**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

Гражданское право

**Государственная регистрация в гражданском праве**

Выполнил (а):

Студент (ка) 6 курса

Заочной формы обучения

Научный руководитель:

Доцент

ученая степень, ученое звание, должность

фамилия, и., о.

200 \_ г

## Оглавление

## Введение

## 1. Основные этапы формирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрация, учет

## 2. Регистрация в современной России

## 2.1 Понятие недвижимости

## 2.2 Регистрация права

## 2.3 Регистрация сделок

## 3. Регистрирующие органы

## Заключение

## Список использованной литературы

**Введение**

Актуальность темы обусловлена тем, что современное Российское государство находится на этапе формирования новой системы правового регулирования оборота недвижимого имущества, создания эффективного и прозрачного механизма государственной регистрации объектов собственности в Российской Федерации, и изучение особенностей правового регулирования государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество способствует более успешному и эффективному формированию сложной системы гражданско-правового оборота недвижимого имущества в России. Поскольку каждая регистрационная система должна обеспечить надежность и гласность гражданского оборота недвижимости, постольку государственная регистрация, являясь публичным актом власти, выступает как средство фиксации важных, с точки зрения самой власти и общества, правоотношений.

Существуют проблемы которые заключаются в том, что некоторые аспекты государственной регистрации, к сожалению, пока не получили надлежащего правового регулирования. Многие существующие на настоящий момент правовые решения нуждаются в совершенствовании и научном обосновании. Значительное количество норм действующего законодательства в сфере правового регулирования государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество вызывают дискуссии и многочисленные споры среди исследователей, более того, в ряде случаев неоднозначно оцениваются судебной практикой.

Основная цель работы состоит в анализе правовой сущности отношений, складывающихся при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для выявления и решения наиболее важных проблем теоретического и практического характера, и формулировки рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства и правоприменительной практики.

В ходе исследования поставлены следующие задачи:

- исследовать российское законодательство и изучить научные разработки о понятии недвижимого имущества, о регистрации права и регистрации сделок, о наличии регистрирующих органов;

- сделать анализ правовой природы и значения государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

- выработать и обосновать предложения и рекомендации по совершенствованию действующего законодательства. В процессе исследования наряду с общенаучными методами познания (анализа и синтеза и др.) использовались также и специальные методы: историко-правовой, формально-юридический, метод сравнительного правоведения и системного анализа юридических явлений, которые позволили рассмотреть явления в их взаимосвязи.

Теоретическую основу исследования составили работы таких ученых-юристов, как М.М. Агарков, К.Анненков, А.В.Венедиктов, В.В. Витрянский, О.С.Иоффе, О.М.Козырь, П.В.Крашенинников, И.Б.Новицкий, Л.А. Новоселова, О.Н.Садиков, А.П.Сергеев, Е.Суханов, Ю.К.Толстой, Г.Ф. Шершеневич и других.

Правовую основу исследования составили:

ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа 2004 г.) // СЗ РФ. 1997. №30. Ст.3594; 2002. №15. Ст.1377; 2003. №24. Ст.2244.

Постановление Правительства РФ от 12.06.2008 N 451 «О Федеральной регистрационной службе»;

Гражданский Кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Воздушный кодекс Российской Федерации.

## 1. Основные этапы формирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрация, учет

Развитие рыночных отношений в России затронуло, практически, все сферы экономической жизни страны. В настоящее время недвижимое имущество является объектом активного гражданско-правового оборота, что способствует динамичному развитию рынка недвижимости, основу которого составляют сделки с недвижимостью. При заключении таких сделок затрагиваются интересы их участников, для которых особенно важно, чтобы их права не были нарушены, а сделка была законной.

Появление категории собственников недвижимого имущества предопределило введение в современном гражданском праве института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации определено общее правило, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничение этих прав, возникновение, переход и прекращение, подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Таким образом, допуская переход прав на объекты недвижимого имущества к частным собственникам и стремясь усилить свою роль в правовом регулировании общественных отношений в сфере оборота недвижимости, государство возложило контроль совершения сделок с недвижимым имуществом, а также регистрацию всех видов прав и сделок с ним на регистрирующие органы.

Процесс формирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в России начался с активизации оборота земель, как основного вида недвижимого имущества, и развития письменности[[1]](#footnote-1).

Понятия «недвижимость», «недвижимые вещи», «недвижимое имущество» своим происхождением обязаны Петру I, который в именном Указе от 23 марта 1714 года «О наследии имений» определил их путем перечисления отдельных видов недвижимости: «родовых, выслуженных и выкупленных вотчин и поместий, также и дворов и лавок».

Следует заметить, что отсутствие в Российском праве допетровских времен указанных терминов не означало отсутствия в гражданском обороте объектов недвижимости.

Письменная форма укрепления прав появилась, прежде всего, в отношении прав на недвижимость, в частности, на земельные участки, как наиболее значимый вид собственности в гражданском обороте того времени. Развитие земельного оборота в России имело своим следствием усиление государственного регулирования земельных отношений, произошло смещение акцентов в процедуре укрепления вещных прав: большое значение отныне имела регистрация сделки в соответствующем государственном учреждении (в приказе, у воеводы). Переход вещных прав на землю фиксировался в Поместном приказе, на городские дома и дворы - в Земском (в Москве), а по другим городам - у воевод.

История государственной регистрации ведет свое начало с октября 1477 года - с похода Великого князя Ивана Васильевича против Новгорода, во время которого велась перепись имущества, данные о котором заносились в писцовые книги. Писцовые книги являются богатейшим материалом для изучения древнего быта. Итогом похода Ивана Грозного стала конфискация новгородских земель, данные о которых были занесены в писцовые книги. При этом описи подлежали деревни, дворы, села, погосты, погостские церкви. Следует отметить, что видами хозяйственного пользования, согласно книгам, являлись хозяйства помещиков, крестьян - съемщиков, с указанием количества снимаемой (арендуемой) земли. Кроме того, писцовые книги содержали сведения о господских доходах, хозяйствах помещиков, хозяйстве великого князя, общинных крестьянских землях, городском землепользовании, об окладных единицах (дворе и дворовой четверти). Интересно, что, согласно описи, село - не там, где находится церковь, а там, где жил его владелец или его представитель.

Следует обратить внимание, что уже в царствование Алексея Михайловича Романова (Тишайшего) (1645-1676) были предприняты попытки контроля за оборотом недвижимого имущества, выразившиеся в предписании в обязательном порядке «являть купчие в приказы»[[2]](#footnote-2). Для этого площадные подьячие записывали акты (договоры) о продаже, дарении, мене в книги приказа, после чего приобретатель признавался собственником вотчины или поместья. При этом если объектом сделки была земля, информация о ней заносилась в поместный или земский приказы в зависимости от «подчиненности земель», сведения в городах регистрировались воеводами. Таким образом, запись в поместном приказе «вотчины за купцом» была обязательной, так как именно с ней отождествлялось понятие о переходе вещного права.

Соборное Уложение 1646 года закрепило момент перехода права собственности от продавца покупателю. Им являлся момент внесения записи в книгу, которому предшествовала проверка оснований сделки в виде справки с делами приказа: «а будет кто вотчину свою родовую или выслуженную, или купленную кому продаст, и деньги возьмет, и купчую даст, а в поместном приказе в книгах ту вотчину за купцом не запишет, да после того вновь вотчину иному кому продаст воровством, и деньги возьмет, а в поместном приказе в книги ту вотчину за последним купцом запишет, и тою вотчиной владеть тому, за кем та вотчина в поместном приказе в книгах записана. А первому купцу той вотчиной владеть не велеть, для того, что он ту вотчину купя, в поместном приказе за собою в книги не записал». Поэтому, в случае спора между покупателями, купившими одну и ту же вотчину, право собственности признавалось за тем из них, кто раньше записал в книгу приказа сведения о сделке.

Таким образом, из изложенного можно сделать вывод о том, что уже с ХVI века в России существовала государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая определяла момент возникновения, перехода и прекращения этих прав.

Эпоха Петра I (1689-1725) - это эпоха кардинальных государственных реформ[[3]](#footnote-3). Бурное развитие промышленности, строительство городов, создание флота и бесконечные войны требовали финансовых вложений. Интенсивность экономической жизни государства активизировала гражданский оборот, в который, естественно, были вовлечены объекты недвижимого имущества. Существовавшие ранее ограничения оборота отдельных видов недвижимости потребовалось устранить, расширив круг субъектов, имеющих право участвовать в этом обороте. С этой целью был подписан Указ императора от 18 января 1721 года «О покупке купечеству к заводам деревень», которым купечеству разрешалась покупка деревень в собственность для промышленных нужд, и Сенатский Указ от 4 ноября 1715 года «О позволении писать купчие и закладные на недвижимое имение лицам женского пола», которым женщины были уравнены с мужчинами в правах совершать купчие и закладные на недвижимое имущество. Эти нововведения, безусловно, следует расценить как создание предпосылок юридических гарантий экономической базы целого сословия (купечества), и условия для развития рынка недвижимости.

Петр I установил иной порядок, получивший название «крепостного», который имел преимущественно фискальные цели.

Кроме того, в этот же период (в январе 1714 г.) в законодательстве Российской империи появляются термины «недвижимое» и «движимое» имущество. Тем самым было введено единое понятие, регулировавшее правовое положение земельных участков и строений в отличие от движимых вещей. При этом изменился и сам порядок совершения актов с недвижимостью.

В соответствии с новым порядком возникновение права на имущество у приобретателя было перенесено на момент совершения самой сделки. Правда, совершенный акт необходимо было предъявить в приказ, однако это была уже не прежняя явка для утверждения права и выдачи записи, а явка в приказ «ко владению и ко взысканию пошлин». Для создания централизованной системы государственного контроля оборота недвижимого имущества, был издан именной Указ Петра I «Об обряде совершения всякого рода крепостных актов», которым устанавливался порядок совершения купчих недвижимости. В соответствии с этим Указом договоры купли-продажи вступали в силу с момента их регистрации в приказе, что свидетельствует о попытках государства усовершенствовать систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Продолжателем Петровских реформ стала Екатерина II (1762 - 1796), во времена царствования которой, произошла децентрализация процедуры укрепления прав на недвижимость[[4]](#footnote-4). Функции по совершению крепостных актов (договоров) возлагались на специальные учреждения крепостных дел. Причем была предусмотрена специальная процедура ввода во владение недвижимостью, о чем составлялись специальные акты, которые предъявлялись приобретателями недвижимости в указанные учреждения.

Одновременно действовало правило, в соответствии с которым о совершении актов, влекущих переход недвижимого имущества, необходимо было давать объявления в центральных «Ведомостях», а также требовалось предоставление копий таких объявлений в губернии и уезды, где находилось имущество. Вместе с тем эта мера не давала никаких гарантий, поскольку объявления печатались с большим опозданием. Однако в то время в законодательстве оставалось еще общее положение, не отраженное в специальной норме, а извлеченное редакторами Свода из содержания ч. 1 ст. 707 т. Х Свода законов, которое состояло в следующем: «Укрепление прав на имущество производится: 1) крепостными, нотариальными, явочными или домашними актами; 2) передачею самого имущества или его вводом во владение». Таким образом, из самого изложения этой статьи видно, что в ней нет твердого правила о том, с каким именно действием отождествлялось понятие перехода права собственности.

В тот период не было определенности в моменте перехода вещного права. Акт мог быть совершен в любом месте, и покупщик не был обеспечен, что купленное им имение не продано уже или не заложено в другом месте.

Только в 1866 году, с принятием правил, предписывающих окружным судам ведение и регистрацию крепостных дел с отметками в них об учинении ввода во владение, был определен момент возникновения права на недвижимое имущество, которым была определена дата ввода во владение, указанная в реестре.

С 14 апреля 1866 года в соответствии с Положением о нотариальной части, процедура приобретения права собственности на недвижимое имущество усложнилась и состояла из нескольких этапов:

1) с помощью младшего нотариуса стороны составляли нотариальный акт, который заносился в актовую книгу;

2) выписка из актовой книги предоставлялась старшему нотариусу, состоявшему в судебном округе по месту нахождения недвижимого имущества;

3) старший нотариус, удостоверившись в законности сделки, уплате сторонами пошлин, делал на выписке надпись, удостоверявшую утверждение нотариального акта, который после этого именовался крепостным, и приобщал выписку к крепостной книге, делая об этом отметку в реестре крепостных дел;

4) эта выписка подавалась в окружной суд, выдававший исполнительный лист, на основании которого судебный пристав производил ввод во владение - зачитывал акт укрепления права за новым владельцем в присутствии приобретателя и свидетелей, после чего составлялся вводный лист.

Это и считалось моментом перехода права собственности. Для устранения недостатков крепостного порядка регистрации сделок с недвижимостью в 1892 году был разработан проект Вотчинного Устава, предусматривавшего введение института вотчинных книг, куда должны были вноситься записи о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. Эти книги, по сути, можно назвать прообразом ЕГРП, так как они являлись единственным источником сведений о правовом положении каждого объекта недвижимости.

Анализируя законодательство дореволюционного периода, необходимо подчеркнуть, что недвижимость, хотя и являлась объектом гражданско-правового оборота, но сделки с ней никогда не рассматривались как коммерческие (торговые)[[5]](#footnote-5).

Регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой новую проблему для права нашей страны. Это признается практически всеми исследователями правового регулирования оборота недвижимого имущества. Однако всякий, кто обратится к истории вопроса, не может не признать относительность такой новизны. В Древнем Риме основным делением вещей было деление на манципируемые и неманципируемые вещи, критерием для которого было применение или неприменение обряда манципации для перехода прав на вещь.

У германских народов первоначально передача земли осуществлялась посредством особого символического акта, облекаемого в торжественную и публичную форму. Основой, первым элементом этого акта являлся договор об отчуждении. Второй элемент - это инвеститура, т.е. символическая, а затем реальная передача недвижимости. Третий элемент акта - это формальный отказ от владения, оставление участка. При этом германское право для перенесения собственности на недвижимость использовало порядок, когда стороны заявляют о своем намерении перенести право собственности перед судом. Аналогичные правовые явления наблюдаются и в средневековой Франции. Первоначальное совершение символического обряда на земельном участке с течением времени заменяется совершением акта перед судом. Акт передачи недвижимости включает в себя: передачу владения в руки публичной власти и уступку этого владения представителем власти новому приобретателю. На северо-востоке Франции входит в обычай записывать сделки по недвижимости в судебные книги. Причем иногда запись заменяет сам символический акт. В Бретани находит распространение форма троекратного оглашения, схожая с германской. На севере Франции сохранялся свой особенный порядок установления залогового права на недвижимость путем символического акта, который свидетельствовал о вотчинном правоотношении кредитора к определенному участку и завершался записью в ипотечные книги[[6]](#footnote-6).

Таким образом, очевидно, что даже на весьма ранних этапах развития права одним из элементов правового режима недвижимого, а также особо значимого имущества, было придание публичности актам его отчуждения. В течение XVII-XIX вв. в Европе формируется институт укрепления прав на недвижимое имущество в его современном виде. Лицо, дающее под залог недвижимости, никогда не могло быть уверено в том, что на той же недвижимости нет других ранее установленных закладных прав, вследствие этого подобные ссуды были сопряжены с огромным риском и если давались, то, разумеется, на очень «тяжелых условиях».

На территории современной России первоначально для фиксации прав прибегали к использованию символов, мистических ритуалов, обрядов, оказывавших значительное влияние на сознание личности и передававшихся через устные рассказы из поколения в поколение.

Вместе с тем лишь к XVI в. предписание «являть купчие в приказы» получило обязательный характер, в этой связи площадные подьячие записывали акты о продаже, дарении, мене в книги приказа, после чего приобретатель признавался собственником вотчины или поместья. В приказах, как в органах, обеспечивающих гарантии вещных прав, хранились дела о переходе земель, содержалась информация о составе имений и сделках с ними. Так, если объектом была земля - в поместном приказе, если дом и двор - в земском приказе, а по городам - у воевод.

Таким образом, проведенный анализ законодательства того периода позволяет сделать вывод, что запись в поместном приказе «вотчины за купцом» с момента принятия Уложения царя Алексея Михайловича (Соборное Уложение 1649 г.) приобрела обязательный характер, так как именно с ней отождествлялось понятие о переходе вещного права.

Новые правила имели важное значение, поскольку ими был определен момент перехода права. Переход права был связан теперь с датой ввода, отмеченной в реестре. По сути дела, в России была введена регистрация поземельной собственности. Однако нигде не было закреплено, что это единственная законная форма передачи.

Таким образом, на основе исторических наблюдений можно сделать вывод о том, что придание публичности гражданскому обороту недвижимого имущества является объективной закономерностью любой правовой системы, которая признает возможность оборота недвижимости.

Вполне подтверждает этот вывод и дальнейшее развитие законодательства в сфере недвижимости в России. Для устранения недостатков крепостного порядка министерством юстиции был разработан проект, положения которого нашли отражение в утвержденных в 1881 г. Государственным советом «Главных основаниях предполагаемого порядка укрепления прав на недвижимое имущество». На их основе комиссией, работавшей над составлением проекта Гражданского уложения, был разработан и издан в 1892 г. проект Вотчинного устава. Разработчики проекта определили цель введения вотчинной системы как установление надлежащей гласности, определенности и, главное, твердости земельных прав и возможно полной свободы в распоряжении ими, упрощение производства по приобретению их, приближение места совершения актов о недвижимых имениях к населению, устранение неформальной собственности.

Запись вносилась на основании заявления собственника при удостоверении его прав на это имущество, предоставлении сведений об ограничениях и обременениях на него.

Авторы проекта предусмотрели создание специальных учреждений – «Вотчинных установлений», в ведении которых сосредоточивалось все производство по ведению вотчинных книг, внесение в них записей о правах на недвижимость и сделок с ней, а также совершение вотчинных актов.

К сожалению, вполне адекватные принципы проекта Вотчинного устава так и не были воплощены в действующих нормативных актах. Нужно отметить, что многие положения проекта Вотчинного устава по своей определенности и последовательности выгодно отличаются от современного российского законодательства о регистрации прав на недвижимость.

Таким образом, на основе анализа исторического опыта мы можем прийти к выводу, что само по себе придание публичности правам на недвижимое имущество является объективной необходимостью везде, где хотя бы в самом ограниченном виде существует рынок недвижимости, то есть такая ситуация, при которой есть возможность перехода права собственности от одного лица к другому.

Не менее яркой иллюстрацией положения о том, что придание публичности гражданскому обороту недвижимости является закономерностью там, где этот оборот существует, стал период развития права после октября 1917 г. Декретом ВЦИК Советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов от 27 января 1918 г. была отменена всякая собственность на землю и запрещен переход не только земельных участков, но и прав пользования ими от одного лица к другому. Иными словами, полностью запрещался гражданский оборот участков земли. Само понятие «недвижимое имущество» упразднялось, в итоге, понятие «недвижимость» в советский период развития гражданского права не находило правового закрепления вплоть до 1990 г.[[7]](#footnote-7) Сама земля и другие объекты, относившиеся ранее к недвижимому имуществу, были объявлены достоянием государства и исключены из «частного оборота». Соответственно отсутствовала необходимость и в существовании регистрационной системы. Однако, несмотря на то, что регистрационная система в сегодняшнем ее понимании отсутствовала, нормы о регистрации прав на недвижимое имущество существовали в той мере, в которой оборот недвижимого имущества допускался законом.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. под страхом недействительности устанавливал необходимость нотариального удостоверения с последующей регистрацией в коммунальном отделе сделок купли-продажи строений.

В Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. аналогичный порядок предусматривался для договоров купли-продажи (ст. 239), мены (ст. 255) и дарения (ст. 257) при условии, что предметом их были жилой дом или дача, расположенные в городе, рабочем, курортном или дачном поселке, и, по крайней мере, одной стороной выступал гражданин. Аналогичное требование предъявляла ст. 195 указанного кодекса к договору залога жилого дома, а ст. 201 предписывала регистрировать прекращение залога. Статьи же 135 и 197 устанавливали, что право собственности и право залога по договорам, подлежащим регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Это положение было вполне естественным, поскольку согласно законодательству, действовавшему в тот период, только индивидуальный дом или его часть могли быть объектом личной собственности гражданина и, соответственно, предметом сделок, связанных со сменой собственника. Практически все остальные объекты недвижимости находились главным образом в государственной собственности, переход объектов недвижимости из владения одного юридического лица к другому не был связан с изменением собственника, им оставалось государство. Поэтому фиксация этих процессов носила характер внутреннего учета собственником своего имущества и не нуждалась в специальной регистрации.

Начало коренному изменению ситуации в данной области положил Закон СССР «О собственности в СССР». Этот закон впервые в ст. 7 провозгласил членов кооперативов, образованных для создания объектов недвижимости (жилищно-строительных, дачно-строительных, гаражно-строительных) собственниками предоставленных им в пользование объектов (квартир, дачных домов, гаражей) при условии полной выплаты ими паевых взносов.

Эту же норму в ст. 13 продублировал Закон РСФСР «О собственности в РСФСР». Часть 1 п. 4 ст. 2 этого закона содержала перечень объектов права собственности, среди которых назывались предприятия, имущественные комплексы, здания и сооружения, земельные участки. Собственность на земельные участки получила закрепление в п. 2 ст. 6, на строения - в п. 1 ст. 13 закона.

В принятых в 1991 г. Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (далее - Основы гражданского законодательства) впервые после длительного перерыва появились нормы, делящие имущество на движимое и недвижимое.

Новым этапом в расширении круга собственников объектов недвижимости стал Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР». Параллельно развивавшееся законодательство о приватизации предприятий вовлекло в сферу рыночных отношений здания, сооружения, помещения нежилого назначения и земельные участки.

Изменения, внесенные в Жилищный кодекс РСФСР, приравняли по правовому режиму квартиру, находящуюся в собственности гражданина, к собственному дому (его части). Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» в ч. 3 ст. 6 установил, что «частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере подлежит регистрации в местной администрации». Статья 7 Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» установила, что право собственности на приватизированное жилье возникает с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета народных депутатов.

Регистрация документов о правах на земельные участки в соответствии с Земельным кодексом РСФСР 1991 г. относилась к компетенции местных советов. К концу 1992 г. функции по осуществлению регистрации договоров купли-продажи земельных участков были переданы соответствующим земельным комитетам. При этом было определено, что право собственности на земельный участок переходило к покупателю с момента регистрации договора. Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» установил, что каждому собственнику земельного участка должно выдаваться свидетельство на право собственности на землю, подлежащее регистрации в регистрационной (поземельной) книге, таким образом уточнялся порядок регистрации права собственности на земельные участки. В итоге в конце 1993 г. была предпринята первая попытка совмещения государственной регистрации всех видов недвижимости в одном органе. Функции по регистрации предполагалось передать в ведение Российского комитета по земельным ресурсам. Согласно Указу Президента РФ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», в той же поземельной книге подлежали регистрации не только документы о правах на земельные участки, но и правоустанавливающие документы в отношении прочно связанной с земельными участками недвижимости. Гражданский кодекс РФ впервые включил не отдельные положения о государственной регистрации прав на некоторые объекты недвижимости, а систему норм, как в первой, так и во второй части, призванную определить обязательность и правовое значение регистрации прав на объекты недвижимости.

Положение с регистрацией прав на недвижимость в период с принятия ГК РФ до введения в действие Закона о регистрации мало изменилось. Там, где местной властью была установлена своя система регистрации, эта система продолжала существовать и в некоторых случаях развивалась, охватывая не только жилую недвижимости, но и все другие объекты. Именно так происходило, например, в Санкт-Петербурге, где к началу 1998 г. система в рамках единого регистрирующего органа охватывала регистрацию прав на земельные участки, жилые и нежилые здания, сооружения и помещения на всей территории города[[8]](#footnote-8). Что же касается большинства регионов, то там какая-либо система регистрации отсутствовала.

С принятием и введением в действие ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» наступил новый этап в развитии правового регулирования регистрации прав на недвижимость. Закон определил значение и правовые последствия регистрации, установил основные начала, определяющие порядок регистрации и основания для принятия решений регистрирующим органом. Вместе с тем принятие этого закона не завершило процесс создания правовой базы регистрации прав на недвижимость. Само содержание Закона о регистрации, его концепция свидетельствовали о том, что он, с одной стороны, был ориентирован на существование определенного перехода от применения отдельных его положений к созданию системы, в полном объеме отвечающей его содержанию, а с другой стороны, предусматривал принятие большого количества нормативных актов, определяющих механизм практической реализации более общих норм данного закона.

Закон предусмотрел утверждение Правительством РФ Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Примерного положения об учреждении юстиции, а также установление Минюстом России Правил ведения дел правоустанавливающих документов и книг учета документов (п. 5 ст. 12 Закона о регистрации)[[9]](#footnote-9). Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним были утверждены 18 февраля 1998 г., а Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним были приняты 22 июля 1998 г. Примерное положение об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним утверждено 6 марта 1998 г.

Следующий этап развития системы государственной регистрации прав на недвижимость проходил с момента введения в действие Закона о регистрации до 1 января 2000 г. Именно до этого срока ст. 33 Закона о регистрации было предписано создать соответствующие учреждения юстиции во всех субъектах Федерации. При этом конкретные сроки и этапы создания учреждений юстиции должны были определяться каждым субъектом Федерации в зависимости от местных условий. В этот период происходило формирование системы регистрации, адекватной ГК РФ и Закону о регистрации. Данный период характеризовался, в отличие от предыдущего, тем, что, хотя прежние органы регистрации (БТИ, специальные учреждения в некоторых субъектах Федерации) продолжали функционировать, их деятельность в части порядка осуществления регистрации была регламентирована Законом о регистрации и принятыми на его основе нормативными актами. Можно сказать, что именно в этот период деятельность регистраторов прав на недвижимость стала носить правовой характер. После 1 января 2001 г., когда во всех субъектах Федерации были созданы учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимость, можно было констатировать, что в Российской Федерации создана система органов государственной регистрации прав на недвижимость, соответствующая действующему законодательству.

Виновником новой реформы системы регистрации стал Федеральный закон «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», один из разделов которого посвящен внесению весьма существенных изменений в законодательство о государственной регистрации прав на недвижимость. В результате плата за регистрацию, поступавшая учреждениям юстиции, превратилась в государственную пошлину, поступающую в федеральный бюджет, а сама система органов регистрации превратилась единую Федеральную регистрационную службу с вертикально подчиненными подразделениями на местах.

Анализ истории новейшего периода развития законодательства о недвижимом имуществе и государственной регистрации прав на нее позволяет прийти к нескольким выводам. Во-первых, процесс формирования этого законодательства вновь служит доказательством объективного характера существования государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Как только изменилась экономическая ситуация и недвижимость была вовлечена в оборот, система регистрации стала формироваться. Данный процесс в течение определенного времени происходил «стихийно», без достаточного правового обеспечения, неравномерно в различных регионах. При этом быстрее данная система формировалась там, где раньше появлялся рынок недвижимого имущества и где негативные последствия отсутствия публичности в сфере оборота недвижимости были более ощутимы.

Во-вторых, бросается в глаза большое количество реформ и «революций», которые произошли в сфере правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество. За 10-15 лет в сфере государственной регистрации прав на недвижимость произошло столько же изменений, сколько в аналогичной системе в дореволюционной России за несколько веков[[10]](#footnote-10).

## 2. Регистрация в современной России

## 2.1 Понятие недвижимости

Деление имущества на движимое и недвижимое берет начало еще в римском праве и воспринято практически всеми правовыми системами. Такое деление имущества связано с правом частной собственности на природные объекты и в первую очередь на землю, а также с введением в гражданский оборот этих объектов, развитием этого оборота, что отразилось на многих политических и социальных правах граждан на протяжении многих веков.

В состав недвижимого имущества включается земельный участок и все, что с ним физически и прочно связано путем насаждений, построек и других объектов и не может быть отделено без нарушения назначения вещи.

Движимыми вещами называются все другие материальные объекты, способные к перемещению или самостоятельно, как например, животные, или при содействии посторонней силы, как например, мебель, произведения искусства и тому подобное[[11]](#footnote-11).

В законодательстве нашей страны долгое время отсутствовало понятие недвижимости. Практически до 90-х годов на праве собственности из всех видов недвижимого имущества, давно известных за рубежом, российским гражданам принадлежали только жилые дома. В настоящее время с развитием многообразия форм собственности ситуация кардинально изменилась, сейчас сделки с недвижимым имуществом являются самым распространенным и традиционным видом нотариальных действий.

Расширение рынка жилья повлекло значительные изменения в гражданском законодательстве и привело к появлению в нем нового института – института недвижимости.

В соответствии со ст. 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Гражданский кодекс Российской Федерации, уделяет правовому регулированию недвижимого имущества и сделок с ним много внимания. Перечень объектов, приравненных к недвижимым вещам в ст.130 ГК не является универсальным для всех национальных законодательств и исчерпывающим. Законодатель может расширить этот перечень и отнести к недвижимости и иные объекты для того, чтобы приравнять их правовой режим к режиму недвижимости. Например, по Французскому гражданскому кодексу к недвижимому имуществу относятся земледельческие орудия, семена на участке и другие вещи, а также права.

Выделения недвижимости из остального имущества объясняется не только важностью для экономики страны имеющихся природных ресурсов, тесной связью другой недвижимости с земельными участками, но и тем, что к недвижимости относятся наиболее ценные и общественно значимые объекты. Это требует специальной регламентации их участия в гражданском обороте, что находит отражение в особенностях содержания многих правоотношений, особом порядке и форме заключения договоров, предметом которых является недвижимое имущество, установлении особых правил для приобретения права собственности на недвижимость и в ряде других случаев. Некоторые правоотношения, например ипотека, могут иметь объектом только недвижимое имущество. Купля-продажа земельных участков, предприятий, зданий, сооружений и иных объектов недвижимости значительно отличается от приобретения других объектов по такому же договору.

Следует подчеркнуть, что правовой режим отдельных видов недвижимого имущества существенно отличается друг от друга, что будет отражено в структуре данной работы. Так, например правовая регламентация сельскохозяйственных земель имеет различия с режимом недр или режимом строений и других объектов.

Недвижимостью являются имущественные комплексы, а также перечисленные объекты, входящие в состав предприятий как имущественных комплексов. К недвижимости согласно ст. 132 ГК относится предприятие в целом как имущественный комплекс. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, и другие исключительные права.

Из упомянутых объектов недвижимого имущества в нотариальной практике наиболее часто совершаются сделки с жильем: жилыми домами, квартирами, комнатами в квартирах.

Недвижимость играет особую роль в экономической и социокультурной жизни любого общества. Она выступает в качестве важнейшего экономического ресурса и играет роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность. На долю недвижимого имущества приходится более пятидесяти процентов мирового богатства, поэтому недвижимость - важнейшая из составных частей национального богатства любой страны мира[[12]](#footnote-12).

Теснейшим образом недвижимость связана с основными системами жизнедеятельности человека: социальной, экономической и экологической. Недвижимое имущество обеспечивает население жилищными условиям, дает возможность получать различные социальные услуги. В то же время, без недвижимого имущества невозможен процесс воспроизводства. Недвижимость тем или иным образом участвует во всех его фазах: производстве, распределении, обмене и потреблении. С точки зрения экологии, недвижимое имущество связано с рациональным землепользованием, с требованиями по экологической безопасности для окружающей среды.

В системе основных элементов рыночной экономики недвижимость играет важнейшую роль. В любом обществе недвижимость - это объект отношений собственности. В условиях абсолютного господства в России в недавнем прошлом государственной собственности недвижимость являлась объектом государственного управления. С формированием в РФ системы частной собственности сфера оборота недвижимости становится одним из секторов рыночной экономики, формирование и развитие, которого активно продолжается в настоящее время. Рынок недвижимости имеет существенные отличия от иных секторов рынка и присущую только ему специфику.

В современной России формирование рыночных отношений в сфере недвижимости находится в стадии становления, нормативно-правовая база постоянно дополняется и изменяется, и единая терминология применительно к отечественному рынку недвижимости окончательно не выработана. В связи с этим, в первую очередь, необходимо уточнить используемый в настоящей работе понятийный аппарат, определить принципы классификации недвижимости и раскрыть содержание «недвижимости» как экономической категории.

Итак, учитывая все выше сказанное, дадим определение недвижимости. Недвижимость - недвижимые вещи, имущество, объекты торгового оборота, к которым ст. 130 ГК РФ относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Перемещение их без несоразмерного ущерба для их назначения невозможно.

Деление вещей на недвижимые и движимые, обусловлено не столько физическими их свойствами, сколько необходимостью установления различий в их правовом режиме, специальной регламентации их участия в имущественном гражданском обороте.

Недвижимость - новая правовая категория реформируемой российской экономики. Законодательству советского периода она не была известна в силу множества ограничений товарного оборота и полного запрета оборота природных объектов, являющихся исключительной государственной собственностью[[13]](#footnote-13).

Признание земель недвижимостью было вызвано необходимостью реформирования российской экономики. В житейском смысле земля всегда была и будет недвижимостью, как и другие недвижимые предметы и вещи - объекта гражданского права. Этому понятию придается подобный юридический смысл для того, чтобы средствами законодательства открыть возможность сближения правового режима использования земель и другого недвижимого имущества - объектов товарного оборота, отношения, по поводу которых регулируются нормами гражданского законодательства. До земельной реформы земля ни в законодательстве, ни в научной юридической литературе не признавалась недвижимым имуществом. Она рассматривалась как объект природы, не имеющий денежной оценки, и потому нейтральным к экономике, товарному обороту. Это позволяло при регулировании земельных отношений и решении любых земельных вопросов широко применять метод голого администрирования, который был очень удобен государственному аппарату управления экономикой. Отсутствие материальной заинтересованности хозяйств в лучшем использовании земли восполнялось диктатом и произволом, что отражалось на уровне сельскохозяйственного производства. Наступил период застоя и в связи с этим осознание необходимости проведения серьезной земельной реформы. Общество пришло к пониманию того, что земельные и другие природные ресурсы не могут рассматриваться как объект администрирования, которыми можно распоряжаться, не отвечая за последствия произвольных, ошибочных решений. Новые земельные законы РФ, признавая землю недвижимостью, гарантируют самостоятельное хозяйствование на земле, независимо от того, на каком праве пользователи земли владеют ею на праве частной собственности, бессрочного (постоянного) пользования, пожизненного наследуемого землевладения, временного пользования и аренды. Физические и юридические лица, имеющие земельные участки в частной собственности вправе совершать сделки с ними в порядке, установленном для недвижимости. Другие пользователи земли также соблюдают режим недвижимого имущества, включая нормы о хозяйственной свободе, государственной регистрации прав, уплате налогов, соблюдении других, обязанностей, установленных только законом. Гражданское законодательство применяется к регулированию земельных отношений с учетом их специфики, отраженной в соответствующих нормативных актах земельного законодательства.

Водный кодекс предусматривает, что объектом государственной собственности являются водные объекты в целом, а под водными объектом понимается и его часть. Обособленные же водные объекты (замкнутые водоемы) могут находиться не только в государственной собственности, но и муниципальной. В качестве объекта права пользования или вещного права (публичного или частного сервитута) также может выступать только часть водного объекта, то есть участок водной поверхности.

Во-вторых, к недвижимости отнесено все то, что прочно связано с землей, - здания, сооружения, леса, многолетние насаждения и др. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Эти объекты признаются недвижимостью, пока они прочно связаны с землей. Будучи отделенными от нее, они становятся движимыми вещами.

ГК закрепляет особенности правового режима недвижимости:

1) Право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации (ст.132 ГК РФ).

2) Обязательство, предметом которого является недвижимость, по общему правилу исполняется в месте ее нахождения.

3) Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество или передаваемое по договору возникает с момента государственной регистрации этой недвижимости (ст.219 ГК РФ) либо перехода права собственности на нее покупателю (ст.551 ГК РФ).

4) Установлен особый порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи (ст.225 ГК РФ) и более длительные сроки приобретательской давности на недвижимое имущество (ст.234 ГК РФ); обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество (ст.349 ГК РФ); распоряжение государственным и муниципальным предприятием принадлежащим им недвижимым имуществом (ст.295 ГК РФ).

5) Действуют специальные правила совершения сделок с недвижимостью, предусматривающие зависимость прав на земельный участок от прав на недвижимость. Так, залог недвижимости (ипотека) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором она находится, либо его части, необходимой для его использования, либо права пользования залогодателя этим участком или его частью (ст. 340 ГК РФ).

При продаже или аренде зданий, сооружений и предприятий одновременно с передачей покупателю права собственности на них передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Если же продается или сдается в аренду лишь земельный участок, владелец недвижимости сохраняет право пользования той его частью, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на предусмотренных договором условиях, а при их отсутствии - право ограниченного пользования (сервитут) (ст.552, 553 и 652, 653 ГК РФ).

Положения ГК о договорах дарения и ренты не содержат аналогичных правил в отношении недвижимости и земельного участка, на котором она находится. Представляется, что к ним по аналогии должны применяться правила купли-продажи недвижимости.

К недвижимости ГК относит и некоторые движимые по своим естественным свойствам вещи - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Недвижимостью являются только те из них, которые подлежат государственной регистрации органами, уполномоченными осуществлять контроль за этими объектами[[14]](#footnote-14).

Понятие указанных транспортных средств раскрывается в транспортных уставах и кодексах, а космических объектов - в международных конвенциях (договорах, соглашениях). Воздушное судно - это летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отраженным от земной поверхности. Судно, морское или внутреннего плавания, - это самоходное или несамоходное плавучее сооружение, предназначенное для плавания по морским и внутренним водным путям. Российское законодательство (Закон РФ от 20 августа 1993 г. «О космической деятельности» - РГ от 6 октября 1993 г.) не дает определения комического объекта. Международные документы относят к ним объекты, запущенные в космос или доставленные на небесные тела либо сооруженные на них. Некоторые из международных актов в качестве космических объектов рассматривают не только объект в целом, но и его составные части, а также средство его доставки (его часть), указывают виды космических объектов (станции, установки, оборудование, космические корабли).

ГК отнес все морские суда к недвижимости, в тоже время КТМ не требует регистрации морского судна как недвижимости. Но регистрация как недвижимости должна осуществляться в порядке ГК. То есть имеются противоречия в законодательстве. ГК не указывает, какие именно морские суда подлежат государственной регистрации, а КТМ напротив, указывает какие суда подлежат регистрации. Так если ссылаться на ГК то, регистрации подлежит простая лодка, а по КТМ нет.

Существует несколько десятков типов малых судов, предназначенных как для выполнения народнохозяйственных задач, так и для отдыха и занятий водно-моторным, воднолыжным, парусным и гребным спортом широких кругов населения. Чтобы научиться грамотно оценивать те или иные качества этих судов, необходима четкая их классификация по основным эксплуатационным и конструктивным признакам.

Водоизмещение - количество воды, вытесненной плавающим судном; характеристика размеров судна. Различают массовое водоизмещение, равное массе судна, т.е. массе воды, помещающейся в объеме подводной части судна, и объемное водоизмещение (объем судна ниже ватерлинии).

Одним из главных эксплуатационных признаков судов является назначение. В зависимости от этого они подразделяются на суда, предназначенные для народного хозяйства (они, в свою очередь, делятся на разъездные, спасательные, лоцманские, гидрографические, лесосплавные и т. п.), спортивные (гоночные) суда, прогулочные, туристские, для любительской рыбной ловли или охоты, хозяйственные для нужд сельских жителей.

Коротко рассмотрим специфические требования, предъявляемые к каждой перечисленной группе малых судов.

Отличительным признаком спортивного или гоночного судна является возможность отнести его к тому или иному классу, установленному спортивной классификацией. В нашей стране, например, пользуются популярностью спортивные моторные лодки классов SB-350 и SC-500. Кроме того, существуют правила постройки, которые регламентируют ряд конструктивных размеров корпуса мотолодок, запрещают использование несущих аэродинамических поверхностей. Эти ограничения направлены как на обеспечение безопасности участников соревнований, так и на то, чтобы каждый из них имел по возможности равные шансы на успех, не получал бы преимущества за счет таких технических данных, как значительный избыток мощности и экстремальность конструкции.

Основным качеством спортивного (гоночного) судна является высокая скорость, которую оно развивает при определенных условиях на акватории гонок. Мореходность таких судов обычно ограничена, не говоря уже о комфортабельности. Исключение составляют лишь крейсерско-гоночные яхты, которые используются для длительных соревнований в открытом море; они обладают соответствующими мореходными качествами и обитаемостью.

Прогулочные суда используются для кратковременных плаваний, продолжительность которых обычно не превышает двух дней. Пассажировместимость таких лодок — от двух до шести человек; для их размещения судно должно иметь достаточно удобный и просторный кокпит. От непогоды экипаж защищает съемный складной или жесткий тент (в зарубежной терминологии — хардтоп) либо небольшая рубка-убежище, оборудованная в носовой части судна. На моторных прогулочных судах предусматривается лишь минимальный запас горючего, рассчитанный на 100—120 км пути.

Гребные прогулочные лодки нередко используются и для туризма, причем из-за необходимости размещения палатки, походного снаряжения и запасов число людей на борту ограничивается.

Туристские суда предназначены для совершения более или менее продолжительных плаваний и должны обладать, помимо требуемой обитаемости, мореходными качествами, соответствующими метеорологическим условиям на акватории маршрута плавания. К этой категории судов могут быть отнесены как разборные байдарки и каноэ, служащие лишь средством передвижения по воде, так и мореходные крейсерские яхты, обитаемость которых предусматривает автономное и комфортабельное пребывание на борту экипажа в течение многих дней, а иногда и месяцев.

К лодкам для любительской рыбной ловли может быть отнесен довольно широкий ряд судов, начиная с одноместных надувных и разборных лодок и кончая быстроходными мотолодками, на которых жители больших городов выезжают на рыбалку за 50—100 км от городской черты. В последнем случае важно, чтобы лодка обладала достаточно высокой скоростью и необходимыми мореходными качествами — тогда путь к облюбованному месту рыбалки не занимает много времени и гарантируется возвращение домой при ухудшении погоды.

Важным свойством малых судов, предназначенных для охоты, является высокая проходимость в условиях мелководья и тростниковых зарослей, возможность их легкой маскировки. В ряде случаев предпочтение отдается транспортабельности, позволяющей пользоваться определенными видами транспорта — от рейсового автобуса до легкового автомобиля — для доставки лодки на какое-либо изолированное озеро. И для рыболовных, и для охотничьих лодок важна возможность бесшумного передвижения — будь то весла, подвесной электромотор и т.п.

Наконец, немало малых судов используется населением, особенно в сельской местности, для хозяйственных разъездов, перевозки сена, различных сельхозпродуктов, дров, а также мелкого скота. Для таких лодок первостепенное значение имеют достаточная грузоподъемность и вместимость, высокая остойчивость, надежность и экономичность двигателя. На них не требуется комфортабельных сидений, ветрового стекла и даже тента. Одним из оптимальных вариантов являются моторизованные лодки местных типов, хорошо приспособленные к конкретным условиям акватории.

В отдельный тип судов можно выделить плавучие дачи — комфортабельные плавучие сооружения, приспособленные для длительного отдыха на них в режиме стоянки у берега и небольших переходов при благоприятных условиях на акватории. Иногда плавдачи бывают несамоходными и буксируются к месту стоянки другим судном. Как правило, суда этого типа имеют помещения высотой в полный рост человека, оборудуются открытой площадкой — солярием, и обладают малой осадкой.

В зависимости от способа движения и типа двигательной установки малые суда делят на моторные суда — мотолодки, снабженные подвесными моторами, и катера — суда со стационарными двигателями; гребные суда; парусные; суда с комбинированными способами движения парусно - моторные, парусно - гребные и гребно - моторные. Несамоходные буксируемые суда используют в основном в качестве плавучих дач, причалов, для перевозки больших партий грузов и т. п.

По типу движителя, т.е. устройства, непосредственно преобразующего вращающий момент двигателя в силу — упор, двигающую судно вперед, различают моторные суда с гребным винтом (винтовые), с воздушным винтом, с водометным движителем и реже — с гребными колесами.

Заметим, что парус и весла также являются движителями, преобразующими первый — энергию ветра, а вторые — мускульную силу человека в упор.

По характеру движения малые суда бывают водоизмещающими, т.е. плавающими с относительно небольшой скоростью, когда судно удерживается близ поверхности воды благодаря статической силе поддержания; глиссирующими, поддерживаемыми при движении гидродинамическими силами, действующими на днище; судами на подводных крыльях (СПК), гидродинамические силы на которых приподнимают судно над водой; судами на воздушной подушке (СВП) и с аэродинамической разгрузкой (экранопланами). Различают еще суда переходного режима, у которых действуют оба рода сил поддержания — статические и гидродинамические.

Таким образом, в понятие недвижимости подлежат включению самые различные морские и речные суда, различающиеся кардинальным образом, как по размерам, так и по назначению. Все эти суда подлежат особому учёту, поскольку отличие недвижимого имущества от остальных движимых вещей заключается, в том числе, в особом порядке регистрации права собственности на них. Однако законодатель немотивированно исключил одни из видов судов из перечня объектов, подлежащих регистрации.

Воздушное судно - летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды.

Легкое воздушное судно - воздушное судно, максимальный взлетный вес которого составляет менее 5700 килограмм, в том числе вертолет, максимальный взлетный вес которого составляет менее 3100 килограмм.

Сверхлегкое воздушное судно - воздушное судно, максимальный взлетный вес которого составляет не более 495 килограмм без учета веса авиационных средств спасания.

Воздушный шар, дельтаплан законодательством не куда не отнесены ни к ГК, ни к ВК. Можно задать вопрос, куда их отнести, нужна ли на них регистрации и какие существуют на них права.

Проблема регистрации воздушных судов аналогична проблеме регистрации морских и речных судов. В соответствии с ВК регистрируются летательный аппарат, как объект, а не недвижимое имущество. К недвижимости относятся также и те суда и самолеты, которые не указаны в КТМ и ВК, то есть те суда и летательные аппараты которые не подлежат государственной регистрации, и находятся в собственности как имущество. Следуя из выше изложенного, могу сделать вывод, что в ГК необходимо внести поправки, корректировки в действующее законодательство, в статью 130 ГК.

**2.2 Государственная регистрация прав**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации[[15]](#footnote-15). Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом или судебным приставом-исполнителем в суд, арбитражный суд.

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации. В случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти в области юстиции.

На основании и во исполнение настоящего Федерального закона, актов Президента Российской Федерации и актов Правительства Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, в пределах своей компетенции вправе издавать методические рекомендации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Субъекты Российской Федерации принимают нормативные правовые акты о поэтапном создании органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом[[16]](#footnote-16). Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона. Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - с другой.

Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества. Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества и государственная регистрация возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества проводятся не позднее чем в месячный срок со дня подачи соответствующих заявлений и других необходимых для государственной регистрации права, перехода права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества документов.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится при государственной регистрации перехода данного права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества без уплаты государственной пошлины.

В иных случаях, за государственную регистрацию возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества взимается государственная пошлина в размере, равном половине установленного размера государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке. Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости[[17]](#footnote-17).

В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования (наименования) юридических лиц - участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц - участников долевого строительства.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти рабочих дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд. В случае если Единый государственный реестр прав ведется на электронном носителе, сведения, подлежащие предоставлению любому лицу в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, предоставляются не позднее чем в течение рабочего дня, следующего за днем обращения за такими сведениями. Сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются в установленном федеральным законом порядке только:

самим правообладателям или их законным представителям;

физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя или его законного представителя;

залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся у него в залоге;

руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;

судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями;

лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону;

федеральному антимонопольному органу и его территориальным органам в пределах территорий, находящихся под юрисдикцией указанных территориальных органов;

Председателю Счетной палаты Российской Федерации, его заместителю и аудиторам Счетной палаты Российской Федерации для обеспечения деятельности Счетной палаты Российской Федерации.

Сведения о правах наследодателя на объекты недвижимости предоставляются также по запросу нотариуса в связи с открытием наследства. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права. Указанная в настоящем пункте информация предоставляется правообладателю в срок не более чем семь рабочих дней.

Использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, имеют право предоставлять статистическую информацию, полученную на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, любому заинтересованному лицу, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей.

К статистической информации относится также информация об общем количестве прошедших государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, заключенных на определенной территории за определенный период, обобщенная информация о субъектах таких сделок без идентифицирующих конкретное лицо сведений или об объектах таких сделок, информация о средней цене приобретения прав на недвижимое имущество и другая подобная информация.

Информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества предоставляются за плату, если иное не установлено законом.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, бесплатно предоставляет сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества в органы по учету государственного и муниципального имущества в объеме, который необходим для работы указанных органов; сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и об обладателях этих прав, об ограничениях (обременениях) этих прав и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, или, если иное не установлено Правительством Российской Федерации, в подведомственное данному федеральному органу исполнительной власти государственное учреждение.

В соответствии с законами Российской Федерации орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляет бесплатно информацию о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним по запросам:

правоохранительных органов, судов, судебных приставов-исполнителей по находящимся в производстве уголовным и гражданским делам;

органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;

налоговых органов на территории, находящейся в их юрисдикции;

государственных органов по контролю за использованием и охраной земель и других природных ресурсов;

органов государственной статистики;

федерального антимонопольного органа и его территориальных органов на территориях, находящихся под юрисдикцией указанных территориальных органов;

Председателя Счетной палаты Российской Федерации, его заместителя и аудиторов Счетной палаты Российской Федерации;

организаций, определенных законами Российской Федерации.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, орган кадастрового учета, органы по учету государственного и муниципального имущества, другие организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, в срок не более чем десять дней с даты обращения обязаны предоставлять такие сведения правообладателям и органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, бесплатно или за плату, установленную законодательством Российской Федерации[[18]](#footnote-18).

Органы охраны объектов культурного наследия направляют в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о недвижимом имуществе, отнесенном к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации или к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении их в единый государственный реестр объектов культурного наследия, о принятом решении о включении выявленного объекта культурного наследия или об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия, об особенностях, составляющих предмет охраны указанного имущества как объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия, и об обязательствах по его сохранению в порядке и в сроки, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, направляет копию представленной в соответствии со статьей 25.3 настоящего Федерального закона декларации об объекте недвижимого имущества в орган кадастрового учета или организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Суда могут находиться в любой собственности. Право собственности на судно или часть судна возникает с момента государственной регистрации такого права в Государственном судовом реестре Российской Федерации или судовой книге.

Право собственности на судно, строящееся на территории Российской Федерации, может быть приобретено с момента государственной регистрации такого права в Государственном судовом реестре Российской Федерации.

Собственник судна вправе передать его доверительному управляющему по договору доверительного управления судном на срок, не превышающий пяти лет. Передача судна в доверительное управление подлежит обязательной государственной регистрации в Государственном судовом реестре Российской Федерации или судовой книге.

Доверительным управляющим может быть компетентный в области управления судами и их эксплуатации индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия.

Судно подлежит государственной регистрации в Государственном судовом реестре Российской Федерации или судовой книге.

Судно, которому временно предоставлено право плавания под Государственным флагом Российской Федерации, подлежит государственной регистрации в реестре арендованных иностранных судов.

Под государственной регистрацией судна и прав на него понимается акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на судно в соответствии с гражданским законодательством.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на судно. Наряду с государственной регистрацией прав на судно подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) указанных прав, а также иные сделки с судном, подлежащие обязательной государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Государственная регистрация судна является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

За государственную регистрацию судов, в том числе строящихся на территории Российской Федерации, и прав на них, изменений, вносимых в Государственный судовой реестр Российской Федерации, и предоставление информации о зарегистрированных правах на суда взимается плата, размер, порядок взимания и использования которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Государственный судовой реестр Российской Федерации и реестр арендованных иностранных судов являются открытыми для любых заинтересованных в получении содержащейся в них информации лиц.

Органы, осуществляющие государственную регистрацию судов и прав на них, бесплатно предоставляют информацию о зарегистрированных правах на суда по запросам.

Государственная регистрации прав собственности и иных вещных прав на воздушное судно, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение, а так же установление порядка государственной регистрации и оснований для отказа в государственной регистрации прав на воздушное судно и сделок с ним осуществляется в соответствии со ст. 131 ГК РФ.

В случае залога гражданского воздушного судна сведения о залоге подлежат включению в Государственный реестр гражданских воздушных судов РФ.

Сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи, относятся к недвижимому имуществу, государственная регистрация права собственности и других вещных прав на которое осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. Особенности государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок государственной регистрации права собственности и других вещных прав на космические объекты связи (спутники связи, в том числе двойного назначения) устанавливается федеральными законами. Передача права собственности и других вещных прав на космические объекты связи не влечет за собой передачу права на использование орбитально-частотного ресурса.

**2.3 Государственная регистрация сделок**

В гражданском законодательстве существует разграничение между государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и государственной регистрацией сделок (обязательственных правоотношений) с этими правами, что отражено, в частности, в названии специального Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ – «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Аналогичный подход прослеживается и в Гражданском кодексе РФ, содержащем ст. 131 «Государственная регистрация недвижимости» и ст. 164 «Государственная регистрация сделок».

Государственная регистрация прав и государственная регистрация сделок неразрывно связаны между собой.

Согласно ст. 164 ГК государственной регистрации подлежат также обязательственные правоотношения: сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК и Законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Возникает вопрос: какие же сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации? В ГК по отношению к сделкам с недвижимым имуществом требование об их госрегистрации предъявляется в следующих случаях: залога такого имущества, для которого обязательна государственная регистрация (п. 3 ст. 339 ГК); уступки требования по сделке, требующей государственной регистрации (ст. 389 ГК); перевода долга по сделке, требующей государственной регистрации (ст. 391 ГК); продажи жилых домов, квартир, частей жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК); продажи предприятия (п. 3 ст. 560 ГК); дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК); отчуждения недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК); аренды зданий и сооружений на срок более одного года (п. 2 ст. 651 ГК); аренды предприятия независимо от ее срока (п. 2 ст. 658 ГК); передачи недвижимости, сделки по продаже которой подлежат государственной регистрации, в доверительное управление (п. 2 ст. 1017 ГК).

Наряду с государственной регистрацией сделок с недвижимым имуществом ГК упоминает государственную регистрацию договора коммерческой концессии органом, осуществившим регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, выступающего по договору в качестве правообладателя.

В соответствии с п. 2 ст. 164 ГК законом может быть установлена государственная регистрация сделок с движимым имуществом определенных видов.

В случае несоблюдения требования о государственной регистрации прав согласно абз. 2 п. 1 ст. 2 Закона о регистрации, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Также согласно п. 1 ст. 165 ГК несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность и она считается ничтожной. Таким образом, в случаях, установленных законом, при несоблюдении требования о государственной регистрации договор может быть признан и недействительным.

В случае несоблюдения требования о государственной регистрации при заключении договоров (уступки требования по сделке, требующей государственной регистрации (ст. 389 ГК); перевода долга по сделке, требующей государственной регистрации (ст. 391 ГК); продажи жилых домов, квартир, частей жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК); продажи предприятия (п. 3 ст. 560 ГК); дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК); отчуждения недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК); аренды зданий и сооружений на срок более одного года (п. 2 ст. 651); аренды предприятия независимо от их срока (п. 2 ст. 658 ГК)) такие договоры признаются незаключенными[[19]](#footnote-19).

Получается, что в случае несоблюдения требования о государственной регистрации сделка считается либо несостоявшейся, либо недействительной. Кроме того, несоблюдение требования о государственной регистрации договора (сделки) с недвижимым имуществом не может являться и основанием признания его незаключенным, поскольку не соответствует правовой природе заключения договоров. Следовательно, требование о регистрации сделок должно быть исключено из законодательства, в том числе и по той причине, что договор, по сути являясь соглашением сторон, сам по себе как сделка уже состоялся до государственной регистрации. На государственную регистрацию представляется состоявшийся договор, и эта функция никакого отношения к заключению договора не имеет, то есть по этому основанию договор не может быть признан незаключенным.

Например, если гражданин изъявил желание продать часть квартиры находящейся в долевой собственности, то это осуществляются по соглашению всех ее участников. Преимущественное право покупки доли имеют участники долевой собственности, кроме случаев продажи с торгов. То при этом должен заключаться договор купли-продажи части квартиры, это подлежит государственной регистрации. Старое свидетельство заменяется новым, даже если требования не заявлены.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения[[20]](#footnote-20).

В соответствии со ст. 38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

По договору купли-продажи является квартира, а не общее имущество, лифт, лестница, лестничная площадка, мусоропровод. Возникает вопрос, почему не регистрируется право на это имущество? Мне кажется, что регистрироваться должно не только право на квартиру, но и на общее имущество в этом многоквартирном доме, так как собственник имеет право всем этим пользоваться.

Почему при продаже в многоквартирном доме нет права преимущественной покупки, а в малоквартирном у остальных сособственником имеется право преимущественной покупки. Ведь права и обязанности и у собственников многоквартирного дома и у собственников малоквартирного дома одинаковые по закону. В то же время действующее законодательство существенно изменяет права сособственников в зависимости от того, в каком доме они проживают – многоквартирном или малоквартирном. По нашему мнению, необходимо внесение изменений в действующее законодательство.

Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без соразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Отсутствие требования о государственной регистрации сделки в ГК ни в коей мере не ослабит созданные институтом государственной регистрации гарантии защиты права собственности и других вещных прав, поскольку в любом случае в соответствии со ст. 131 ГК государственная регистрация прав на недвижимое имущество останется обязательной. Она, несомненно, способна самостоятельно обеспечить эти гарантии. Так, на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество всегда представляются документы, являющиеся основанием для возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права на недвижимое имущество, то есть, в том числе и договоры.

**3. Регистрирующие органы**

Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения единого государственного реестра саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, реестра арбитражных управляющих и единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков, а также функции по контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков[[21]](#footnote-21).

Федеральная регистрационная служба находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации. Федеральная регистрационная служба руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, актами федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также настоящим Положением.

Федеральная регистрационная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и организациями.

Федеральная регистрационная служба осуществляет государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации. В тоже время морские, речные, воздушные и космические суда регистрируются в ином порядке. Государственная регистрация самоходных судов внутреннего плавания с главными двигателями мощностью не менее чем 55 киловатт и несамоходных судов вместимостью не менее чем 80 тонн, а также любых пассажирских и наливных судов в Государственном судовом реестре Российской Федерации осуществляется государственными речными судоходными инспекциями бассейнов.

Государственные речные судоходные инспекции бассейнов осуществляют также государственную регистрацию в Государственном судовом реестре Российской Федерации прогулочных парусных судов независимо от наличия и мощности главных двигателей и вместимости таких судов, других прогулочных судов и спортивных судов (за исключением парусных) независимо от количества пассажиров на них, в том числе спортивных и прогулочных самоходных судов с главными двигателями мощностью не менее чем 55 киловатт, спортивных и прогулочных несамоходных судов вместимостью не менее чем 80 тонн[[22]](#footnote-22).

Не подлежат в соответствии с ВВТК государственной регистрации в Государственном судовом реестре Российской Федерации спортивные парусные суда независимо от наличия и мощности главных двигателей и вместимости таких судов.

Суда смешанного (река - море) плавания, осуществляющие судоходство, связанное с выходом на морские пути, регистрируются в Государственном судовом реестре Российской Федерации капитанами речных портов, расположенных в устьях рек, либо капитанами морских торговых портов.

Морские суда вносятся в Государственный судовой регистр в одном из морских или речных портов, а суда внутреннего водного транспорта - в судовые реестры бассейнов рек или судоходных инспекций (суда постоянно плавающие вблизи морских портов, расположенных на реках, и ниже этих портов подлежат внесению в судовые регистры этих портов). Однако впредь до принятия соответствующих федеральных законов, основанных на положениях п. 1 ст. 131 ГК, должен применяться действующий порядок регистрации прав на эти объекты (п. 1 ст. 33 Закона о регистрации недвижимости).

Государственную регистрацию судов, не указанных выше, осуществляют органы, уполномоченные на то Правительством Российской Федерации. Порядок государственной регистрации судов в судовой книге устанавливается указанными органами.

Порядок регистрации воздушных судов определен ст. 32 ВК. Воздушные суда, предназначенные для выполнение полетов, подлежат государственной регистрации в следующем порядке:

- гражданские воздушные суда, за исключением сверхлегких гражданских воздушных судов авиации общего назначения,- в Государственном реестре гражданских воздушных судов РФ с выдачей свидетельства о государственной регистрации или в государственной реестре гражданских воздушных судов иностранного государства при условии заключения соглашения о поддержании летной годности между РФ и государством регистрации;

- сверхлегкие гражданские воздушные суда авиации общего назначения – в порядке, установленным уполномоченным органом в области гражданской авиации;

- государственные воздушные суда – в порядке, установленном уполномоченным органом в области обороны по согласованию с уполномоченными органами, имеющими подразделения государственной авиации.

Ведение Государственного реестра гражданских воздушных судов РФ возлагается на уполномоченный орган в области гражданской авиации.

Экспериментальные воздушные суда подлежат государственному учету с выдачей соответствующих документов уполномоченными органами в области оборонной промышленности.

Космические объекты подлежат государственной регистрации, порядок которой должен определяться Правительством РФ. Наряду с этим в данной сфере действует Конвенция 14 января 1975 г. о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство[[23]](#footnote-23).

Регистрация воздушных судов, морских судов, судов внутреннего водного транспорта и космических объектов уполномоченными на то органами не заменяет регистрацию прав на них как на недвижимость, в порядке, предусмотренном ст. 131 ГК.

В банковской сфере органом, осуществляющим государственную регистрацию, является Центральный банк РФ, в области средств массовой информации - Министерство РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Государственная регистрационная палата при Минюсте России является регистрирующим органом в отношении предприятий с иностранными инвестициями нефтегазодобывающей, нефтегазоперерабатывающей и угледобывающей отраслей, независимо от размера уставного капитала, а также предприятий, размер вклада иностранного инвестора в которые составляет сумму, превышающую 100 000 руб.

Закон о государственной регистрации юридических лиц требует изменения всей существующей системы регистрации юридических лиц. Сегодня нет ни единой системы регистрирующих органов, ни Единого государственного реестра, в котором содержались бы сведения обо всех юридических лицах на территории страны. Поэтому данный Закон содержит много отсылок к нормативным актам, которые должны быть изданы Правительством РФ.

Из выше изложенного можно задать вопрос такого плана. Следует ли передать всю регистрацию в единый орган, федеральной регистрационной службе? Мне кажется, этого делать не надо, так как произойдет существенное увеличение нагрузки на исполнительные органы государственной власти, это будет не удобно как для работников регистрационной службы, та и для граждан.

**Заключение**

Итак, несмотря на трудности, возникающие на практике по применению Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», связанные с недостаточной правовой регламентацией процедуры регистрации, противоречивостью нормативных актов в этой сфере, к несомненным плюсам системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимо отнести:

* изменение самого подхода к регистрации недвижимости - это уже не чисто техническая операция учета определенных сведений: документы, представляемые на государственную регистрацию, подлежат правовой экспертизе;
* введение единой процедуры государственной регистрации независимо от объекта регистрации и региона его нахождения;
* смена множественности регистраторов (БТИ, комитеты по управлению имуществом, комитеты по земельным ресурсам и землеустройству) единым регистрирующим органом - учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, которое уже через несколько лет, обеспечит возможность, с одной стороны, получения каждым желающим информации о юридическом состоянии соответствующего объекта недвижимости, а с другой - контроля государством сферы обращения недвижимости и осуществления более полного учета базы налогообложения.

Внести существенные изменения по поводу регистрации недвижимости и деления вещей на движимые и недвижимые, уточнить что подлежит государственной регистрации и в каких органах. Внести изменения в ст. 130 ГК

**Список использованной литературы**

*Нормативно-правовые акты*

1. Конституция Российской Федерации. (Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г) // Российская газета, № 237, 25.12.1993 г.
2. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.02.1997 г. Одобрен Советом Федерации от 5.03.1997 г. Подписан Президентом РФ от 19.03.1997 г. № 60- ФЗ. (в ред. от 04.12.2007 № 331 - ФЗ).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 29.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 26.11.2002) // Собрание законодательства РФ, № 5, ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. 26.11.2002). // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // Собрании законодательства Российской Федерации от 3 декабря 2001 г. № 49 ст. 4552.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть 4) от 18.12.2006 №230-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.11.2006).
7. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7.03.2001 № 24-ФЗ. Принят Государственной Думой 7 февраля 2001 года. Одобрен Советом Федерации 22 февраля 2001 года (в ред. Федеральных законов от 30.12.2008 № 322-ФЗ).
8. Кодексом торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 года №81-ФЗ Принят Государственной Думой 31 марта 1999 года. Одобрен Советом Федерации 22 апреля 1999 года (в ред. Федеральных законов от 06.04.2004 №7-П).
9. Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа 2004 г.) // СЗ РФ. 1997. №30. Ст.3594; 2002. №15. Ст.1377; 2003. №24. Ст.2244.
10. Федеральный Закон от 08.08.2001 №129-ФЗ (ред. от 02.11.2004) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (принят ГД ФС РФ 13.07.2001).
11. Закон РФ от 20 августа 1993 г. №5663-I «О космической деятельности» (с изменениями от 29 ноября 1996 г.)
12. Закон РСФСР ОТ 25.12.90 №445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности» (ред. от 30.11.1994).
13. Указ Президента РФ от 09.03.2004 № 314 (ред. от 20.05.2004, с изм. от 15.03.2005) «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» 9 марта 2004 года.
14. Указ Президента РФ от 15.06.2007 № 768 «О внесении изменений в указ Президента РФ от 13.10.2004 № 1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы» и в положение, утвержденное этим указом».
15. Указ Президента РФ от 13.10.2004 №1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы». Вступил в силу с 19.10.2004.
16. Постановление Правительства РФ от 12.06.2008 № 451 «О Федеральной регистрационной службе».
17. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 23 февраля 1998 г., - №8. - Ст. 963.
18. Постановление Правительства РФ от 26 февраля 1998 г. № 248 «Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах» // Российская газета. - 4 марта 1998 г.
19. Приказ Минюста РФ, Мингосимущества РФ, Минземстроя РФ от 22 июля 1998 г. № 83/172/23 «Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Зарегистрировано в Минюсте РФ 31 июля 1998 г. Регистрационный № 1577 // Финансовая Россия. - 13 - 19 августа 1998 г., - № 29.
20. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики расширения споров, связанных с применением федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

*Специальная и научная литература*

1. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. – М., 2001.
2. Анненков. Система русского законодательства, 3 тома по изданию 1897. – М.: 2005. – 678с.
3. Бевзенко Р.С. Юридическое значение акта государственной регистрации права на недвижимое имущество // Законодательство. – №9. – 2004.
4. Брагинский М.И. О месте гражданского права в системе «право публичное - право частное // Проблемы современного гражданского права. – М., 2000.
5. Волынцева А.В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней // Автореферат диссертации. – Томск, 2003.
6. Гамбаров Ю.С. Гражданское право: Общая часть. – М., 2003.
7. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / Под ред. А.Р. Кирсанова. – М., 2003.
8. Гражданское право. / Под. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПБОЮЛ Л.В. Рожников, 2001. – Т.1.
9. Гражданское право: В 4-х т. / Том I. Общая часть: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004.
10. Гражданское право. Том 1. Учебник. Издание пятое, переработанное и дополненное. // Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПБОЮЛ А.В. Ротников, 2004. – 632 с.
11. Ильченко А.Л. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Законодательство. – 2000. – № 12.
12. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». – М., 2003.
13. Каменский А.Б. "Под сению Екатерины…". Вторая половина XVIII века. – Л., 1992.
14. Каменский А.Б. Жизнь и судьба императрицы Екатерины Великой. – М., 1997.
15. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М.: Юрайт-Издат, 2004 г. – с.29.
16. Константинов М.В., Туманова Л.В. Правовые и организационные аспекты деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. – Тверь, 2002.
17. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) / Под ред. О.Н. Садикова. – М., 2004. – 567 с.
18. Комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей //под общ. ред. Брагинского М.И. – М., 2003. – 489 с.
19. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей // Под общ. ред. Брагинского М.И. – М., 2003. – 489 с.
20. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. – М., 2002.
21. Ломидзе О. Проблемы правового регулирования государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество // Хозяйство и право. – 2001. – № 7.
22. Мозолин В.П., Масляев А. И. Гражданское право. Часть первая. Учебник., М.: 2005. – 476 с.
23. Мицкевич А.В. Система права и система законодательства: развитие научных представлений и законотворчества // Проблемы современного гражданского права. Сборник статей. – М., 2000.
24. Общая теория государства и права. Академический курс в 3-х томах. – Изд. 2-е, перераб. и доп. / Отв. ред проф. М.Н. Марченко. – М.: ИКД «Зерцало-М», 2002. – Т.3.
25. Общая теория государства и права: Академич. курс в 2-х т./ Под ред. М.Н. Марченко. – М., 1998. – Т. 2.
26. Омельченко О.А., "Законная монархия" Екатерины II. Просвещенный абсолютизм в России. – М., 1993.
27. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под ред. П.В. Крашенинникова. 2-е изд. – М., 2001.
28. Ренов Э.Н. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним //Бюллетень Министерства юстиции РФ. – 2000. – №2. – С.65.
29. Российское законодательство X-XX вв., в 9-ти тт, т. 5. – М., Юридическая литература, 1987.
30. Садиков О. Н. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций., – М.: Юристъ, 2003. – 465 с.
31. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Учебник. – М.: 2003. – 584 с.
32. Смирнова А.Н. Римское право. – М.: Олма-пресс, 2005
33. Суханов Е.А. Гражданское право. Т. 1. Учебник. – М.: 2004. – 651 с.
34. Тарле Е.В. Екатерина Вторая и ее дипломатия. Ч. 1-2. – М., 1945.
35. Теория государства и права: Учеб. для вузов / Алексеев С.С., Архипов С. И., Игнатенко Г.В. и др. - 2-е изд., изм. и доп. – М.: Норма: Инфра-М, 2002.
36. Хохлов С. А. Концептуальная основа части второй Гражданского Кодекса. – В сб. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. – М., 1998. – с. 421.
37. Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право. – 1998. – № 2.
38. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права. – М., 2000.
39. Шершеневич П.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 года). – М.: 2005. – 458 с.
40. Юдина О.И. Некоторые вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Современное право. – 2000. – № 1.
41. Южанов И.А., Хисамов В.М., Ярошенко В.П. Государственный учет объектов недвижимости и государственная регистрация прав на них в Петербурге. Вып. 1 / Под ред. И.А. Южанова. – СПб., 1997.
1. Российское законодательство X-XX вв., в 9-ти тт, т. 5. – М., Юридическая литература, 1987. [↑](#footnote-ref-1)
2. Теория государства и права: Учеб. для вузов / Алексеев С.С., Архипов С. И., Игнатенко Г.В. и др. - 2-е изд., изм. и доп. - М.: Норма: Инфра-М, 2002. [↑](#footnote-ref-2)
3. Шершеневич П.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 года) – М., 2005. – 458 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Тарле Е.В. Екатерина Вторая и ее дипломатия. Ч. 1-2. М., 1945. [↑](#footnote-ref-4)
5. Общая теория государства и права: Академич. курс в 2-х т./ Под ред. М.Н. Марченко. – М., 1998. Т. 2. [↑](#footnote-ref-5)
6. Смирнова А.Н. Римское право. – М.: Олма-пресс, 2005. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право: В 4-х т. / Том I. Общая часть: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004. [↑](#footnote-ref-7)
8. Яковлев В.Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики). – М., 2001. [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа 2004 г.) // СЗ РФ. 1997. №30. Ст.3594; 2002. №15. Ст.1377; 2003. №24. Ст.2244. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право. Том 1. Учебник. Издание пятое, переработанное и дополненное. // Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПБОЮЛ А.В. Ротников, 2004. – 632 с. [↑](#footnote-ref-10)
11. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М.: Юрайт-Издат, 2004. [↑](#footnote-ref-11)
12. Южанов И.А., Хисамов В.М., Ярошенко В.П. Государственный учет объектов недвижимости и государственная регистрация прав на них в Петербурге. Вып. 1 / Под ред. И.А. Южанова. СПб., 1997. [↑](#footnote-ref-12)
13. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. – М., 2001. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданское право: В 4-х т. / Том I. Общая часть: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа 2004 г.) // СЗ РФ. 1997. №30. Ст.3594; 2002. №15. Ст.1377; 2003. №24. Ст.2244. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ильченко А.Л. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Законодательство. - 2000. - № 12. [↑](#footnote-ref-16)
17. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под ред. П.В. Крашенинникова. 2-е изд. - М., 2001. [↑](#footnote-ref-17)
18. Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа 2004 г.) // СЗ РФ. 1997. №30. Ст.3594; 2002. №15. Ст.1377; 2003. №24. Ст.2244. [↑](#footnote-ref-18)
19. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Учебник. – М.: 2003. – 584 с. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 29.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 26.11.2002) // Собрание законодательства РФ, № 5, ст. 410. [↑](#footnote-ref-20)
21. Постановление Правительства РФ от 12.06.2008 N 451 «О Федеральной регистрационной службе». [↑](#footnote-ref-21)
22. Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7.03.2001 № 24-ФЗ. Принят Государственной Думой 7 февраля 2001 года. Одобрен Советом Федерации 22 февраля 2001 года (в ред. Федеральных законов от 30.12.2008 №322-ФЗ). [↑](#footnote-ref-22)
23. Закон РФ от 20 августа 1993 г. N 5663-I «О космической деятельности» (с изменениями от 29 ноября 1996 г.). [↑](#footnote-ref-23)