалось, гражданское законодательство не содержит правовых определений здания и сооружения. Для того, чтобы сформулировать соответствующую дефиницию, юристы прибегают к подзаконным нормативным актам. Так, в соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов № ОК 013-94[[30]](#footnote-30), под зданиями понимаются архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных осадков и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Под сооружениями понимаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения некоторых функций[[31]](#footnote-31).

Приведенные определения не основываются в полной мере на понятии недвижимости, сформулированном в ст. 130 ГК РФ. В частности, они не содержат указания на такие существенные для недвижимости признаки, как неразрывная связь с земельным участком, неперемещаемость. Понятие зданий и сооружений формулируется через указание на цели их использования, что может рассматриваться как факультативный признак, при помощи которого эти понятия отграничиваются от смежных объектов недвижимости.

Более совершенным представляется определение здания, предлагаемое авторами Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Под зданием в Концепции "понимается сооружение (созданное заново или приспособленное), укрепленное на поверхности земли или в ее недрах, признанное в установленном законом порядке пригодным для использования в соответствии с тем или иным назначением"[[32]](#footnote-32). Как видим, разработчики Концепции (очевидно, в сугубо утилитарных целях) отказались от противопоставления понятий здания и сооружения и определяют одно понятие через другое.

Среди признаков зданий и сооружений следует выделять такой признак, как их отдельное расположение. Этот признак приобретает значение при сопоставлении таких объектов, как здания и сооружения, с одной стороны, и помещения, с другой стороны. Очевидно, что помещения не могут быть охарактеризованы как "отдельно стоящие". Строго говоря, помещения не являются отдельными вещами. Это составные части других индивидуально-определенных объектов, каковыми являются здания и сооружения. Активное вовлечение в гражданский оборот помещений произошло вследствие интенсивной приватизации, прежде всего в жилищной сфере[[33]](#footnote-33). Хотя законодатель и признал помещения, как жилые, так и нежилые, самостоятельными объектами права, в юридической литературе это вызывает критику. Так, Е.А. Суханов пишет о том, что в этой ситуации "возможна лишь общая долевая собственность на объект в целом (с выделением соответствующих помещений в пользование отдельных собственников в большем или меньшем соответствии с их долей в праве на общее имущество), но невозможна индивидуальная собственность на части этого объекта. В противном случае возникают логически неразрешимые споры о собственности на "места общего пользования", "лестничные клетки" и т.п., не говоря уже об "ипотеке" части дома (составляющей, например, 99% его общей площади) или комнаты. При этом они касаются возможности признания на соответствующие объекты именно вещных, а не обязательственных прав, ибо последние (например, в форме аренды) могут иметь объектом любые обособленные помещения, поскольку они передаются во временное пользование на соответствующих условиях"[[34]](#footnote-34). Вместе с тем, несмотря на во многом справедливую критику, признание помещений самостоятельными объектами права стало фактом гражданского оборота и сформировавшегося в России права недвижимости. Для того, чтобы изменить правовое регулирование в этой области, необходимы серьезные, но вместе с тем осторожные и продуманные законотворческие решения. Видимо, именно поэтому при разработке Концепции указанная критика была проигнорирована. Разработчики Концепции объяснили необходимость включения в перечень недвижимых вещей жилых и нежилых помещений "не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим"[[35]](#footnote-35). Впрочем, авторы Концепции осознают неоднозначность подхода к помещениям как к самостоятельным объектам права. Так, в Концепции указывается, что "жилые и нежилые помещения могут быть признаны самостоятельными объектами гражданского оборота в качестве простых неделимых вещей, право собственности на которые либо уже зарегистрировано в ЕГРП, либо может быть зарегистрировано. При определении жилых и нежилых помещений как самостоятельных объектов недвижимости одна из существенных трудностей проявляется в вопросе об обособленности (определении пространственных границ таких объектов), что необходимо для классификации их в качестве вещей"[[36]](#footnote-36). И в дальнейшем признается, что поскольку помещение, в отличие от здания, лишено какого-либо материального выражения, то "помещение - это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова"[[37]](#footnote-37).

В настоящее время в законодательстве отсутствует понятие "нежилое помещение". Вместе с тем это понятие может быть сформулировано через противопоставление и соотнесение с другой легальной дефиницией - "жилое помещение". Под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п. 2 ст. 15 ЖК РФ). Отталкиваясь от этого определения, можно сформулировать понятие нежилого помещения - таковым является изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении.

Впрочем, в судебно-арбитражной практике нежилые помещения по своему правовому режиму были уравнены со зданиями и сооружениями[[38]](#footnote-38).

В соответствии со ст. 132 ГК РФ предприятие рассматривается как единый объект гражданских прав, хотя при этом включает разнородное имущество: вещи, права требования, долги, исключительные права.

Наделив предприятие режимом недвижимого имущества, законодатель вывел этот объект из общего режима недвижимости, установив особые (специальные) правила оборота предприятий. При этом сложный характер и многоэлементный состав предприятия предопределил установление правил государственной регистрации прав не только на предприятие, но и - отдельно - государственной регистрации прав на земельные участки и иной недвижимости, входящей в состав предприятия.

Уровень юридической техники, помимо прочего, определяется разнообразием средств, которые законодатель применяет при регулировании общественных отношений. Одним из юридико-технических приемов является применение так называемых правовых (юридических) фикций. При формулировании понятия недвижимости российский законодатель прибегнул к использованию юридической фикции[[39]](#footnote-39).

Прежде чем обратиться к анализу понятия недвижимости как юридической фикции, следует сказать несколько слов о том, каким образом фикции используются в правоведении.

К сожалению, даже в основательных трудах, посвященных законодательной технике и законотворчеству, нет упоминаний о правовой фикции как юридико-техническом приеме законодателя[[40]](#footnote-40).

Юридическая фикция - это способ правового регулирования, при котором законодатель придает объекту правового регулирования те свойства, которыми данный объект не обладает. В самом общем виде использование правовых фикций освобождает от необходимости объяснять многие положения права; упрощает процедуру регулирования; будучи особым приемом, оптимизирует нормативную систему; исключает избыточность правового регулирования.

Кроме того, фикция как юридико-технический прием имеет многовековую традицию, которую также необходимо учитывать.

Данный прием известен со времен римского права. Особое распространение фикции получили с активизацией деятельности преторов. Как известно, преторское право являлось источником урегулирования отношений, которые не были регламентированы либо урегулирование которых иными источниками права не соответствовало понятиям справедливости. Преторы использовали юридическую фикцию в том случае, если не находили норм, при помощи которых можно было бы разрешить спор.

Использование правовых фикций объясняется тем, что законодательство, будучи консервативной системой взаимосвязанных понятий и категорий, не всегда успевает за потребностями жизни, за вновь возникающими явлениями. Поэтому для регулирования вновь возникающих экономических и правовых явлений используются устоявшиеся юридические формы. Другая причина использования правовых фикций - следование принципу экономичности в законотворческой деятельности. Намного проще придать условный правовой режим тому объекту, для которого это не свойственно, чем создавать усложненные правовые конструкции, при помощи которых регулирование будет иметь громоздкий характер. При использовании правовой фикции удается преодолеть ограничения и запреты, установленные самим законодателем.

С возвращением в российское гражданское право традиционной классификации вещей на движимые и недвижимые возник различный правовой режим имущества.

Анализ приведенной легальной дефиниции недвижимости показывает, что законодатель в ее определении использовал два критерия: экономический (земля, связь с землей, то есть учет естественных свойств классифицируемого объекта) и юридический (наделение статусом недвижимости в силу закона).

В гражданском обороте существует ряд объектов, оборот которых представляет особую важность для экономической жизни страны. Для того, чтобы контролировать оборот подобного рода вещей, законодатель вынужден устанавливать особый правовой режим данного имущества. В качестве юридико-технического приема для установления особого правового режима значимого для государства имущества использовано наделение такого имущества статусом недвижимого. Поскольку общий оборот недвижимости имеет особый характер, более сложный, чем оборот движимых вещей, то наделение статусом недвижимого имущества тех вещей, которые по своей природе являются движимыми, есть не более чем прием юридической техники. Использование этого приема в значительной степени упрощает правовое регулирование оборота этого имущества. По своей сути данный прием есть ничто иное как применение юридической фикции. Действительно, те вещи (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты), которые по своей природе движимы, то есть не имеют неразрывной связи с землей, юридически называются недвижимыми. Таким образом, законодатель придает этим вещам правовой режим, который с классификационной точки зрения характерен для вещей с прямо противоположными естественными свойствами.

Кроме указанных выше объектов законодатель рассматривает в качестве недвижимой вещи такой сложный объект гражданских прав, как предприятие - имущественный комплекс, который используется в предпринимательской деятельности. Законодатель рассматривает имущественный комплекс предприятия как нераздельную совокупность объектов вещного права (включающих как недвижимые, так и движимые вещи), а также как объектов обязательственного права. То имущество, которое не является недвижимостью, но попадает в состав предприятия как имущественного комплекса, теряет в общем объекте гражданского права свой статус движимых вещей и является составной частью недвижимого имущества, сохраняя этот статус до тех пор, пока не утрачивает связи с предприятием как целостным имущественным комплексом. Точно так же и обязательственные права, являющиеся составными частями предприятия как имущественного комплекса, трансформируются в неотделимую часть недвижимого имущества. Даже наиболее последовательный противник рассмотрения имущественных прав в качестве объектов права собственности профессор В.А. Дозорцев признает, что "только в качестве элемента предприятия как комплекса его обязательственные права и обязанности, исключительные права могут считаться входящими в состав объекта права собственности. В обособленном же виде обязательственные требования и другие права на объекты, не имеющие вещественного характера, никак не могут входить в число объектов права собственности"[[41]](#footnote-41).

В.С. Ем справедливо констатирует, что "с юридической точки зрения, торговое предприятие - это юридически неделимая совокупность имущества. При продаже имущества предприятия по частям невозможно частично передать фирму, клиентуру, доброе имя и т.п. При продаже предприятия в целом, помимо возможности передать в полном объеме нематериальные активы предприятия, сохраняется производственное или торговое дело, рабочие места для занятых на предприятии людей"[[42]](#footnote-42).

Таким образом, и в данном случае законодатель использовал своего рода фикцию, наделив статусом недвижимости то имущество, которое не обладает соответствующими естественными свойствами, то есть неразрывной связью с землей. Причем в случае с трансформацией обязательственных и исключительных прав в составные части недвижимого имущества используется двойная фикция - первоначально законодатель, включив указанные права в состав предприятия, придает им статус вещных прав, а затем наделяет статусом недвижимого имущества. Отчуждение предприятия с точки зрения российского законодателя возможно на вещно-правовой основе. Это объясняется тем, что, как заметил С.П. Гришаев, "когда права требования рассматриваются как объекты права, становится возможным применение к этим правам, считая их за вещи, режима вещного права"[[43]](#footnote-43). Таким образом, включенные в состав предприятия обязательственные и исключительные права циркулируют в гражданском обороте по правилам, установленным для оборота вещных прав. При этом по соображениям юридической техники игнорируется их обязательственно-правовая природа, которая предполагает иные принципы их передачи.

Специфика правового режима недвижимого имущества обусловлена прежде всего тем, что права на это имущество, а также совершаемые с ним сделки в установленных законом случаях подлежат государственной регистрации. Однако этим не исчерпываются особенности правового режима недвижимого имущества. Кроме указанного, существуют особенности возникновения, перехода и прекращения прав на это имущество, совершения с ним сделок. В ряде случаев оборотоспособность недвижимых вещей более ограничена, чем использование в гражданском обороте движимых вещей. В некоторых случаях законодатель устанавливает полный запрет на оборот недвижимых вещей (например, в соответствии с п. 2 ст. 12 КТМ РФ суда с ядерными энергетическими установками могут находиться исключительно в собственности государства).

Именно в силу естественных свойств, которыми обладают недвижимые вещи, определенные таковыми в силу закона (недвижимость как фикция), невозможно реализовать в отношении них все те принципы, которым подчинено регулирование недвижимых по природе вещей. Так, общим правилом регистрации земельной недвижимости является учет этих объектов по их местонахождению. Очевидно, что подвижные объекты недвижимости (морские и речные суда, воздушные суда, космические объекты) не могут быть зарегистрированы по месту их нахождения в принципе, поскольку они в силу их экономической, хозяйственной предназначенности непрерывно перемещаются. Это вызывает необходимость определения принципа регистрации таковых объектов и установления особенностей порядка таковой регистрации. Не случайно, что Закон о госрегистрации прав на недвижимость не распространил свое регулирование на сферу регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (п. 1 ст. 4). Регистрация этих недвижимых вещей осуществляется по особым правилам, существенным образом отличающимся от регистрации недвижимости, которая является таковой в силу естественных свойств. В этом случае, как справедливо заметил М.И. Брагинский, государственная регистрация - этот тот конститутивный признак, "благодаря которому на соответствующие виды движимого имущества распространяется в определенных пределах установленный для недвижимости правовой режим"[[44]](#footnote-44).

Таким образом, принципы и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое является таковым в силу закона (на основании юридической фикции), существенно отличается от государственной регистрации прав и сделок с поземельной недвижимостью. Спрашивается, а насколько оправданным оказалось использование законодателем такого юридико-технического приема, как использование правовой фикции "недвижимость" для регулирования правового статуса воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов. Указанные объекты не обладают экономическими признаками недвижимости, применение к ним особого режима учета не адекватно государственной регистрации поземельной недвижимости[[45]](#footnote-45).

Таким образом, обоснование необходимости наделения статусом недвижимости морских, речных и воздушных судов с точки зрения стремления законодателя к экономии нормативного материала в виде соподчинения институту государственной регистрации не оправдывается существующими различными юридико-техническими способами государственной регистрации, установленными для регистрации различных недвижимых вещей: с одной стороны, поземельной недвижимости, с другой стороны - недвижимых вещей, являющихся таковыми в силу закона (или, другими словами, на основании юридической фикции).

# §3. Правовая природа государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество

Правовой режим недвижимости существенно отличается от правового режима движимых вещей. Хотя недвижимые вещи нельзя считать ограниченными в обороте, ибо их оборот разрешен, в то же время оборотоспособность недвижимости "осложнена" требованием государственной регистрации прав на нее.

"Особый режим для недвижимости, - утверждает П.П. Цитович, - был связан в первую очередь с тем, что недвижимости являются одновременно подразделениями государственной территории, чем обусловливается: а) их подверженность принудительному отчуждению по распоряжению верховной власти; б) связь распределения недвижимостей с жизненными интересами государства...".[[46]](#footnote-46) На особый правовой режим недвижимости указывают и многие современные правоведы. Так, З.И. Цыбуленко отмечает, что "учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим"[[47]](#footnote-47).

Вопрос о государственной регистрации как элементе правового режима недвижимой вещи решен в законодательстве посредством учреждения государственной регистрации вещных прав на недвижимые вещи, в том числе обременений этих прав (за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты - ст. 4 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"; далее - Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Установлена также государственная регистрация воздушных судов (ст. 33 Воздушного кодекса РФ), морских судов и прав на них (гл. III Кодекса торгового мореплавания РФ), судов внутреннего плавания и прав на них (ст. 16 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ), космических объектов (ст. 17 Закона РФ от 20.08.1993 N 5663-1 "О космической деятельности").

Сегодня составной частью более строгого режима недвижимости в России является обязательная государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация есть юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество (ст. 2 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Однако это понятие к государственной регистрации сделок применяться не может, поскольку не признает и не подтверждает права на недвижимое имущество, а является лишь юридическим актом подтверждения факта заключения сделки[[48]](#footnote-48).

Несоответствие сути государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не случайно и связано с кардинальным различием объекта регистрации. Сделка есть лишь одно из оснований изменения прав на недвижимое имущество. Непоследовательность законодателя в этом вопросе усматривается как в том, что только для некоторых видов сделок предусмотрено такое требование, так и в том, что иные правоустанавливающие документы не рассматриваются в качестве объекта регистрации.

Между тем процедура регистрации прав на недвижимость в любом случае включает в себя проверку действительности всех поданных заявителем документов, а также внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним наименования и реквизитов правоустанавливающих документов. При этом сами правоустанавливающие документы являются неотъемлемой частью реестра (п. 3 ст. 9, пункты 2, 6 ст. 12 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Наличие обязательной регистрации прав на недвижимость само по себе делает излишним отдельную регистрацию некоторых сделок с недвижимостью как основание изменения прав на нее[[49]](#footnote-49).

Целесообразность государственной регистрации сделок с недвижимостью в настоящее время подвергается сомнению, что следует признать вполне обоснованным. Представляется необходимым исключить требование о регистрации сделок с недвижимым имуществом из законодательства путем внесения изменений в соответствующие правовые нормы.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке (ст. 2 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Это означает законодательное закрепление принципа достоверности государственной регистрации: можно оспаривать зарегистрированное право, но не саму запись о регистрации права.

Главной проблемой при ответе на вопрос о роли государственной регистрации прав на недвижимое имущество в регулировании соответствующих отношений, в частности отношений собственности на недвижимость, является правовая природа этой процедуры. Государственную регистрацию осуществляют федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы (п. 1 ст. 9 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Эта деятельность носит административный характер и является элементом механизма исполнительной власти[[50]](#footnote-50).

В своей исполнительной деятельности регистрирующие органы выражают публично-правовой интерес, для чего наделяются специальными юридическими властными полномочиями. Одновременно они являются той официальной государственной инстанцией, от действий которой зависит реализация законных интересов и притязаний иных субъектов, не наделенных властными полномочиями в этих отношениях. Так, споры, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, рассматриваются как возникающие из административных правоотношений. В законодательстве предусмотрена административная ответственность за несоблюдение порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст. 19.21 КоАП РФ).

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним есть акт государственного органа административного характера.

В соответствии с п. 1 ст. 8 ГК РФ акт государственного органа может предусматриваться законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей. Однако возникают вопросы: является ли государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним таким актом государственного органа? можно ли рассматривать регистрацию в качестве основания возникновения, ограничения, прекращения прав на недвижимое имущество?

ГК РФ не упоминает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним ни в качестве общего основания возникновения гражданских прав и обязанностей (ст. 8), ни в качестве основания приобретения права собственности (ст. 218), ни в качестве основания возникновения обязательства (ст. 307). Более того, ни в одной норме ГК РФ не указывается на то, что регистрация является основанием возникновения каких-либо гражданских прав и обязанностей. Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним также не называет регистрацию основанием возникновения прав на недвижимость. Следовательно, можно сделать вывод о том, что законодатель не придает акту государственной регистрации прав на недвижимое имущество значение правообразующего юридического факта.

Между тем ГК РФ в ряде случаев с такой регистрацией связывает момент возникновения прав на недвижимое имущество (п. 2 ст. 8, ст. 219, п. 2 ст. 223, п. 1 ст. 234). Однако в этих и других нормах (например, в п. 1 ст. 131, пунктах 1, 2 ст. 564) речь идет о регистрации соответствующих прав, значит, объектом регистрации являются все-таки сами права, но для этого они должны возникнуть до начала процедуры их государственной регистрации. На это несоответствие обращают внимание многие цивилисты, рассматривающие данную проблему. Так, по мнению Л.Б. Шейнина, "Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при буквальном его толковании дает основание считать, что эти права существовали и раньше, т.е. до обращения заинтересованного лица за их регистрацией"[[51]](#footnote-51).

Законодатель только в некоторых случаях упоминает о государственной регистрации ограничения, возникновения, перехода и прекращения прав на недвижимые вещи, однако и здесь речь идет прежде всего о регистрации прав на эти вещи (п. 1 ст. 131 ГК РФ). Указывается также на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость (ст. 551 ГК РФ), но не упоминается, что моментом перехода этого права является регистрация.

В ГК РФ встречаются и такие формулировки законодателя, как возникновение субъективного гражданского права на недвижимое имущество с момента государственной регистрации у лица, "приобретшего это имущество" (п. 1 ст. 234). Еще больший интерес вызывает положение п. 2 ст. 551 ГК РФ, согласно которому исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Следовательно, законодатель допускает рассмотрение таких действий этих лиц как основание для изменения отношений между ними.

Не менее интересными являются правила п. 1 ст. 564 ГК РФ о переходе права собственности на предприятие как имущественный комплекс с момента государственной регистрации. Однако речь идет о регистрации не перехода, а права, т.е. объектом регистрации является право, переход которого, а значит, его возникновение у приобретателя, произойдет после регистрации права. Более того, положение п. 2 ст. 564 ГК РФ противоречит норме п. 1 этой же статьи, устанавливающей в качестве общего правила иной момент перехода права собственности на предприятие - "непосредственно после передачи предприятия покупателю". Положение п. 4 ст. 1152 ГК РФ вообще не связывает возникновение прав с государственной регистрацией: "Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства... независимо от момента государственной регистрации прав наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации".

Таким образом, попытка законодателя увязать момент возникновения прав на недвижимость с государственной регистрацией не вписывается в систему гражданско-правового регулирования возникновения, ограничения, прекращения субъективных гражданских прав. Такое несоответствие и порождает противоречия и неточность формулировок в правовых нормах, устанавливающих правила государственной регистрации прав на недвижимость.

В литературе можно встретить две противоположные точки зрения на правовую природу государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Согласно первой регистрация является правообразующим юридическим фактом[[52]](#footnote-52). Так, по мнению В.В. Чубарова, регистрация есть "правоприменительная деятельность учреждений юстиции по изданию индивидуальных правовых актов, влекущих возникновение, изменение или прекращение правоотношений, предметом которых выступает недвижимость"[[53]](#footnote-53). Вторая точка зрения заключается в том, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним не создает субъективное гражданское право, а лишь закрепляет, подтверждает, удостоверяет его[[54]](#footnote-54).

Вторая точка зрения нашла свое отражение в позиции Конституционного Суда РФ. В Определении от 05.07.2001 N 154-О об отказе в принятии к рассмотрению жалобы ЗАО "СЭВЭНТ" на нарушение конституционных прав и свобод положениями п. 1 ст. 165, п. 3 ст. 433 и п. 3 ст. 607 ГК РФ суд отмечает: "Государственная регистрация... призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права... и потому не может рассматриваться как... ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией РФ, права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях...".

При характеристике правовой природы государственной регистрации прав на недвижимость нельзя не учитывать цели создания системы регистрации. Одной из них является публичность оборота недвижимости, "введение оборота недвижимости в цивилизованные рамки, осуществление его на принципах гласности и публичности"[[55]](#footnote-55), "возможность для приобретателей получить интересующие их сведения о приобретаемой недвижимости"[[56]](#footnote-56). Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним характеризуется как "особая информационная система, позволяющая всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта"[[57]](#footnote-57).

Имеет место также фискальная цель такой регистрации[[58]](#footnote-58), являющаяся основной в большинстве зарубежных стран[[59]](#footnote-59). Так, российское законодательство предусматривает обязанность органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сообщать сведения о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе, зарегистрированном в этих органах (правах и сделках, зарегистрированных в них), и его владельце в налоговые органы по месту своего нахождения (п. 4 ст. 85 НК РФ). В этих целях и находит свое воплощение публично-правовой интерес государства к регулированию частноправовых отношений.

Государственная регистрация прав на недвижимость как акт государственного органа имеет юридическое значение главным образом для гражданского оборота и служит средством введения недвижимого имущества в такой оборот путем обязательности подтверждения уполномоченным на то государственным органом прав на эту недвижимость.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество применяется в развитых странах. Во многих из них существуют специальные земельные книги или иные реестры земельных участков, в которые вносятся сведения о вещных правах на недвижимость и изменения права собственности на это имущество (см., например, § 873 - 874 германского Гражданского уложения, § 658 швейцарского Гражданского уложения). Так, по французскому законодательству все вещные права на недвижимое имущество подлежат обязательной регистрации в официальном реестре у "хранителя ипотек". Однако сама запись в поземельной книге не является условием возникновения права собственности. С момента совершения записи сделка с недвижимостью признается действительной в отношениях между сторонами по ней, но до момента регистрации прав, возникающих из нее. В реестре эти права не могут иметь юридической силы в отношении третьих лиц ввиду несоблюдения принципа публичности сделки[[60]](#footnote-60).

Таким образом, специфика правового режима недвижимого имущества заключается в наличии публично-правового элемента в регулировании частноправовых отношений, в которых объект субъективных прав - недвижимость. Таким элементом является государственная регистрация прав на имущество. Она не признается правообразующим юридическим фактом, а представляет собой особый способ введения недвижимого имущества в гражданский оборот.

Гражданское законодательство определяет не только основания возникновения, но и порядок осуществления гражданских прав (п. 1 ст. 2 ГК РФ). Особым порядком следует признать государственную регистрацию этих прав. Такая характеристика правового режима недвижимого имущества создает возможность в значительной степени устранить противоречия законодательства в этой сфере путем внесения изменений в некоторые нормы ГК РФ.

# Глава II. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

#

# §1. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

Вопрос о принципах государственной регистрации чрезвычайно важен, поскольку решение вопроса о принципах этой системы позволяет сделать институт государственной регистрации устойчивым и непротиворечивым[[61]](#footnote-61).

Вопрос исследовался как в работах дореволюционных российских юристов, так и в современной юридической литературе. Он освещался в работах И.А. Базанова, В.Б. Ельяшевича, А.Л. Фрейтаг-Лоринговена, В.А. Алексеева, С.А. Бабкина, А.Р. Кирсанова, Е.Ю. Петрова, М.Г. Пискуновой и др.

Организация регулирования оборота недвижимого имущества зависит от того, какие принципы заложены в соответствующей системе регулирования.

При этом часто не все принципы закреплены нормативно, однако это не исключает значимости принципов как основных руководящих идей, лежащих в основе этого правового института. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость отражают объективные потребности организации оборота недвижимости. Произвольный подход к конструированию норм, организующих оборот недвижимости, не приведет к желаемой цели - созданию непротиворечивой и эффективной системы права недвижимости.

Следует отметить, что не все принципы могут быть одновременно зафиксированы в единой системе организации оборота недвижимости. Некоторые из них вступают в противоречие (например, принцип публичной достоверности и принцип исправления регистрационной записи). Определенная комбинация принципов государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею позволяет моделировать различные регистрационные системы.

Выделяют материально-правовые и формально-правовые принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[62]](#footnote-62). Если материально-правовые принципы лежат в основе системы государственной регистрации возникновения, изменения, обременения и прекращения прав на недвижимость, то формально-правовые принципы определяют структуру органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Совокупность формально-правовых принципов, определяющих правила организации оборота недвижимости, дают основания для вывода о существовании так называемого "формального права". Формальное право не свойственно каким-либо иным институтам частного или публичного права и опосредует отношения по организации оборота недвижимости[[63]](#footnote-63). Будучи направленным на установление порядка деятельности органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, формальное право выполняет вторичную функцию: оно является своего рода придатком материального (вещного) права на недвижимость.

Материально-правовые принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Систему материально-правовых принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют следующие принципы:

- принцип публичной достоверности (материальной гласности) или бесповоротности;

- принцип исправления регистрационной записи;

- принцип изъятия из-под действия давности;

- принцип возражения (протестации);

- принцип отметки (предварительной регистрации);

- принцип старшинства прав.

Принцип публичной достоверности подразумевает, что лица, которые добросовестно полагаются на сведения, содержащиеся в государственном реестре прав на недвижимое имущество (поземельная книга, вотчинная книга), становятся обладателями прав на недвижимость даже в том случае, если государственная регистрация основана на юридически порочных фактах. Смысл принципа публичной достоверности заключается в необходимости обеспечения устойчивости гражданского оборота вообще и оборота недвижимости в частности. Как отмечал И.А. Покровский, все третьи лица вправе испытывать доверие к тому, что записано в поземельных книгах[[64]](#footnote-64). Добросовестный участник оборота, который полагается на официальные сведения, содержащиеся в государственном реестре, должен быть защищен от возможных притязаний на приобретаемое им недвижимое имущество. Такая защита обеспечивается при помощи принципа публичной достоверности, реализация которого позволяет ограничить претензии лица - правопредшественника добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

Принцип исправления регистрационной записи заключается в том, что лица, обладающие вещными правами на недвижимую вещь, имеют юридически обеспеченную возможность потребовать исправления неправильной записи в государственном реестре прав на недвижимое имущество (поземельной, вотчинной книге). Этот принцип обеспечивает защиту прав собственника, утратившего недвижимое имущество.

Принцип исправления конфликтует с принципом публичной достоверности, поскольку последний направлен на обеспечение защиты прав добросовестного приобретателя и исключает возможность изъятия у него приобретенной вещи. Таким образом, принцип исправления регистрационной записи не может быть в полной мере реализован одновременно с принципом публичной достоверности.

В силу принципа изъятия из-под действия давности зарегистрированные на недвижимое имущество права не подлежат действию правил об исковой и приобретательской давности. Это обусловлено тем обстоятельством, что государственная регистрация прав на недвижимость влечет состояние полной правовой определенности прав, и сведения о таком правовом состоянии недвижимой вещи доступны всем заинтересованным лицам. Правовая неопределенность в режиме спорного объекта недвижимости исключается, что, в свою очередь, упраздняет необходимость во включении механизмов исковой и приобретательской давности, как механизмов "плавного" перехода прав на недвижимое имущество от одного лица к другому[[65]](#footnote-65).

Принцип возражения (протестации) предполагает, что лицо, оспаривающее зарегистрированное право на недвижимость, вправе требовать внесения в государственный реестр прав (поземельную, вотчинную книгу) записи, фиксирующей наличие спора. Цель этого действия имеет обеспечительный характер, ибо до разрешения спора по существу запись о возражении блокирует дальнейшее отчуждение недвижимости.

На основании принципа отметки (предварительной регистрации) должник и кредитор по взаимной договоренности вносят в государственный реестр прав информацию об обязательстве, которым обременен объект недвижимости. Реализация данного принципа ограничивает должника в возможности распоряжаться объектом недвижимости до тех пор, пока недвижимая вещь выполняет обеспечительную функцию по отношению к иному обязательству.

Принцип старшинства прав формирует такой способ разрешения споров о конкурирующих правах на недвижимость, который основывается на приоритете права, возникшего раньше. Так, при проведении государственной регистрации регистрирующий орган обязан проверить наличие ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав (п. 3 ст. 9 Закона о госрегистрации прав на недвижимость), а также установить отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества (п. 1 ст. 13 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Формально-правовые принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Систему формально-правовых принципов государственной регистрации прав на недвижимость составляют следующие:

- принцип публичности (формальной гласности) или принцип внесения прав на недвижимость;

- принцип специалитета (специальности);

- принцип частной инициативы;

- принцип легалитета;

- принцип ответственности публичной власти за ненадлежащую регистрацию прав на недвижимость.

Принцип публичности (формальной гласности) или принцип внесения прав на недвижимость означает открытость сведений о правах на недвижимость, внесенных надлежащим порядком в государственный реестр прав на недвижимость, для всех заинтересованных лиц. При соблюдении определенных условий любой участник гражданского оборота имеет юридически обеспеченную возможность получить информацию о правах на интересующий его объект недвижимости. Так, в соответствии со ст. 7 Закона о госрегистрации прав на недвижимость государственная регистрация носит открытый характер. При этом на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, возложена обязанность предоставлять сведения, содержащиеся в ЕГРП, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме[[66]](#footnote-66).

Принцип частной инициативы суть проявления диспозитивности в сфере оборота недвижимости. Только правообладатель может начать процедуру государственной регистрации своих прав на недвижимость. При этом проведение государственной регистрации прав на недвижимость не является обязанностью правообладателя перед государством. Таким образом, принцип частной инициативы проявляется в заявительном характере государственной регистрации. Вместе с тем принцип частной инициативы не исключает того, что если покупатель отказывается или не проводит государственную регистрацию прав на приобретенную недвижимость, продавец вправе потребовать принудительного исполнения покупателем обязательства по приему проданной недвижимой вещи и предъявить иск о регистрации перехода прав на нее. Это право и соответствующее ему обязательство вытекают из договора, заключенного продавцом и покупателем.

Принцип специалитета (специальности) заключается в том, что регистрация прав осуществляется в виде записи по каждому объекту недвижимости.

Принцип легалитета предполагает, что на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, возлагается обязанность проверить законность правовых оснований, в соответствии с которыми производится регистрация прав на недвижимое имущество. В российской правовой системе этот принцип реализуется путем предоставления регистрирующим органам полномочий по проверке действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти (п. 3 ст. 9 Закона о госрегистрации прав на недвижимость), т.е. проведения правовой экспертизы представленных на регистрацию документов и проверки законности регистрируемой сделки (п. 1 ст. 13 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Принцип ответственности публичной власти за ненадлежащую регистрацию прав на недвижимость предполагает, что государство, будучи организатором оборота недвижимого имущества, принимает на себя ответственность за ошибки, допущенные при проведении процедуры государственной регистрации. Главным образом такая ответственность может наступать в виде возмещения убытков, которые потерпели правообладатели вследствие ненадлежащей регистрации прав на недвижимость.

# §2. Порядок государственной регистрации и отказа в регистрации

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью осуществляется Федеральной регистрационной службой (Росрегистрацией), подведомственной Министерству юстиции РФ.

Росрегистрация является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрации общественных объединений и политических партий, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата. Основной задачей Росрегистрации является: обеспечение установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Росрегистрация обладает следующими полномочиями:

- осуществляет государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации;

- координирует работу по созданию органов по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществляет правовой контроль их деятельности;

- обеспечивает соблюдение правил ведения ЕГРП, а также создание и функционирование системы ведения указанного Реестра в электронном виде.

Деятельность, осуществляемая Федеральной регистрационной службой, является правоприменительной деятельностью, которая осуществляется в виде издания индивидуальных правовых актов, влекущих возникновение, изменение или прекращение правоотношений по поводу недвижимого имущества. Эта деятельность включает в себя совокупность действий регистрирующего органа, направленных на проверку действительности и законности регистрируемого права и его признания. В этом смысле государственная регистрация представляет из себя процедуру, состоящую из множества действий регистрирующего органа. Процедура государственной регистрации сделок и прав на недвижимость установлена Законом о госрегистрации прав на недвижимость. В соответствии со ст. 13 указанного Закона эта процедура состоит из пяти этапов:

1) прием документов, представляемых для регистрации прав и сделок;

2) правовая экспертиза представленных документов и проверка сделки на соответствие закону;

3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на регистрируемый объект недвижимости, а также иных оснований для отказа либо приостановления государственной регистрации;

4) внесение записей в ЕГРП;

5) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация осуществляется путем внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Соответственно и датой государственной регистрации считается день внесения такой записи. Удостоверение проведенной государственной регистрации производится путем выдачи свидетельства о государственной регистрации. Что касается государственной регистрации договоров и сделок с недвижимым имуществом, то таковая удостоверяется путем совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Процедура государственной регистрации начинается на основании заявления правообладателя, сторон договора либо уполномоченного ими лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности (нотариально удостоверенной). В том случае, если государственной регистрации подлежат права, которые возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, то заявление о государственной регистрации подается тем лицом, в отношении которого приняты указанные акты.

Если одна из сторон проявляет недобросовестность и уклоняется от государственной регистрации прав, то другая сторона вправе требовать регистрации на основании судебного решения. При этом на ту сторону, которая уклоняется от государственной регистрации, возлагается бремя убытков, которые возникли в результате приостановления государственной регистрации прав.

В том случае, если государственной регистрации подлежат права на недвижимость, принадлежащую Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, то от их имени вправе выступать органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане[[67]](#footnote-67).

Регистрационные действия прав на недвижимость и сделок с нею начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию прав.

Одним из условий проведения государственной регистрации является уплата заинтересованным лицом государственной пошлины. При этом оплата пошлины должна быть произведена до государственной регистрации, а документ, удостоверяющий оплату пошлины, должен быть представлен в регистрирующий орган вместе с заявлением о государственной регистрации. Размер платы за государственную регистрацию прав на недвижимость установлен Налоговым кодексом РФ, а порядок ее взимания и зачисления в государственный бюджет устанавливается Правительством РФ.

Государственная регистрация прав на недвижимость должна быть осуществлена в месячный срок с момента подачи заявления. Вместе с тем необходимо отметить, что проведенная в рамках административной реформы реорганизация деятельности учреждений по регистрации прав на недвижимость весьма негативно оценивается участниками рынка недвижимости. Обусловлено это целым рядом обстоятельств. Во-первых, в целом эта реформа привела к увеличению ставок взимаемой за государственную регистрацию пошлины. Во-вторых, с проведением реформы оказалась утраченной возможность сокращенных сроков государственной регистрации за дополнительную плату. В-третьих, поскольку взимаемые за государственную регистрацию пошлины полностью поступают в государственный бюджет, учреждения по регистрации лишились средств на развитие.

Закон о госрегистрации прав на недвижимость определяет содержательную сторону деятельности регистрирующего органа по принятию решения о регистрации права или сделки с недвижимостью. Основное содержание этой деятельности составляет правовой анализ (экспертиза) представленных на регистрацию документов и принятие соответствующего решения.

Возникновение, прекращение, переход, ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество происходит в соответствии с определенными юридическими фактами (событиями и действиями), которые в соответствии с гражданским законодательством влекут возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений.

Закон о госрегистрации прав на недвижимость устанавливает перечень оснований для государственной регистрации прав. Поскольку соответствующие юридические факты материализуются в виде документов, то в законе перечислены документы, которые должны быть представлены для государственной регистрации. Таким образом, основаниями для государственной регистрации являются:

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. При этом представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов[[68]](#footnote-68).

Основания отказа в государственной регистрации. Последствием проведения регистрационных процедур на основании заявления заинтересованного лица не всегда является внесение записи о регистрации права или сделки в ЕГРП. В установленных законом случаях допускается отказ в регистрации права или сделки. Отказ в государственной регистрации, так же как и государственная регистрация прав на недвижимость, является правоприменительным актом или решением конкретного дела в соответствии с законом, которое было осуществлено компетентным государственным органом и должностным лицом в рамках предоставленных полномочий[[69]](#footnote-69). В этом смысле отказ в государственной регистрации прав на недвижимость не следует путать с отказом в приеме документов на государственную регистрацию.

Перечень оснований для отказа в государственной регистрации установлен в ст. 20 Закона о госрегистрации прав на недвижимость. В этот перечень включены следующие основания:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с указанным Законом;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания[[70]](#footnote-70);

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие указанного Закона сделки с объектом недвижимого имущества;

- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;

- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Приведенный перечень не является исчерпывающим. В законодательстве предусмотрены и иные основания для отказа в государственной регистрации. Так, в соответствии с п. 2 ст. 19 Закона о госрегистрации прав на недвижимость в том случае, если после приостановления процедуры государственной регистрации заявитель не устранит причины, повлекшие приостановление, государственный регистратор обязан отказать заявителю и сделать об этом запись в книге учета документов. Согласно п. 2 ст. 29 этого же Закона в государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, если ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается и если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему документов не соответствует требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[71]](#footnote-71).

Как свидетельствует судебно-арбитражная практика, в некоторых случаях при рассмотрении заявлений о государственной регистрации регистрирующие органы вынуждены отказывать заявителям, предварительно давая оценку объекту с точки зрения того, является ли этот объект недвижимостью или нет.

Общество ООО "СК Центрострой" обратилось в Реутовский филиал государственного унитарного предприятия Самарской области "Самарское областное бюро технической инвентаризации" с заявлением об обследовании помещения подземного гаража в доме-новостройке и оформлении на его основе технических паспортов на каждое машино-место в соответствии с нанесенной разметкой для регистрации впоследствии права собственности. Письмом от 17 декабря 2003 г. № 219 Реутовский филиал государственного унитарного предприятия Самарской области "Самарское областное бюро технической инвентаризации" отказал в подготовке учетно-технической документации на отдельное машино-место со ссылкой на то обстоятельство, что, согласно действующим нормам СНиП, технический паспорт может быть изготовлен только на подземное помещение в целом. В соответствии со ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним" проведение технического учета (инвентаризация) объекта недвижимости, его описание и индивидуализация возможны только при условии, что его можно выделить из других объектов недвижимого имущества. ООО "СК Центрострой" обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий государственного унитарного предприятия Самарской области "Самарское областное бюро технической инвентаризации", связанных с отказом оформить паспорта на машино-места в подземном гараже-автостоянке жилого дома и об обязании ответчика оформить названные технические паспорта. Решением арбитражного суда в удовлетворении заявленных требований отказано. Сославшись на СНиП 31-0-2-2001, суд пришел к выводу о том, что подготовка учетно-технической документации может быть произведена в отношении помещения, которое имеет определенное функциональное назначение и ограничено строительными конструкциями. Машино-место в гараже-автостоянке не ограничено строительными конструкциями и не представляет собой обособленное нежилое помещение, что исключает возможность описи объекта учета и подготовки учетно-технической документации для государственной регистрации прав на машино-место. Такое машино-место в силу действующего законодательства не может быть зарегистрировано как объект собственности[[72]](#footnote-72).

В то же время государственный регистратор не имеет права отказать в государственной регистрации права, которое установлено вступившим в законную силу решением суда.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю сообщают в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления. При этом заявителю направляется сообщение о причине отказа, а копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов. Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суде или в арбитражном суде.

При известных условиях регистрирующим органам предоставлено право приостановления государственной регистрации. Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. Заявители вправе представить дополнительные доказательства наличия у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности содержащихся в них сведений. В указанных случаях государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании письменного заявления правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более месяца на основании письменного заявления одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов[[73]](#footnote-73).

Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить стороны договора о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения.

В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в ЕГРП.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в ЕГРП или до принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

Государственный регистратор обязан в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав.

# §3. Недействительность государственной регистрации права на объект недвижимости

С введением в действие части первой Гражданского кодекса РФ государственная регистрация прав на недвижимость стала необходима для включения недвижимых объектов в имущественный оборот.

Как следует из п. 2 ст. 8 ГК РФ[[74]](#footnote-74), права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента ее совершения, если иное не установлено законом. Согласно с этим положением ст. 131 ГК РФ предусматривает, что вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней; регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Кодексом и иными законами.

Упомянутые нормы позволяют утверждать, что государственная регистрация имеет в отношении недвижимости правообразующее значение[[75]](#footnote-75). Хотя этот взгляд разделяется не всеми и не всегда. Так, в литературе высказано мнение, что права на недвижимое имущество возникают с момента государственной регистрации, а не на ее основании, тогда как основанием права являются иные юридические факты, в том числе ненормативные акты государственных либо муниципальных органов. Самостоятельной роли в возникновении права государственная регистрация не играет, она лишь выражает признание возникшего права со стороны государства[[76]](#footnote-76).

Суждения такого рода опираются на п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[77]](#footnote-77), который определяет государственную регистрацию прав и сделок как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество и называет ее единственным доказательством существования зарегистрированного права. Но поскольку права на недвижимость возникают с момента их регистрации, т.е. вместе с таковой, а значит, от акта регистрации неотрывны, о правообразующей функции регистрационного акта говорить вполне допустимо. Пока регистрации права не состоялось, право не образуется. Другое дело, что регистрационный акт порождает право не сам по себе, а только в сочетании с иными юридическими фактами, подтвержденными правоустанавливающими документами. Но в юридическом составе, ведущем к возникновению права на недвижимый объект, акт регистрации играет сейчас далеко не факультативную, скорее определяющую роль. Он является необходимым условием для установления права. Во всяком случае, это должно признаваться до тех пор, пока в ГК РФ не внесены изменения, исключающие действие п. 2 ст. 8 в упомянутой редакции.

Следует заметить, что Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (далее - Концепция), одобренная Советом при Президенте РФ по координации и совершенствованию гражданского законодательства 17 февраля 2003 г., содержит предложения о некоторых новациях в законодательном регулировании, относящемся к государственной регистрации прав. В разд. I ("Правовое значение государственной регистрации") ч. II Концепции говорится о том, что в законодательстве целесообразно отразить дальнейшие соображения. Государственная регистрация является элементом публично-правового регулирования в частном праве, который необходим для эффективного осуществления частноправовых отношений, для обеспечения стабильности частного оборота. Интересы частноправовых отношений в данной сфере первичны. Запись в Едином государственном реестре прав не является самостоятельным правовым основанием возникновения, изменения, прекращения прав, так как никаких гражданских прав и обязанностей в отношении недвижимого имущества не порождает. Таким основанием в каждом конкретном случае является сделка, нормативный либо ненормативный акт, судебный акт или иной юридический факт. Содержание записи в реестре, определяющее содержание зарегистрированного права, условия его осуществления и т.д., в сокращенном виде повторяет содержание правоустанавливающих документов. Запись в реестре прав - юридический факт, определяющий момент возникновения (перехода, обременения) вещного или обязательственного права независимо от основания его возникновения; этот момент приобретает характер "публично достоверного", сведения о котором может получить любое лицо. Государственная регистрация определяет момент перехода вещного права или возникновения обременения независимо от момента фактической передачи недвижимой вещи. Регистрационный акт не затрагивает гражданско-правовых обязательств сторон по сделке друг перед другом, но для третьих лиц порождаемые этой сделкой права признаются существующими только с момента регистрации. В случаях, прямо указанных в законе, право считается возникшим, перешедшим, прекратившимся, обремененным до государственной регистрации (например, при переходе права собственности к наследникам, в случае гибели недвижимого объекта). В этих случаях до регистрации права его обладатель может владеть и пользоваться недвижимым объектом, но не может распоряжаться им, если такое распоряжение влечет необходимость регистрации перехода, обременения, изменения, прекращения его прав на имущество, регистрация же осуществляется с указанием момента, когда право возникло, перешло, прекратилось и т.д.

Как представляется, несоответствий между ГК РФ и Законом № 122-ФЗ нет. ГК РФ, будучи основополагающим актом в частном праве, призван определять основания и особенности возникновения вещных прав. Именно поэтому ГК РФ общим правилом предполагает возникновение права на недвижимость с момента регистрации такового. Что до Закона № 122-ФЗ, то он сообразно своей роли в правовом механизме в коллизию с нормами Кодекса не входит, а лишь дополняет их, говоря о доказательственном значении регистрационного акта и только. При этом сам ГК РФ в рассматриваемом отношении непоследователен: он называет ряд случаев, когда право на недвижимый объект появляется независимо от государственной регистрации. Например, по п. 4 ст. 218 ГК РФ лица, имеющие право на паенакопление (в частности, члены жилищных, дачных, гаражных и подобных тому потребительских кооперативов), приобретают право собственности на недвижимость, предоставленную им кооперативом, после полного внесения своего паевого взноса.

Принимая изложенное в расчет, положения Закона № 122-ФЗ нельзя расценивать как более или менее правильные в сравнении с нормами ГК РФ. Роль государственной регистрации права на недвижимость едва ли следует ограничивать только доказательственной функцией. Разумеется, можно указать в юридической норме, что право возникает независимо от регистрации, однако доказывание перед третьими лицами того факта, что право существует, допускается лишь посредством ссылок на регистрацию права, произведенную в Едином государственном реестре. Но какой будет эффект от возникшего права, если последнее нельзя будет подтвердить перед любым посторонним лицом, а значит, и реализовать до тех пор, пока не состоится регистрация его государством? Право окажется выхолощенным, существующим лишь номинально. Значит, и при таком подходе связь между правом и его регистрацией придется признавать как неразрывную. Поэтому едва ли нужно усложнять ту юридическую конструкцию, которая уже существует. Ведь известно, что в видах упрочения имущественного оборота человечество издавна стремилось к официальной фиксации прав на вещи[[78]](#footnote-78). Развести возникновение права и его государственную регистрацию означает облегчить на практике разного рода злоупотребления (в частности, сопряженные с уводом имущества из-под наложенного ареста посредством мнимых или просто задним числом совершаемых сделок). Поэтому представляется, что правильнее было бы упорядочить законодательство подведением общего условия (государственной регистрации) под все случаи возникновения прав на недвижимые вещи и установлением обязательной государственной регистрации для всех сделок с недвижимостью. Что касается защиты интересов приобретателя недвижимой вещи до регистрации прав на нее, то таковая, по-видимому, может быть вполне обеспечена ссылками на подтверждаемое документами законное владение, которое в силу ст. 131 ГК РФ государственной регистрации не требует.

Если же вновь обратиться к Концепции, отчасти ставшей уже предметом беглого обзора, то из упомянутых ее пунктов не усматривается положений принципиальной новизны - практически все изложенное и сейчас выводится логикой из законодательных норм. Четкого размежевания регистрации права и существования права Концепция не проводит, отчего и обнаруживает отдельные противоречия: если говорится, что государственная регистрация никаких гражданских прав в отношении имущества не порождает, следует полагать, что ей имеют в виду отвести все-таки роль подтверждения возникшего права; но тогда не понятно, почему реестровая запись определяет момент возникновения права независимо от основания его возникновения (или, как указано в другом месте, определяет момент перехода права либо возникновения обременения вне зависимости от факта передачи вещи).

Нужно добавить, что арбитражная практика основывается в общем на толковании ГК РФ по буквальному смыслу и признает возникновение права собственности на недвижимые объекты не иначе как после государственной регистрации этого права. К примеру, в п. 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 25.02.98 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"[[79]](#footnote-79) судам предписано исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться переданным ему имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

Изучение данных статистики показывает, что количество споров в связи с актами государственной регистрации прав каждый год возрастает. Так, в 2005 г. рост числа дел по спорам, связанным с государственной регистрацией, в сравнении с 2001 г. составил 16,6%[[80]](#footnote-80); далее количество разрешенных споров о государственной регистрации возросло с 2485 в 2002 г. до 3265 в 2005 г., т.е. на 31,4%. Правда, отдельные публикации уточняют, что в приведенных числах отражена динамика споров в связи с отказом в государственной регистрации[[81]](#footnote-81). Но едва ли будет ошибкой утверждать, что учащение споров, которые вызваны произведенной регистрацией прав, также имеет место.

Действительно, Закон № 122-ФЗ в ст. 2 говорит, что зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Это позволяет отдельным авторам заключить, что государственную регистрацию вовсе нельзя оспорить (признать по суду недействительной). Последнее объясняют тем, что Закон прямо не указывает на возможность обжалования в судебном порядке проведенной регистрации права, - он лишь содержит в себе цитированную норму о возможности оспорить само право на недвижимую вещь. Воззрение весьма спорное. Неуказание на возможность оспаривания акта регистрации вовсе не означает запрета на данный способ процессуальной защиты. И судебная практика, как упомянуто, держится той же позиции. Однако различные рассуждения порождает вопрос, в каком качестве может быть оспорен и опровергнут акт регистрации права.

Ответ на данный вопрос лежит в области теории, поскольку законодательство непосредственным образом его не дает. Есть правоведы, которые считают, что государственная регистрация - это явление особого рода, свойствами ненормативного акта не обладающее и в силу этого не могущее быть оспоренным по ст. 13 ГК РФ. Например, Н. Кюршунова в объяснение этого взгляда приводит ряд доводов. По ее мнению, ст. 13 ГК РФ говорит о тех актах государственных органов, которые устанавливают какие-либо права и обязанности для субъектов права и указаны в ст. 8 ГК РФ. Что до актов государственной регистрации, то они имеют другое назначение, а именно признавать и подтверждать возникновение гражданских обязанностей и прав по основаниям, перечисленным в той же ст. 8 ГК РФ. Кроме того, всякий акт государственного органа имеет текст определенного содержания, а акт государственной регистрации права такого текста не имеет; в соответствии с процессуальным законодательством текст обжалуемого ненормативного акта должен быть представлен суду, но требуемого текста не содержат ни запись о праве в Едином государственном реестре, ни выписка из этого реестра, ни свидетельство о государственной регистрации права[[82]](#footnote-82).

Авторы Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, видимо, эти суждения разделяют (в их предложениях об изменении законодательства оговаривается, что запись в Едином государственном реестре прав, не являясь по своей правовой природе ненормативным актом - подобно тому, как не являются ненормативными акты органов регистрации актов гражданского состояния, действия нотариусов и др., - представляет собой особый юридический факт, который вместе с соответствующим правовым основанием образует сложный "фактический состав", и в этом смысле с момента государственной регистрации права можно говорить о юридической неразрывности акта государственной регистрации и зарегистрированного права)[[83]](#footnote-83).

Сообразуясь с подобным взглядом, суды в отдельных случаях находят неправильным обоснование требований, направленных на признание акта регистрации недействительным, ссылкой на нормы права, относящиеся к ненормативным правовым актам. К примеру, в Постановлении от 16.07.2004 по делу № КГ-А55/5764-04 Федеральный арбитражный суд Поволжского округа указал, что акт регистрации права не является ненормативным актом государственного органа в смысле ст. 13 ГК РФ, на которую ссылался истец в обоснование своих требований, так как не имеет властного характера, а является юридическим актом признания и подтверждения государством прав на недвижимое имущество[[84]](#footnote-84).

Но в юридических публикациях высказана и другая точка зрения[[85]](#footnote-85). Обосновано мнение, что ненормативные правовые акты, оспаривание которых допускает ст. 13 ГК РФ, надо понимать в широком смысле[[86]](#footnote-86). В соответствии с таким пониманием к числу названных актов относится и государственная регистрация права. В частности, В.С. Ем отмечает, что юридические акты вообще - это правомерные действия субъектов, имеющие целью возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Наряду с гражданско-правовыми актами гражданские правоотношения могут порождаться административными актами государственных органов и органов местного самоуправления, предусмотренными законом и иными правовыми актами в качестве основания возникновения гражданско-правовых отношений. Такие акты являются по своей природе ненормативными и непосредственно направлены на возникновение гражданских прав и обязанностей у конкретного субъекта - адресата акта. При этом чрезвычайно важную роль в процессе возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений играют такие административные акты, как государственная регистрация юридических действий и событий[[87]](#footnote-87).

Взгляды второго рода представляются более точными. Закон N 122-ФЗ называет государственную регистрацию юридическим актом. Относительно последнего можно утверждать, что, во-первых, это акт, исходящий от государственного органа (специализированного учреждения по регистрации прав); во-вторых, это акт ненормативный (поскольку норм права он не устанавливает); в-третьих, это акт правовой (поскольку он связан с реализацией правовых предписаний и непосредственно направлен на возникновение определенных правовых последствий). Обратясь же к суждениям о непременном текстовом выражении всякого ненормативного акта, придется заметить, что акт государственной регистрации прав на недвижимый объект выражается в записи о праве, т.е. имеет определенный текст (иначе как текстуально запись произвести нельзя), содержание коего можно удостоверить выпиской из реестра прав на недвижимость. Все, таким образом, ведет к выводу, что акт государственной регистрации права может быть подвергнут судебной оценке по правилам гл. 24 АПК РФ[[88]](#footnote-88), которая посвящена рассмотрению дел об оспаривании ненормативных правовых актов, а также решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов и должностных лиц.

Нужно заметить, что Президиум ВАС РФ при вынесении Постановления № 8619/01 от 20.03.2002 также рассматривал требование о признании недействительным регистрационного акта (записи о правах) в контексте ст. 13 ГК РФ[[89]](#footnote-89).

К слову, авторы Концепции предполагают указать в законе, что через суд могут быть обжалованы и, как следствие, признаны незаконными (но только при условии отсутствия спора о правах) действия по внесению записи в государственный реестр прав на недвижимость. Однако и при таком подходе вопрос о правомерности регистрации должен рассматриваться по нормам гл. 24 АПК РФ, как вытекающий из публично-правовых отношений.

Возвращаясь к позиции ВАС РФ, изложенной выше и сводимой к необходимости участия зарегистрированного правообладателя в споре о законности государственной регистрации права на стороне ответчика, следует сказать, что по существу она правильна. Действительно, тот, кто оспаривает регистрацию права за другим лицом, по существу оспаривает чужое право. При этом для того, чтобы иметь шанс на успех в возбуждаемом споре, ему необходимо доказать не только незаконность регистрации, но и нарушение собственных прав. Таким образом, заявителю нужно, как правило, подтверждать свое правообладание и соответственно доказывать, что иной обладатель права учтен в государственном реестре без должных оснований.

Но при ближайшем рассмотрении складывается убеждение, что сформулированная ВАС РФ и цитированная выше мысль (которая по характеру своему воспринимается как руководящее положение, идущее от высшей судебной инстанции, и потому зачастую воспроизводится в решениях нижестоящих судов) не может быть безусловно распространена на все случаи несогласия с состоявшимся регистрационным актом.

Иллюстрацией к этому можно предложить практический пример. В обществе с ограниченной ответственностью в связи с избранием нового директора возник корпоративный спор. Отстраненный руководитель, несмотря на то, что за прекращение его полномочий высказались все, кроме него самого, участники организации, совокупно обладающие большей частью уставного капитала, отказался подчиниться воле высшего органа управления юридического лица, удержал у себя всю документацию и печать общества, распорядился не допускать недовольных в помещения организации. В суд был предъявлен иск об устранении препятствий, чинимых обществу прежним директором. Последний же, используя видимость законного характера своих действий, обеспеченную должностными атрибутами (печать, документы общества), стал готовить отчуждение недвижимости общества в собственных интересах: зарегистрировал ранее возникшие права на все недвижимые объекты и приступил к составлению договоров купли-продажи. В то же время арбитражный суд отказал обществу в принятии обеспечительных мер в виде запрета ответчику отчуждать имущество истца, сочтя, что испрошенный запрет, в случае его оформления, будет означать положительное предрешение только что возникшей тяжбы. Как следствие, обществу пришлось найти формальные нарушения, допущенные при регистрации прав на недвижимость, и обратиться в суд с заявлением о признании акта регистрации недействительным. Это позволило приостановить готовящуюся продажу недвижимости и довести до сведения третьих лиц - потенциальных покупателей, что сделку оформляет неуполномоченное лицо, вследствие чего позднее в отношении предмета продажи могут быть обоснованы притязания со стороны действительного собственника (ст. 460 ГК РФ) и это создаст угрозу обратного изъятия имущества.

Думается, этот пример показывает, что в отдельных случаях акт государственной регистрации права может быть оспорен отдельно от гражданско-правового основания, ведущего к возникновению права на недвижимую вещь. Причиной признания недействительным спорного акта в этом случае может быть нарушение правил регистрационной процедуры, установленных Законом № 122-ФЗ. Суд обязан принимать соответствующие заявления к рассмотрению и выносить решения по ним, так как в противном случае право на судебную защиту, в таком виде избранную заявителем, будет нарушено.

Указания ВАС РФ на счет того, что в случае спора, связанного с государственной регистрацией права, правообладатель должен привлекаться к процессу как второй ответчик, были вполне применимы на практике до тех пор, пока не вступил в действие нынешний Арбитражный процессуальный кодекс РФ. Согласно нормам АПК РФ 1995 г.[[90]](#footnote-90) (ст. 22, 32, 34) дела об оспаривании ненормативных правовых актов рассматривались в порядке искового производства. Сейчас же вопросы о недействительности ненормативных актов, как и прочие вопросы, возникающие из публичных правоотношений, должны рассматриваться по заявлениям, которые не являются исками (разд. III АПК РФ 2002 г.). Как следствие, возникает процессуальная проблема соединения исковых и неисковых требований. Представляется, что в рамках одного дела рассматривать спор о праве и спор о регистрации права нельзя, - регистрирующий орган ответчиком быть не может, поскольку в силу процессуальных норм должен выступать в деле как заинтересованное лицо. Решение обозначенной проблемы, как думается, может быть двояким: суд, смотря по тому, к какому способу защиты обращается заинтересованное лицо, может либо рассматривать заявление о недействительности регистрационного акта с привлечением зарегистрированного правообладателя в процесс как заинтересованное лицо, либо проводить исковое судопроизводство, и тогда на стороне ответчика должно участвовать третье лицо - учреждение, ведающее регистрацией прав на недвижимость. В первом случае заявитель требования, добиваясь конечной цели, может в ходе процесса попытаться опровергнуть основание регистрации права (например, показать незаключенность сделки в юридическом смысле или ее ничтожность, поскольку таковые в отдельном подтверждении со стороны суда не нуждаются). Во втором случае положительное решение по требованию, которое заявлено перед судом, должно стать обстоятельством, в силу которого учреждение юстиции, бывшее участником в деле, при соответствующем обращении к нему истца должно будет бесспорно восстановить его право посредством изменения данных Единого государственного реестра прав на недвижимость.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в деле № 2768/99 рассмотрел исковые требования о признании недействительными зарегистрированного права собственности и свидетельства о государственной регистрации этого права. В комментарии к кассационному постановлению было отмечено, что в связи с разрешением данного спора возник вопрос, является ли означенное требование одновременно спором о праве собственности и спором о признании недействительной регистрации, а также обязательно ли привлечение к участию в деле в качестве ответчиков по такому спору регистрирующего органа и лица, чье зарегистрированное право оспаривается. Кассационная инстанция ответила на данные вопросы положительно[[91]](#footnote-91).

Думается, что подход к рассматриваемой проблеме, избранный судами в обоих случаях, далеко не бесспорен. Едва ли суд должен выявлять волю истца, выраженную в неудачно изложенных требованиях, не предлагая изменить их формулировку.

Согласно ст. 14 Закона № 122-ФЗ свидетельство о государственной регистрации прав удостоверяет произведенную регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимое имущество. Таким образом, свидетельство - это особого рода документ, удостоверение состоявшегося регистрационного акта.

Представляется, что лицо, спорящее о государственной регистрации права, вполне может счесть себя заинтересованным в том, чтобы признать недействующим свидетельство о праве на недвижимость, выданное тому, чье правообладание опровергается по суду. Но требование о таком признании должно заявляться не самостоятельно, а только как дополнительное по отношению к требованию о признании недействительным акта государственной регистрации права. Связано это с тем, что свидетельство о праве по природе своей производно от зарегистрированного права и самостоятельного значения не имеет. До тех пор пока не уничтожена запись о регистрации права в государственном реестре, признание свидетельства о праве недействительным не должно влиять на решение вопроса о существовании либо отсутствии имущественного права. Можно, таким образом, заключить, что без удовлетворения требования о признании недействительным акта регистрации права на вещь либо без устранения регистрационной записи по иному основанию не должно быть удовлетворено и притязание добиться недействительности свидетельства о праве. К слову же, оспаривание свидетельства о праве можно считать вообще малоэффективным для лица, возбудившего спор в суде: свидетельство, покуда оно не изъято у его держателя, может быть использовано для введения третьих лиц в заблуждение о правах на определенный объект, и в такой ситуации от признания свидетельства недействительным не больше толку, чем от признания недействительной государственной регистрации права.

Что касается права как такового, то признавать его недействительным, т.е. не действующим, неверно. Существующее право (мера возможного поведения) должно иметь силу, т.е. действовать, и в действии своем принудительно обеспечиваться со стороны государства. По этой причине предметом спора может быть не действительность права, а само существование его у известного лица.

На первый взгляд признание акта государственной регистрации недействительным должно приводить к важным последствиям ввиду того значения, которое этот акт имеет для гражданского оборота. Ведь если считать, что право на недвижимую вещь без государственной регистрации не возникает (а именно это соображение было признано формально правильным ввиду специальных указаний ст. 8 ГК РФ), можно утверждать, что с отпадением регистрационного акта по недействительности, признанной судом, устраняется и само право на недвижимую вещь, закрепленное в силу регистрации за определенным лицом (если только речь не идет о регистрации права, которое возникло до введения обязательной регистрации по нормам Закона № 122-ФЗ и само по себе никем не оспаривается). Как следствие, восстанавливается в прежнем виде право собственности того, кто раньше числился собственником соответствующего объекта (или снимается обременение права), либо посредством регистрационного акта должно быть установлено право иного лица, сумевшего доказать свое правообладание судебным порядком.

Как было показано выше, признание регистрации недействительной обыкновенно сопутствует признанию недействительности того правового основания, на которое опирается акт государственной регистрации. В отдельных случаях заинтересованное лицо может из тактических соображений, преследуемых в судебной тяжбе, потребовать признания акта государственной регистрации недействительным раньше, чем предъявить иск о недействительности основания регистрации (оспоримой сделки, ненормативного правового акта). Это допустимо в целях оперативного воспрепятствования переводу прав на третье лицо, - тем самым может быть выиграно время, необходимое для сбора доказательств, подтверждающих иск, направленный на устранение основания регистрации права. Но если ко дню вынесения решения по требованию о недействительности акта регистрации не будет выяснено, что основание регистрации юридической силы не имеет, в удовлетворении требования должен последовать отказ с мотивировочной ссылкой на ст. 10 ГК РФ, так как указание на формальное нарушение в регистрационной процедуре без опровержения юридического факта, поведшего к регистрации права за другим лицом, должно считаться злоупотреблением правом (трудно представить ситуацию, при которой оспаривание акта государственной регистрации чужого права, сопряженное с отказом от оспаривания основания регистрации, не являлось бы злоупотреблением, поскольку удовлетворение требования в таких обстоятельствах не воспрепятствует правообладателю вновь зарегистрировать право за собой - оно лишь создаст для него известные затраты времени и издержки). Исходя из этого, устранение права вследствие признания государственной регистрации со стороны суда недействительной нельзя, за редким исключением, отделять от констатации судом того, что правовое основание для регистрации отсутствует.

Вряд ли, таким образом, на практике должны быть допускаемы случаи, когда после признания регистрационного акта недействительным обязательство, во исполнение которого право на недвижимую вещь было переведено с одного лица на другое, сохранилось бы, и отпавший правообладатель смог притязать на то, чтобы обязанность контрагента была исполнена и вследствие этого право, зарегистрировано за ним снова.

Далее следует разобраться в том, может ли признание государственной регистрации права недействительной сказаться на сделках, последовавших за правообладанием, недействительность которого определена по суду.

Если лицо, право которого на недвижимый объект было зарегистрировано актом уполномоченного органа, до признания этого акта недействительным совершило сделку, направленную на передачу недвижимой вещи другому лицу, становится значимым вопрос о возможности истребовать эту вещь у ее приобретателя.

Как было уже замечено вскользь, акт регистрации права создает публичную достоверность правообладания: лицо, право которого на известный объект зарегистрировано государством, должно признаваться со стороны всех прочих обладателем права в отношении данного объекта до тех пор, пока необоснованность его притязаний на право не будет установлена в судебном порядке. В силу этого государственная регистрация права неизбежно производит эффект презумпции добросовестного приобретения недвижимой вещи от зарегистрированного правообладателя (добросовестность здесь предполагает по п. 1 ст. 302 ГК РФ, что приобретатель права на вещь не знал и не мог знать, что контрагент его, исполняя сделку, действовал вопреки закону, поскольку на распоряжение вещью в данном случае не имел полномочий). Эта презумпция опирается на правило п. 3 ст. 10 ГК РФ, согласно которому всякий субъект правоотношения должен считаться добросовестным в случаях, когда защита его прав ставится в зависимость от характера его действий, если только иное не доказано надлежащим образом.

Поскольку государственная регистрация показывает всякому, что определенное лицо действительно обладает правом, которое закреплено за ним в государственном реестре прав на недвижимость, опровергнуть предполагаемую добросовестность того, кто приобретает право на недвижимую вещь от правообладателя, поименованного в реестре прав, весьма сложно. Таким образом, проблема истребования недвижимой вещи, утраченной вследствие передачи ее в постороннее владение лицом, чье право безосновательно зарегистрировано государством, сводится в основном к решению вопроса, каким образом недвижимая вещь выбыла из законного владения и перешла в ведение распорядившегося ею без должных полномочий.

Статья 302 ГК РФ содержит, как известно, общее правило, по которому собственник имущества может истребовать его от любого приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. В силу ст. 305 ГК РФ это правило, дающее право на виндикацию, распространяется на всякого законного владельца вещи.

Надо полагать, что число ситуаций, в которых виндикация недвижимой вещи допустима по означенному основанию, невелико. Во всяком случае, недействительность сделки, совершенной лицом от собственного имени либо от чужого имени при наличии соответствующих полномочий, повода для виндикации не дает, поскольку передача вещи вследствие такой сделки сопряжена с утратой владения по осознанному волеизъявлению (имеется в виду первая сделка по распоряжению вещью, за которой последовала еще одна, связанная с передачей вещи в стороннее владение; если же рассмотреть случай, когда совершена всего одна сделка, и эта последняя оказывается недействительной, то речь в таких обстоятельствах может идти не о виндикации, а о реституции). Видимо, право виндицировать недвижимый объект возникает лишь в тех случаях, когда таковой передается по сделке, которую от чужого имени совершает лицо, не уполномоченное как на распоряжение, так и на владение вещью (к примеру, если организация, имеющая недвижимый объект в хозяйственном ведении, произведет его отчуждение без надлежаще оформленного согласия собственника, виндикация будет исключена, поскольку собственник сам вверил имущество во владение продавца, а тот сознательно, хотя и неправомерно, им распорядился).

И здесь встает вопрос, может ли быть осуществлена виндикация недвижимой вещи без целенаправленного признания недействительной государственной регистрации права за лицом, произведшим передачу права на вещь по той или иной сделке, а равно и за лицом, которое, по мнению истца, владеет вещью неправомерно.

Строго следуя букве Гражданского кодекса, ответ можно дать отрицательный. Ведь если государственная регистрация означает возникновение права на недвижимую вещь, получается, что всякий, кто зарегистрирован собственником вещи, может ею владеть и распоряжаться. Даже если основание для регистрации отпадает, но сам регистрационный акт не подвергнут оспариванию, право собственности остается незатронутым, и это препятствует изъятию вещи у конечного владельца, поскольку показывает, что владелец этот приобрел имущество от уполномоченного на распоряжение лица и сам в силу регистрации права стал собственником. Таким образом, чтобы добиться возврата вещи из чужого владения, необходимо не только доказать выбытие вещи из законного владения независимо от воли владельца, но и получить судебное признание недействительности в отношении государственной регистрации прав как за последним владельцем вещи, так и за каждым, кто незаконно владел вещью до него[[92]](#footnote-92). Если учесть сокращенные (ч. 4 ст. 198 АПК РФ) сроки для оспаривания ненормативных актов, к числу коих нами отнесен и акт регистрации прав, виндикацию во многих случаях придется считать практически неосуществимой (к месту будет заметить, что такое положение вещей может быть истолковано в пользу того, чтобы за актом государственной регистрации права было признано значение исключительно доказательства существования возникшего уже права).

Очевидно, что в интересах защиты нарушенных прав, принадлежащих лицам, уполномоченным на владение, но незаконно его лишившимся, суды должны искать обоснование для разрешения виндикации безотносительно к актам регистрации прав на недвижимость. Выход видится в ограничительном толковании п. 2 ст. 8 ГК РФ применительно к спорам об истребовании недвижимой вещи из чужого владения. Общая посылка такова: коль скоро регистрация права вполне зависима от определенного юридического основания, нет практической необходимости в отдельном оспаривании регистрационного акта, если обусловившее его основание оказалось недействительным - отпадение или изначальная несостоятельность последнего должны влечь за собой аннулирование регистрационной записи о праве. В приложении к условиям виндикации это означает, что достаточно установить факт утраты законного владения недвижимостью помимо воли, и тогда все сделки, предшествующие спорному владению, надо будет расценивать как не имеющие силы, поскольку распоряжались имуществом лица, на такие действия не уполномоченные. В силу юридической конструкции, допускающей виндикацию, правовым последствием этих сделок должен быть возврат имущества непосредственно последнему законному владельцу. Это тем более понятно, если принять в расчет, что ст. 302 ГК РФ не предполагает каких-то особенностей в отношении недвижимого имущества: при сочетании названных в ней условий у незаконного владельца может быть истребована любая вещь.

По всей видимости, названная проблема стала причиной внесения изменений в ГК РФ. Статья 223 ГК РФ теперь предусматривает, с одной стороны, что в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом; но, с другой стороны, недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента регистрации права, за исключением случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя, - таким образом, в обстоятельствах, допускающих виндикацию, регистрация права собственности не приводит к возникновению этого права.

Означенное дает заметить, что признание государственной регистрации недействительным актом может лишь в известных пределах облегчить возвращение через суд имущества, переданного во исполнение сделки, опирающейся на эту регистрацию. Это признание упрощает ситуацию, сопряженную с незаконным владением недвижимостью, чем позволяет избегать ошибок, подобных той, которую в предложенном выше примере совершил суд первой инстанции.

Итак, влияние недействительности акта государственной регистрации на сделки, за данным актом последовавшие, по общему порядку малозначительно. Думается, однако, что теоретически можно обосновать исключение из этого правила.

Статья 6 Закона № 122-ФЗ говорит, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу этого Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществленная в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления Закона в силу, является юридически действительной. Но при этом государственная регистрация права, возникшего до введения в действие Закона, требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие Закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества. Следует понимать так, что регистрация возникшего уже права должна предшествовать переходу этого права, обременению этого права, а также определенной сделке (по смыслу рассматриваемого установления сделке, требующей государственной регистрации, потому что применительно к остальным сделкам предваряющая регистрация права должна будет сочетаться с переходом или обременением права, т.е. потребуется на стадии уже исполнения обязательства)[[93]](#footnote-93).

Таким образом, можно считать, что Закон устанавливает определенный порядок для совершения подлежащих регистрации сделок с недвижимыми объектами, права на которые возникли ранее этого Закона и не были потому зарегистрированы: до сделки должна состояться государственная регистрация уже имеющегося права. Нарушение этого порядка дает основания утверждать, что известная сделка не соответствует нормам законодательства и это влечет за собой ее ничтожность в силу ст. 168 ГК РФ.

Если же государственная регистрация возникшего прежде права имела место, но впоследствии по какой-то причине была отменена (признана недействительной) судебным решением, а потому юридических последствий за собой не повлекла, допустимо констатировать, что регистрация права сделку не предварила, а значит, должный порядок ее совершения был нарушен, и это привело сделку к ничтожности. Ну а всякая ничтожная сделка позволяет осуществить изъятие и возвращение переданной вещи в порядке реституции независимо от того, добросовестно или злонамеренно действовал приобретатель недвижимого имущества (хотя в том случае, если за этой ничтожной сделкой и основанной на ней регистрацией права будет совершена другая сделка по передаче имущества, опять придется решать вопрос о возможности виндикационного изъятия вещи).

Аналогично можно рассуждать и в отношении регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, произведенной согласно правилам прежней редакции п. 2 ст. 25 Закона N 122-ФЗ.

Следует, однако, оговориться. Вызывает сомнение, что суды будут сообразовываться с таким теоретическим построением на практике. Скорее всего, в обозначенной ситуации применители права не будут усматривать в нормах ст. 6 Закона № 122-ФЗ указание на особый порядок совершения сделки и станут исходить из критерия добросовестности в приобретении имущества, которая обусловливается публичной достоверностью сведений, происходящей из акта регистрации права на объект недвижимости. Таким образом, проблема будет сведена к решению вопроса не о реституции, а о виндикации.

Кроме того, с сокращением исковых сроков по ничтожным сделкам до трех лет актуальность проблемы недействительности сделок в связи с регистрацией прав, возникших до введения в действие Закона № 122-ФЗ, практически отпала. К такому выводу можно прийти, если учесть вышеизложенное мнение о том, что оспаривание регистрации права, как правило, невозможно без оспаривания того основания, на которое эта регистрация опирается и исковая давность в отношении которого истекла.

# Заключение

Экономические реформы в Российской Федерации, направленные на развитие и функционирование свободного рынка и свободы предпринимательства, обусловили повышение значимости недвижимого имущества. Это связано, прежде всего, с введением частной собственности на недвижимость, а также с массовой приватизацией рыночных объектов недвижимости. В результате недвижимость превратилась в фактор, решающим образом влияющий как на уровень благосостояния физических лиц, так и на эффективность деятельности российских производителей.

Практика применения ГК и иных законодательных актов о недвижимости показала, что квалификации недвижимости и ее регистрация не лишены недостатков, целесообразно предусмотреть изменения в действующем законодательстве.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет как правоустанавливающий характер, так и правоподтверждающий характер. Под правоподтверждающим характером понимается подтверждение существования права не с момента его государственной регистрации, а до государственной регистрации и независимо от нее. Имеются в виду случаи, предусмотренные п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ, когда права на недвижимое имущество возникают не из акта государственной регистрации, а из иных предусмотренных законом юридических фактов. Право возникает раньше его государственной регистрации также в случаях, изложенных в ряде норм Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ. Так, согласно п. 4 ст. 1152 ГК РФ, принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Согласно ст. 129 Жилищного кодекса РФ член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

В работе сформулированы основные принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в частности, обязательности, гласности, достоверности, бесповоротности. Сделано предложение о закреплении этих принципов в Законе о регистрации и приведении в соответствие с ними норм законодательства о государственной регистрации.

1. Предлагается отказаться от государственной регистрации сделок об отчуждении объектов недвижимости, поскольку сделки по отчуждению недвижимого имущества во всех случаях влекут за собой переход права собственности (статьи 218, 223 и 235 ГК РФ), которое и подлежит государственной регистрации. Изучение последствий регистрации прав и регистрации сделок позволило прийти к выводу о том, что процедура государственной регистрации прав является наиболее универсальной и всеобъемлющей по сравнению с государственной регистрацией сделок. Регистрация права собственности делает излишней государственную регистрацию сделок, влекущих отчуждение объектов недвижимости.

2. В целях устранения пробелов в законодательстве и недопущения противоречащих друг другу толкований предлагается расширить перечень объектов недвижимости в статье 130 ГК РФ и добавить в него такие объекты недвижимого имущества как жилые и нежилые помещения. Права на эти объекты подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации.

3. Проведенное исследование позволило автору сделать вывод о целесообразности исключения из законодательства норм о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества. Данный вывод обоснован следующими мотивами. Установленная в законодательстве необходимость государственной регистрации договоров аренды недвижимости, в частности, договоров аренды зданий и сооружений, заключенных на срок не менее одного года, порождает практику повторного заключения сторонами одних и тех же по существу договоров на срок менее одного года с целью избежать процедуры государственной регистрации. Государственная регистрация договоров аренды недвижимости независимо от сроков, на которые они заключены, может создавать трудности в гражданско-правовых отношениях, вытекающих из договоров, заключенных на короткие сроки.

4. В правовом регулировании государственной регистрации ипотеки, установленном в нормах Закона о регистрации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» есть существенные различия. В частности: Закон о регистрации, в отличие от Закона об ипотеке, не предусматривает регистрацию ипотеки в силу закона; различны в обоих законах основания для приостановления и отказа в регистрации ипотеки, сроки приостановления регистрации, а также перечень сведений, которые должны содержаться в регистрационной записи об ипотеке. С целью разрешения коллизии предлагается внести в Закон о регистрации дополнения, содержащие особенности регистрации ипотеки, и исключить аналогичные положения из Закона об ипотеке.

5.Одним из главных недостатков государственной регистрации, на наш взгляд, является сложность механизма компенсации, вследствие чего выплата средств значительно отдалена во времени от момента наступления вреда.

С момента обращения в суд с иском о возмещении вреда до момента истечения годичного срока со дня предъявления исполнительного документа к исполнению может пройти достаточно длительное время. Кроме того, лицо будет утрачивать право на компенсацию в том случае, если в течение года судебными приставами будет взыскана хотя бы одна копейка.

Мы полагаем, что в п. 2 ст. 31.1 Закона должны быть внесены дополнения следующего содержания: «Компенсация, предусмотренная пунктом 1 настоящей статьи, выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты указанного в настоящей статье имущества, взыскание по исполнительному документу не производилось или произведено не в полном объеме в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб за вычетом фактически взысканных по исполнительному документу сумм, но не может превышать один миллион рублей.

Право требования по исполнительному документу в сумме выплаченной компенсации переходит к Российской Федерации.

Выплата компенсации не лишает лиц, указанных в пункте 1 настоящей статьи, права требования выплаты по исполнительному документу реального ущерба в сумме, превышающей размер выплаченной компенсации. При этом требование Российской Федерации подлежит удовлетворению после взыскания с должника всей суммы реального ущерба, превышающей размер выплаченной компенсации.

В случае если риск утраты права собственности был застрахован, компенсация выплачивается в размере суммы реального ущерба за вычетом фактически выплаченного страхового возмещения и фактически взысканных по исполнительному документу сумм, но не свыше одного миллиона рублей».

# Библиография

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст.3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст.410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст.4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст.4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст.3012.
7. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. ВС СССР 31.05.1991 г. № 2211-1 // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.
8. ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.
9. Постановление Правительства РФ от 31 августа 2000 г. № 648 «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности» // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 37. – Ст. 3718.
10. Приказ Министерства юстиции РФ от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» // Бюллетень Минюста РФ. – 2003. – № 11. – С. 23.
11. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 18.
12. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 11.
13. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94 (в ред. от 14.04.1998 г.) – М., ИПК Издательство стандартов. 1995. – С. 156.

Научная литература

1. Аксюк, И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности / И.В. Аксюк. // Право и экономика. – 2006. – № 7. – С. 22.
2. Александров, А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России: Начало ХХ века и современность / А.А. Александров. // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. – 1996. – № 6. – С. 8.
3. Арзуманян, А.В. Этапы государственной регистрации прав собственности на землю и их особенности / А.В. Арзуманян // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 10. – С. 23.
4. Афонина, Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Е.И. Афонина. // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 97.
5. Бабкин, С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. / С.А. Бабкин. – М., Центр ЮрИнфоР. 2001. – 462 с.
6. Беляев, И.Д. История русского законодательства. / И.Д. Беляев. - СПб., Лань. 1999. - 706 с.
7. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Общие положения. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М., Статут. 2001. – 642 с.
8. Брагинский, М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". / М.И. Брагинский. – М., Юстицинформ. 2007. – 276 с.
9. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виды. / В.В. Витрянский. – М., Статут. 2002. – 652 с.
10. Владимирский-Буданов, М.Ф. Обзор истории русского права. / М.Ф. Владимирский-Буданов. - Ростов н/Д., Феникс. 2005. - 674 с.
11. Гражданское право Т. 1. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2007. – 708 с.
12. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I / Отв. ред. проф. Суханов Е.А. 2-е изд., перераб. и доп. – М., Волтерс Клувер. 2007. – 724 с.
13. Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. ред. Васильев Е.А. – М., Международные отношения. 1992. – 538 с.
14. Гришаев, С.П. Государственная регистрация обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество / С.П. Гришаев. // Российская юстиция. – 2006. – № 11. – С. 32.
15. Гришаев, С.П. Государственная регистрация права собственности на земельные участки / С.П. Гришаев. // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 10. – С. 19.
16. Дозорцев, В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В.А. Дозорцев // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Статут. 2002. – 618 с.
17. Дорогавцева, Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (Проблематика соотношения и разграничения понятий) / Е.Е. Дорогавцева // Государство и право. - 2008. - № 1. - С. 15.
18. Ем, В.С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса / В.С. Ем. // Законодательство. – 2008. – № 1. – С. 45.
19. Жилкин, Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому / Д.Г. Жилкин // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 16.
20. Законодательная техника: Научно-практическое пособие / Под ред. Тихомирова Ю.А. – М., Городец. 2007. – 648 с.
21. Законотворчество в Российской Федерации: Научно-практическое и учебное пособие / Под ред. Пиголкина А.С. – М., Формула права. 2008. – 632 с.
22. Законодательство Петра I. / Отв. ред. Маньков А.Г. - М., Юридическая литература. 1997. - 706 с.
23. Иванова, О.Н., Симонов, А.М. Комментарий к Воздушному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.Н. Иванова, А.М. Симонов. – М., Юрайт. 2007. – 674 с.
24. Ильченко, А.Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество / А.Л. Ильченко // Нотариус. – 2008. – № 1. – С. 17.
25. Калинычева, М.С. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / М.С. Калинычева // Современное право. – 2007. – № 8. – С. 17.
26. Каминка, А.И. Очерки торгового права. / А.И. Каминка. – М., Статут. 2002. – 638 с.
27. Кассо, Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года). / Л.А. Кассо. / Избранные труды. – М., Статут. 2001. – 674 с.
28. Каширин, А. Их заботит регистрация / А. Каширин // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 48. – С. 7.
29. Киндеева, Е.А., Пискунова, М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М., Юстицинформ. 2004. – 562с.
30. Комментарий к ГК РФ, части первой (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – М., Норма. 2005. – 768 с.
31. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Отв. ред. Садиков О.Н. (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное). – М., Инфра-М. 2007. – 812 с.
32. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) (издание третье, переработанное и дополненное) / Под ред. Ткача А.Н. – М., ЗАО Юстицинформ. 2006. – 264 с.
33. Коновалов, А. Правовое регулирование рефинансирования ипотечных кредитов / А. Коновалов // Корпоративный юрист. – 2007. – № 4. – С. 16.
34. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – 672 с.
35. Корнеев, С.М., Крашенинников, П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика. / С.М. Корнеев, П.В. Крашенинников – М., БЕК. 1996. – 476 с.
36. Крылов, С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы / С. Крылов // Российская юстиция. – 2008. – № 1. – С. 19.
37. Кюршунова, Н. Неоспоримая регистрация / Н. Кюршунова // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 3. – С. 7.
38. Маковский, А.Л. Code Civil Франции и кодификация гражданского права в России: Связи в прошлом, проблемы влияния и совершенствования / А.Л. Маковский. // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С. 137-148.
39. Масевич, М. Обзор действующего законодательства о недвижимости / М. Масевич. // Право и экономика. – 2007. – № 1. – С. 32.
40. Мейер, Д.М. Русское гражданское право. Ч. 2. / Д.М. Мейер. – М., Статут. 2003. - 652 с.
41. Мошкович, М., Завойкина, Н., Терешко, Ю. Нюансы регистрации прав собственности / М. Мошкович, Н. Завойкина, Ю. Терешко // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 36. – С. 7.
42. Новицкая, Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. / Т.Е. Новицкая. - М., Зерцало. 2008. - 672 с.
43. Петров, Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореф. дис... канд. юрид. наук. / Е.Ю. Петров. – М., 2001. – 36 с.
44. Пискунова, М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимость на основании судебных актов / М.Г. Пискунова. // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 4. – С. 19.
45. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права. / К.П. Победоносцев. – М., Статут. 2002. – 654 с.
46. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права. / И.А. Покровский – М., Статут. 2002. – 602 с.
47. Огородников, В.В. Об итогах работы президиума Совета главных государственных регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним субъектов Российской Федерации / В.В. Огородников // Роль органов юстиции в правовом государстве: Материалы научно-практической конференции – М., Норма. 2002. – С. 350.
48. Осипова, А.В. Проблемные вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / А.В. Осипова // Нотариус. – 2007. – № 6. – С. 10.
49. Основные показатели работы арбитражных судов Российской Федерации в 2002 - 2005 годах // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 4. – С. 22.
50. Покровский, И.Л. Основные проблемы гражданского права. / И.Л. Покровский. - М., Зерцало. 2004. - 732 с.
51. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Юрайт. 2007. – 236 с.
52. Работа арбитражных судов Российской Федерации в 2005 году // Российская юстиция. – 2006. – № 4. – С. 27.
53. Римское частное право / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. - М., Статут. 2004. - 698 с.
54. Савиньи, Ф.К. Обязательственное право. / Ф.К. Савиньи. – СПб., Питер. 2004. – 562 с.
55. Сергеев, А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. / А.П. Сергеев. – Л., Изд-во ЛГУ. 1990. – 342 с.
56. Синайский, В.И. Русское гражданское право. / В.И. Синайский. – М., Статут. 2002. – 684 с.
57. Суханов, Е.А. Ограниченные вещные права / Е.А. Суханов. // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. Треушникова М.К. – М., Статут. 2005. - С 185-186.
58. Тужилова-Орданская, Е.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.М. Тужилова-Орданская // Цивилист. – 2007. – № 2. – С. 16.
59. Цитович, П.П. Труды по торговому и вексельному праву: В 2 т. Т. 1: Учебник торгового права: К вопросу о слиянии торгового права с гражданским. / П.П. Цитович. – М., Статут. 2005. – 672 с.
60. Цыбуленко, З.И. Сделки с недвижимостью и их регистрация / З.И. Цыбуленко. // Хозяйство и право. – 2008. – № 2. – С. 41.
61. Чубаров, В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сб. ст. / В.В. Чубаров. / Под ред. Литовкина В.Н., Рахмиловича В.А. – М., Юрайт. 2007. – 456 с.
62. Шейнин, Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? / Л.Б. Шейнин // Журнал российского права. – 2004. – № 10. – С. 23.
63. Шейнин, Л. Отсутствие государственной регистрации: как оно влияет на недействительность сделок с недвижимостью? / Л. Шейнин. // Юридический мир. – 2005. – № 11. – С. 31.
64. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права. / Г.Ф. Шершеневич. - М., Статут. 2005. - 704 с.
65. Ширяев, И.В. Регистрация перехода прав на недвижимое имущество / И.В. Ширяев // Правовые вопросы строительства. – 2008. – № 2. – С. 19.

Судебная практика

1. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 2006 г. № 7264/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 2. – С. 29.
2. Постановление Президиума ВАС РФ от 20 марта 2006 г. № 8619/06 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 9. – С.34.
3. Постановление ФАС Поволжского округа от 16 июля 2007 г. № А55/5764-07 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 10. – С. 31.
4. Постановление ФАС Поволжского округа от 20 сентября 2006 г. № А55/8159-06 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 12. – С. 24.
1. Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета СССР. - 1991. - № 26. - Ст. 733. [↑](#footnote-ref-1)
2. Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-2)
3. Римское частное право / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. - М., Статут. 2004. - С. 141. [↑](#footnote-ref-3)
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. / Г.Ф. Шершеневич. - М., Статут. 2005. - С. 143. [↑](#footnote-ref-4)
5. Покровский, И.Л. Основные проблемы гражданского права. / И.Л. Покровский. - М., Зерцало. 2004. - С. 200. [↑](#footnote-ref-5)
6. Мейер, Д.М. Русское гражданское право. Ч. 2. / Д.М. Мейер. – М., Статут. 2003. - С. 64-65. [↑](#footnote-ref-6)
7. Шершеневич, Г.Ф. Указ. соч. - С. 144 - 145. [↑](#footnote-ref-7)
8. Законодательство Петра I. / Отв. ред. Маньков А.Г. - М., Юридическая литература. 1997. - С. 399-400; Владимирский-Буданов, М.Ф. Обзор истории русского права. / М.Ф. Владимирский-Буданов. - Ростов н/Д., Феникс. 2005. - С. 488. [↑](#footnote-ref-8)
9. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 98. [↑](#footnote-ref-9)
10. Владимирский-Буданов, М.Ф. Указ. соч. - С. 494. [↑](#footnote-ref-10)
11. Беляев, И.Д. История русского законодательства. / И.Д. Беляев. - СПб., Лань. 1999. - С. 172-173. [↑](#footnote-ref-11)
12. Новицкая, Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. / Т.Е. Новицкая. - М., Зерцало. 2008. - С. 276. [↑](#footnote-ref-12)
13. Александров, А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России: Начало ХХ века и современность / А.А. Александров. // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. - 1996. - № 6. - С. 8. [↑](#footnote-ref-13)
14. Маковский, А.Л. Code Civil Франции и кодификация гражданского права в России: Связи в прошлом, проблемы влияния и совершенствования / А.Л. Маковский. // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С. 137-148. [↑](#footnote-ref-14)
15. Кассо, Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года). / Л.А. Кассо. / Избранные труды. – М., Статут. 2001. – С. 5. [↑](#footnote-ref-15)
16. Синайский, В.И. Русское гражданское право. / В.И. Синайский. – М., Статут. 2002. – С. 220. [↑](#footnote-ref-16)
17. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права. / К.П. Победоносцев. – М., Статут. 2002. – С. 379-380. [↑](#footnote-ref-17)
18. Каминка, А.И. Очерки торгового права. / А.И. Каминка. – М., Статут. 2002. – С. 59; Цитович, П.П. Труды по торговому и вексельному праву: В 2 т. Т. 1: Учебник торгового права: К вопросу о слиянии торгового права с гражданским. / П.П. Цитович. – М., Статут. 2005. – С. 167. [↑](#footnote-ref-18)
19. СУ РСФСР. - 1917. - № 1. - Ст. 3. [↑](#footnote-ref-19)
20. Аксюк, И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности / И.В. Аксюк. // Право и экономика. – 2006. – № 7. – С. 22. [↑](#footnote-ref-20)
21. СУ РСФСР. - 1922. - № 71. – Ст. 904. [↑](#footnote-ref-21)
22. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Юрайт. 2007. – С. 11. [↑](#footnote-ref-22)
23. Сергеев, А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. / А.П. Сергеев. – Л., Изд-во ЛГУ. 1990. – С. 47. [↑](#footnote-ref-23)
24. ВВС СССР. - 1976. - № 44. - Ст. 628. [↑](#footnote-ref-24)
25. ВВС СССР. - 1991. - № 26. – Ст. 733. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданское право Т. 1. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2007. – С. 254. [↑](#footnote-ref-26)
27. Савиньи, Ф.К. Обязательственное право. / Ф.К. Савиньи. – СПб., Питер. 2004. – С. 236-237. [↑](#footnote-ref-27)
28. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 2006 г. № 7264/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 2. – С.29. [↑](#footnote-ref-28)
29. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виды. / В.В. Витрянский. – М., Статут. 2002. – С. 181. [↑](#footnote-ref-29)
30. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94 (в ред. от 14.04.1998 г.) – М., ИПК Издательство стандартов. 1995. – С. 156. [↑](#footnote-ref-30)
31. Дорогавцева, Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (Проблематика соотношения и разграничения понятий) / Е.Е. Дорогавцева // Государство и право. - 2008. - № 1. - С. 15. [↑](#footnote-ref-31)
32. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – С. 48-49. [↑](#footnote-ref-32)
33. Корнеев, С.М., Крашенинников, П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика. / С.М. Корнеев, П.В. Крашенинников – М., БЕК. 1996. – С. 21. [↑](#footnote-ref-33)
34. Суханов, Е.А. Ограниченные вещные права / Е.А. Суханов. // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. Треушникова М.К. – М., Статут. 2005. - С 185-186. [↑](#footnote-ref-34)
35. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – С. 12. [↑](#footnote-ref-35)
36. Там же. - С. 48. [↑](#footnote-ref-36)
37. Там же. - С. 49. [↑](#footnote-ref-37)
38. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 11. [↑](#footnote-ref-38)
39. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) (издание третье, переработанное и дополненное) / Под ред. Ткача А.Н. – М., ЗАО Юстицинформ. 2006. – С. 34. [↑](#footnote-ref-39)
40. Законодательная техника: Научно-практическое пособие / Под ред. Тихомирова Ю.А. – М., Городец. 2007. – С. 22; Законотворчество в Российской Федерации: Научно-практическое и учебное пособие / Под ред. Пиголкина А.С. – М., Формула права. 2008. – С. 32. [↑](#footnote-ref-40)
41. Дозорцев, В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В.А. Дозорцев // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Статут. 2002. – С. 232. [↑](#footnote-ref-41)
42. Ем, В.С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса / В.С. Ем. // Законодательство. – 2008. – № 1. – С. 45. [↑](#footnote-ref-42)
43. Гришаев, С.П. Государственная регистрация права собственности на земельные участки / С.П. Гришаев // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 10. – С. 19. [↑](#footnote-ref-43)
44. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Общие положения. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М., Статут. 2001. – С. 231. [↑](#footnote-ref-44)
45. Иванова, О.Н., Симонов, А.М. Комментарий к Воздушному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.Н. Иванова, А.М. Симонов. – М., Юрайт. 2007. – С. 78. [↑](#footnote-ref-45)
46. Цитович, П.Л. Указ. соч. – С. 27-29. [↑](#footnote-ref-46)
47. Цыбуленко, З.И. Сделки с недвижимостью и их регистрация / З.И. Цыбуленко. // Хозяйство и право. - 2008. - № 2. - С. 41. [↑](#footnote-ref-47)
48. Жилкин, Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому / Д.Г. Жилкин // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 16. [↑](#footnote-ref-48)
49. Тужилова-Орданская, Е.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.М. Тужилова-Орданская // Цивилист. – 2007. – № 2. – С. 16. [↑](#footnote-ref-49)
50. Калинычева, М.С. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / М.С. Калинычева // Современное право. – 2007. – № 8. – С. 17. [↑](#footnote-ref-50)
51. Шейнин, Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? / Л.Б. Шейнин // Журнал российского права. – 2004. – № 10. – С. 23. [↑](#footnote-ref-51)
52. Ильченко, А.Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество / А.Л. Ильченко // Нотариус. - 2008. - № 1. - С. 17; Киндеева, Е.А., Пискунова, М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М., Юстицинформ. 2004. – С. 2; Комментарий к ГК РФ, части первой (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – М., Норма. 2005. – С.133. [↑](#footnote-ref-52)
53. Чубаров, В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сб. ст. / В.В. Чубаров. / Под ред. Литовкина В.Н., Рахмиловича В.А. – М., Юрайт. 2007. – С. 145-146. [↑](#footnote-ref-53)
54. Кюршунова, Н. Неоспоримая регистрация / Н. Кюршунова // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 3. – С. 7. [↑](#footnote-ref-54)
55. Масевич, М. Обзор действующего законодательства о недвижимости / М. Масевич. // Право и экономика. – 2007. – № 1. – С. 32. [↑](#footnote-ref-55)
56. Огородников, В.В. Об итогах работы президиума Совета главных государственных регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним субъектов Российской Федерации / В.В. Огородников // Роль органов юстиции в правовом государстве: Материалы научно-практической конференции – М., Норма. 2002. – С. 350. [↑](#footnote-ref-56)
57. Крылов, С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы / С. Крылов // Российская юстиция. – 2008. – № 1. – С. 19. [↑](#footnote-ref-57)
58. Огородников, В.В. Указ. раб. - С. 350. [↑](#footnote-ref-58)
59. Осипова, А.В. Проблемные вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / А.В. Осипова // Нотариус. – 2007. – № 6. – С. 10. [↑](#footnote-ref-59)
60. Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. ред. Васильев Е.А. – М., Международные отношения. 1992. – С. 202-203. [↑](#footnote-ref-60)
61. Каширин, А. Их заботит регистрация / А. Каширин // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 48. – С. 7. [↑](#footnote-ref-61)
62. Петров, Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореф. дис... канд. юрид. наук. / Е.Ю. Петров. – М., 2001. – С. 9. [↑](#footnote-ref-62)
63. Бабкин, С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. / С.А. Бабкин. – М., Центр ЮрИнфоР. 2001. – С. 210. [↑](#footnote-ref-63)
64. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права. / И.А. Покровский – М., Статут. 2002. – С. 201. [↑](#footnote-ref-64)
65. Ширяев, И.В. Регистрация перехода прав на недвижимое имущество / И.В. Ширяев // Правовые вопросы строительства. – 2008. – № 2. – С. 19. [↑](#footnote-ref-65)
66. Приказ Министерства юстиции РФ от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» // Бюллетень Минюста РФ. – 2003. – № 11. – С. 23. [↑](#footnote-ref-66)
67. Постановление Правительства РФ от 31 августа 2000 г. № 648 «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности» // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 37. – Ст. 3718. [↑](#footnote-ref-67)
68. Арзуманян, А.В. Этапы государственной регистрации прав собственности на землю и их особенности / А.В. Арзуманян // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 10. – С. 23. [↑](#footnote-ref-68)
69. Пискунова, М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимость на основании судебных актов / М.Г. Пискунова. // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 4. – С. 19. [↑](#footnote-ref-69)
70. Шейнин, Л. Отсутствие государственной регистрации: как оно влияет на недействительность сделок с недвижимостью? / Л. Шейнин. // Юридический мир. – 2005. – № 11. – С. 31. [↑](#footnote-ref-70)
71. Коновалов, А. Правовое регулирование рефинансирования ипотечных кредитов / А. Коновалов // Корпоративный юрист. – 2007. – № 4. – С. 16. [↑](#footnote-ref-71)
72. Постановление ФАС Поволжского округа от 20 сентября 2006 г. № А55/8159-06 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 12. – С. 24. [↑](#footnote-ref-72)
73. Мошкович, М., Завойкина, Н., Терешко, Ю. Нюансы регистрации прав собственности / М. Мошкович, Н. Завойкина, Ю. Терешко // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 36. – С. 7. [↑](#footnote-ref-73)
74. Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-74)
75. Брагинский, М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". / М.И. Брагинский. – М., Юстицинформ. 2007. – С. 5. [↑](#footnote-ref-75)
76. Кюршунова, Н. Неоспоримая регистрация / Н. Кюршунова // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 3. – С. 7. [↑](#footnote-ref-76)
77. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-77)
78. Покровский, И.А. Указ. соч. – С. 195-202. [↑](#footnote-ref-78)
79. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 18. [↑](#footnote-ref-79)
80. Работа арбитражных судов Российской Федерации в 2005 году // Российская юстиция. - 2006. - № 4. - С. 27. [↑](#footnote-ref-80)
81. Основные показатели работы арбитражных судов Российской Федерации в 2002 - 2005 годах // Вестник ВАС РФ. - 2006. - № 4. - С. 22. [↑](#footnote-ref-81)
82. Кюршунова, Н. Указ. соч. - С. 7. [↑](#footnote-ref-82)
83. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – С. 78-79. [↑](#footnote-ref-83)
84. Постановление ФАС Поволжского округа от 16 июля 2007 г. № А55/5764-07 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 10. – С. 31. [↑](#footnote-ref-84)
85. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под общ. ред. Крашенинникова П.В. – М., Юрайт. 2007. – С. 45. [↑](#footnote-ref-85)
86. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Отв. ред. Садиков О.Н. (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное). – М., Инфра-М. 2007. – С. 34. [↑](#footnote-ref-86)
87. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I / Отв. ред. проф. Суханов Е.А. 2-е изд., перераб. и доп. – М., Волтерс Клувер. 2007. – С. 325-326. [↑](#footnote-ref-87)
88. Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012. [↑](#footnote-ref-88)
89. Постановление Президиума ВАС РФ от 20 марта 2006 г. № 8619/06 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 9. – С.34. [↑](#footnote-ref-89)
90. Собрание законодательства РФ. - 1995. - № 19. - Ст. 1709. [↑](#footnote-ref-90)
91. Афонина, Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Е.И. Афонина. // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 97. [↑](#footnote-ref-91)
92. Аксюк, И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности / И.В. Аксюк. // Право и экономика. – 2006. – № 7. – С. 22. [↑](#footnote-ref-92)
93. Гришаев, С.П. Государственная регистрация обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество / С.П. Гришаев. // Российская юстиция. – 2006. – № 11. – С. 32. [↑](#footnote-ref-93)