Содержание

Введение

Глава 1. Понятие недвижимости как объекта гражданских прав

1.1 Понятие правового режима недвижимости

1.2 Признаки недвижимости

1.3 Проблема определения критериев в понятии недвижимости

Глава 2. Понятие и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество

2.1 Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество

2.2 Порядок государственной регистрации

2.3 Основания государственной регистрации и отказа в государственной регистрации

2.4 Вопросы правового регулирования оборота недвижимости

Заключение

Библиографический список

## Введение

Актуальность проведения научного исследования определяется целым рядом факторов.

Во-первых, приходится констатировать, что современный уровень законодательства о недвижимости не достаточно высок. Глава 6 Гражданского кодекса РФ содержит лишь общие положения о недвижимых вещах, где в трех статьях указывается на критерии определения недвижимости, ее виды и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Нормы о недвижимости содержатся и в других нормативно-правовых актах, среди которых: Федеральный закон РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Земельный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ и т.д. Однако указанные нормы не дают четкого представления ни об общих признаках недвижимого имущества, ни о его видах, не о факторах влияющих на специфику правового режима объектов недвижимости, в целом, и отдельных видов недвижимости, в частности. Остаются пробелами положения, касающиеся понятия правового режима недвижимости, его специфики, понятия недвижимости, определения критериев, отнесения отдельных объектов к недвижимому имуществу (в первую очередь это касается предприятий. Сюда же можно отнести морские, воздушные суда, космические объекты, многолетние насаждения и т.д.).

Во-вторых, анализ научной литературы показывает, что вопрос о правовом режиме недвижимости, факторов, определяющих специфику правового режима, понятии недвижимости, критериях отнесения объектов к данному виду, являются весьма спорным. Ряд авторов А.Г. Калпин, А.И. Масляев, Т.Е. Абова, А.О. Кабалкин, О.Н. Садиков и др. выделяют только два критерия. Другие указывают на три (М.Л. Шелютто, О.Ю. Скворцов и др.). Некоторые цивилисты полагают, что таких критериев четыре (В.В. Витрянский, В.А. Порошков, М.И. Брагинский, М.М. Орлова и др.). Авторы высказывают самые различные точки зрения относительно возможности отнесения к объектам недвижимости предприятия в целом, как имущественного комплекса и специфики его правового режима; возможности признания объектами недвижимости в принципе движимого имущества (морские, воздушные суда, космические объекты). Спорным является вопрос об определении критериев, влияющих на правовой режим отдельных видов земельных участков и т.д. Причина такой ситуации видится в противоречивом регулировании данного института нормами российского права.

Степень научной разработанности темы исследования. В процессе исследования использовались труды таких известных отечественных цивилистов как: А.В. Венедиктов, О.С. Иоффе, Д.И. Мейер, И.А. Покровский, Е.В. Богданов, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, А.Е. Черноморец, М.И. Брагинский Л.В. Щенникова, Г.Ф. Шершеневич, М.М. Агарков, С.С. Алексеев, В.В. Витрянский, М.Х. Хутыз, О.Н. Садиков, З.И. Цыбуленко и других.

Цель исследования состоит в проведении комплексного теоретического анализа правового режима недвижимости как объекта гражданских прав; выявлении его специфики; установлении противоречий между действующими правовыми актами, а также разработке предложений по совершенствованию российского законодательства о недвижимости.

Учитывая это, задачами исследования выступают:

всестороннее изучение понятия правового режима недвижимости, выявление критериев,

влияющих на содержание правового режима; определение понятия и критериев отнесения объектов к недвижимому имущее ту;

выделение различных видов недвижимости, как предмета воздействия правового режима и установления их места в системе объектов гражданских прав;

порядок их государственной регистрации.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся по поводу недвижимого имущества, как объекта гражданских прав, общие тенденции возникновения, изменения и прекращения данных правоотношений.

Предметом исследования является законодательство, регулирующее возникновение и осуществление (владение, пользование, распоряжение) субъективных прав на недвижимость, а также судебная практика.

Методы исследования. Проведенное исследование опирается на диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в дипломной работе, осуществлено путем комплексного применения следующих методов социально-правового исследования: историко-правового, статистического и логико-юридического.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования. Дипломная работа состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

## Глава 1. Понятие недвижимости как объекта гражданских прав

## 1.1 Понятие правового режима недвижимости

В цивилистической литературе встречаются такие понятия, как "правовой режим недвижимости",[[1]](#footnote-1) "правовой режим земельных участков",[[2]](#footnote-2) "правовой режим объектов",[[3]](#footnote-3) "правовой режим имущества",[[4]](#footnote-4) "правовой режим вещей",[[5]](#footnote-5) "правовой режим водоемов"[[6]](#footnote-6) и т.д.

Однако само понятие правового режима в гражданском праве не сложилось.

Изучив мнения различных авторов (например, В.Б. Исаков, С.С. Алексеев, Н.И. Матузов, А.В. Малько и др.), по вопросу определения правового режима, мы можем выделить следующие точки зрения.

По мнению В.Б. Исакова: "Правовой режим - это социальный режим некоторого объекта, закрепленный правовыми нормами и обеспеченный совокупностью юридических средств". [[7]](#footnote-7) На наш взгляд, недостатком данного определения является то, что автор определяет правовой режим через социальный режим, который в свою очередь требует уточнения. Тем более что понятие социального режима более широкое, чем понятие правового режима. [[8]](#footnote-8)

Обобщая все приведенные позиции, мы можем констатировать, что авторы демонстрируют самые разнообразные подходы к понятию правового режима. Мы также можем сделать важный для нас вывод о том, что ключевым в понятии правового режима является установление определенных дозволений и запретов в отношении объекта правого воздействия. Следовательно, специфика правового режима недвижимости будет заключаться в системе правовых норм, устанавливающих конкретные дозволения и запреты в отношениях, складывающихся между субъектами права по поводу объектов недвижимости.

Однако только ли дозволения и запреты являются специфической характеристикой правового режима недвижимости. Возвращаясь к точке зрения, высказанной рядом авторов (Е.А. Суханов,[[9]](#footnote-9) М.Н. Марченко[[10]](#footnote-10)), мы можем согласиться, что значительную роль в характеристике правового режим недвижимости оказывают ограничения прав, установленные в отношении данных объектов.

Права владения, пользования и распоряжения ею отличны от прав владения, пользования и распоряжения другими видами имущества. Это связано с тем, что пользование недвижимостью в большей степени, чем пользование движимыми вещами затрагивает интересы других граждан и юридических лиц. Кроме того, недвижимое имущество по сравнению с другими вещами обладает, как правило, более высокой стоимостью. Наконец, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте.

Под ограничением права понимается то, что субъект не может делать, что он обязан терпеть, причем ограничения могут затрагивать все правомочия, в том числе, и право распоряжения вещью. [[11]](#footnote-11) Ограничение не приводит к установлению нового права на объект. Ограничения права строго предусмотрены федеральным законом. В соответствии с ч.3 ст.55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан и других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Ограничения не устанавливают права на чужое действие, субъект обязывается к лишь к воздержанию от совершения каких-либо действий. Так, если это ограничения в отношении жилого помещения (п.1 ст.288 ГК РФ), то это касается воздержания от действий, имеющих цель изменить назначение данного объекта. Анализ ряда других ограничений (п.3 ст. 209 ГК РФ, ч.2 ст.12 Водного кодекса и т.д.) позволяет нам сделать аналогичные выводы.

К признакам, характеризующим ограничения, мы можем отнести, во-первых, цель установления ограничений - интересы государства и общества; во-вторых, наличие в правоотношениях заранее неопределенного, широкого круга лиц, в чью пользу установлены ограничения; в-третьих, отсутствие в ограничении конкретного правомочия у лиц, в чьих интересах устанавливается ограничение.

Законодательство о недвижимости насыщено нормами, об ограничении прав на данные объекты. Это и ограничение не изменения целевого назначения земельного участка (п.2 ст.260 ГК РФ); не причинения ущерба природной среде (п.3 ст. 209 ГК РФ), особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков (п.2 ст.56 Земельного кодекса РФ). Статья 26 Водного кодекса РФ устанавливает ограничения для обеспечения рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, как входящих, так и не входящих в лесной фонд, а также земель лесного фонда, не покрытых лесной растительностью. Статья 288 п.1 ограничивает собственника в изменении назначения жилого помещения и т.д. Следовательно, установлена зависимость правового режима от ограничений прав на объект недвижимости, как предмет воздействия правового режима.

Учитывая большое количество ограничений, установленных в отношении прав на объекты недвижимости, необходимо рассматривая специфику правового режима недвижимости, указывать на данные ограничения.

Следовательно, специфика правового режима недвижимости будет заключаться не, сколько в системе правовых норм, устанавливающих конкретные дозволения и запреты, сколько в ограничениях прав в отношениях, складывающихся между субъектами права по поводу объектов недвижимости.

Учитывая все выше изложенное, мы можем сформулировать понятие правового режима недвижимости - это порядок правового регулирования, выраженный в форме установления дозволений, запретов и ограничений, создающих особый объем прав и обязанностей субъектов по отношению к объекту недвижимости.

Большое влияние на характеристику правового режима недвижимости оказывает оборотоспособность объектов гражданских прав.

Недвижимость может относиться к объектам, изъятым из гражданского оборота, ограниченным в обороте и участвующими в обороте без ограничений.

Правовое значение деление вещей на движимые и недвижимые связывается с установлением различного правового режима для них.

А.Г. Калпин и А.И. Масляев[[12]](#footnote-12) видят различие правого режима в том, что их обращение связано с выполнением, определенных формальностей, а именно, в совершение сделок с ними и оформление права на них требуют государственной регистрации. В некоторых случаях п.2 ст.131 ГК РФ помимо государственной регистрации, могут осуществляться и специальные регистрации.

Проведя анализ действующего законодательства, позиций ряда цивилистов[[13]](#footnote-13) нами сделаны следующие выводы.

Различие правового режима движимых и недвижимых вещей заключается в следующем:

а) отчуждение и приобретение недвижимых вещей связано с необходимостью государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение (ст.131, п.1 ст.164, п.2 ст.223 ГК РФ. Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество или передаваемое по договору возникает с момента государственной регистрации этой недвижимости (ст.219) либо перехода права собственности на нее к покупателю (ст.551);

б) особый порядок приобретения права собственности на недвижимые бесхозяйные вещи (п.3 ст.225 ГК РФ);

в) особый режим залога - ипотека (п.2 ст.335 ГК РФ); обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество (ст.349 ГК РФ);

г) действуют специальные правила совершения сделок с недвижимостью, предусматривающие зависимость прав на земельный участок от прав на недвижимость (ст.340 ГК РФ).

д) обязательство, предметом которого является недвижимость, по общему правилу исполняется в месте ее нахождения;

е) особый порядок распоряжения государственным и муниципальным предприятием принадлежащим им недвижимым имуществом (ст.295 ГК РФ);

ж) наследование недвижимых вещей и их правовой режим определяются по нормам права, действующим в месте их нахождения;

з) более длительные сроки приобретательной давности на недвижимое имущество (ст.234 ГК РФ);

и) споры о праве собственности и иных вещных правах на недвижимые вещи рассматриваются по месту нахождения недвижимых вещей (п.1 ст.30 ГПК РФ).

к) особые требования к форме сделок (составление одного документа, подписанного сторонами (ст. ст.550, 560, 651 ГК РФ и т.д.). Не допускает заключение договора путем обмена письмами, телеграммами и т.д.).

## 1.2 Признаки недвижимости

В гражданском законодательстве подавляющего большинства стран закрепляется деление вещей на движимые и недвижимые. Такое деление исходит из объективных свойств вещей и считается одним из основных.

В связи с развитием рыночных отношений в Российской Федерации роль недвижимости в имущественном положении граждан и юридических лиц значительно выросла.

Деление вещей на движимые и недвижимые было хорошо известно римскому праву. К недвижимым вещам, прежде всего, относилась земля (praedia, fundi) и недра земли, а также, и все созданное трудом на земле собственника (постройки, посевы, насаждения). [[14]](#footnote-14) Предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями и подчинялись правилу: "сделанное над поверхностью следует за поверхностью" (superticie solo cedit). Воздушное пространство над земельным участком также рассматривалось как часть поверхности. Поэтому не допускалось установления отдельного права собственности на дом и соответственно на земельный участок. Воздушное пространство над участком также рассматривалось как часть поверхности.

Как отметил И.А. Покровский, различие между движимостями и недвижимостями имеет в римском праве самое минимальное значение (а именно, разные сроки приобретательной давности и некоторые другие различия), а как содержание права собственности, так и формы вещного оборота определяются в нем для обеих категорий вещей совершенно одинаково. [[15]](#footnote-15)

В России история понятия "недвижимость" берет свое начало в XVIII веке. Термин "недвижимое и движимое имущество" появился в законодательстве Российской империи в январе 1712 г., во времена правления Петра I. Он объединил смысл существовавших тогда понятий, регулировавших правовое положение земельных участков и строений. [[16]](#footnote-16) Этот термин тогда имел значение для ограничения оборота недвижимого имущества и его наследования.

В Указе Петра I под недвижимостью понималось, прежде всего, часть земной поверхности и все то, что с ней связано настолько прочно, что связь не могла быть порвана без нарушения вида и цели вещи.

Законодательство дореволюционной России проводило деление имущества на движимое и недвижимое. Также оно указывало иные признаки недвижимого имущества - такие, как неподвижность, незаменимость, индивидуальную определенность. К недвижимости закон относил часть земной поверхности и все то, что с нею связано так прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи. Строения, хотя они и были прочно укреплены в земле, считались переходящими в разряд движимых вещей, если сделка направлена на приобретение материалов, из которых они состоят, без участка земли, под ним находящегося, например, при продаже на снос или на слом.

В XIX веке в России были широко распространены понятия "имение", "поместье", что определялось как имущество или личная собственность в виде земельного владения помещика, обычно с усадьбой. В тот период (дореволюционный гражданский закон) недвижимым имуществом признавались земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения, в том числе пустующие, а также железные дороги.

Специалисты считали, что корабли тоже являются недвижимостью и в доказательство ссылались на статью 119 Устава торгового. [[17]](#footnote-17) Под недвижимостью понимали и водоемы. Сенат относил к этому разряду "сокровенные в недрах земли ископаемые". Неопределенность закона была очевидна.

Г.Ф. Шершеневич, приводя в пример переносные торговые палатки, указывал на то, что далеко не всякое строение является недвижимостью. [[18]](#footnote-18)

Вопрос о прочности связи строения с землей был достаточно сложным. Решение об отнесении строения к недвижимому или движимому имуществу зависело от ряда конкретных обстоятельств. Недвижимостью признавались как строения, возвышающиеся над землей, так и постройки под землей, например, шахты, а также полезные ископаемЕле, металлическая руда, минералы и другие ископаемые, находящиеся в земле. [[19]](#footnote-19)

Признавались недвижимыми так же: деревья, плоды, вообще всякие растения, металлы и др. пока они находились в прочной связи с почвой, обусловленной самой природой этих вещей.

Разработчиками проекта Гражданского уложения в начале XX в. предпринималась попытка вместо перечисления объектов, относимых к недвижимости, указать их качественные характеристики. В статье 32 проекта упоминались земля, строения, сооружения, "неподвижно к земле прикрепленные". [[20]](#footnote-20) Но проект в силу так и не вступил. С 1835 по 1917 гг. действовал Свод законов Российской империи, т. X, который и содержал приведенное легальное определение недвижимости.

Вопросы и споры в цивилистической литературе того времени о признании или непризнании того или иного объекта недвижимостью возникали не случайно. Особая важность таких объектов для общества и государства была отмечена давно, и Свод законов 1835 года уже предусматривал особые правила совершения операций с ними (наследование, дарение, купля-продажа, мена и т.д.).

Но критериев отнесения того или иного имущества к недвижимому он также не содержал, ограничиваясь лишь простым перечислением. Право собственности на землю владелец недвижимости не получал. Фактически собственник земли санкционировал в силу обязательства такое использование земли (территории, земельного участка), как создание и эксплуатация строений. Речь идет о суперфиции или праве достройки, которое существовало в русском праве (пришло из римского права).

В период Союза ССР деление имущества на недвижимое и движимое было исторически связано с поземельным оборотом, ибо, как уже упоминалось, основой недвижимости является земельный участок. Такое деление оказалось ненужным в связи с установлением в первые годы советской власти исключительно государственной собственности на землю и изъятием земли "из частного оборота". Поэтому в советском законодательстве понятие "недвижимость" использовалось лишь первоначально. [[21]](#footnote-21) В примечании к ст.21 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. [[22]](#footnote-22) прямо указывалось, что "с отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упразднено".

В Гражданском кодексе РСФСР 1964 года[[23]](#footnote-23) понятия недвижимости не было. Но при отсутствии права собственности на землю, для строений был создан особый правовой режим, близкий к режиму недвижимости, имелись некоторые нормы, позволявшие выделять права собственности граждан на отдельные вещи и на совершение сделок с ними в отдельные правовые институты (право личной собственность па жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи).

Законодатель был вынужден пользоваться длинной описательной формулой "жилой дом (часть дома), квартира в многоквартирном доме жилищно-строительного коллектива индивидуальных застройщиков", вовсе не потому, что не мог быть найден объединяющий термин, критерий, а потому, что только указанные объекты из всех тех, которые охватывались бы этим объединяющим, общим понятием, по советскому законодательству могли находиться у граждан в личной собственности (эта формулировка применялась для обозначения той части недвижимости в жилищной сфере, которая могла находиться в личной собственности граждан).

Здания и сооружения могли находиться в собственности колхозов, иных кооперативных организаций и их объединений, профсоюзных и иных общественных организаций (ГК РСФСР 1964г), а также жилые дома, квартиры.

В современное российское законодательство деление вещей на движимые и недвижимые было возвращено законом "О собственности в РСФСР". [[24]](#footnote-24)

Сначала понятие "недвижимое имущество" было лишь упомянуто применительно к институту приобретательной давности в п.3 ст.7 этого закона. Его формулировка не отличалась должной четкостью. Ч.1 п.4 ст.2 закона содержала перечень объектов права собственности, среди которых назывались предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения, земельные участки. В п.3 ст.7 закона употреблялся термин "недвижимое имущество", хотя определения его данный закон не давал.

В Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик, принятых Верховным Советом СССР 31 мая 1991 г.,[[25]](#footnote-25) содержались нормы, делящие имущество на движимое и недвижимое. Так, в ст.4 было реанимировано вполне классическое деление имущества на движимое и недвижимое, хотя дальше факта этого деления Основы не пошли, ибо в них не предусматривалась какая-либо специфика в правовом режиме недвижимых вещей. Но именно в п.2 ст.4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г., кроме перечисления (земельные участки, здания, сооружения и т.д.) впервые дается "критерий недвижимости": прочная связь с землей и невозможность перемещения имущества без существенного ущерба его назначению. Данное определение недвижимости было воспроизведено в Указе Президента РФ "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России". [[26]](#footnote-26) Следующий шаг в развитии понятия недвижимости был совершен в российском законодательстве в связи с принятием Конституции Российской Федерации 1993 г. После того, как было возрождено право частной собственности на землю, впервые предусмотренное в Законах РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве"[[27]](#footnote-27) и "О земельной реформе",[[28]](#footnote-28) ситуация изменилась. Недвижимость возвращалась в гражданский оборот, так как одним из правомочий собственника является распоряжение собственностью.

Согласно нормативным актам, принятым в период рыночных отношений с 1990 - 1996 г. г., уже можно говорить о недвижимости как о товаре, который повсеместно продается и покупается. Это наиболее фундаментальный, основательный товар из всех существующих, его нельзя похитить или потерять.

Решающий шаг в утверждении категории недвижимого имущества в российском законодательстве сделал новый Гражданский кодекс Российской Федерации, который не только посвятил специальную статью классификации вещей на недвижимые и движимые (ст.130), но и ввел целый ряд статей и положений, определяющих специальный правовой режим недвижимого имущества.

ГК РФ относит к вещам, недвижимым по их природе, участки недр и обособленные водные объекты, ставя их в один ряд с земельными участками и делая их, по существу, независимыми от последних. В то же время леса, согласно ГК РФ, относятся к недвижимости по принципу их связи с землей наряду со зданиями и сооружениями.

Статья 130 ГК РФ отнесла к недвижимым вещам также "подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты", тем самым, отойдя от традиции русского законодательства, где в принципе движимые вещи к недвижимости не относились. Так, русское дореволюционное законодательство относило "мореходные и речные суда всякого рода" к движимым вещам. В ст.130 ГК РФ перечислены не все виды недвижимых вещей. Специальная ст.132 относит к недвижимому имуществу предприятие как имущественный комплекс. Такого рода недвижимое имущество рассматривается как недвижимость по назначению.

Несмотря на кажущуюся с первого взгляда содержательную полноту приведенного перечня недвижимости ГК РФ, он подвергается неустанной критике специалистов.

Исторический анализ становления и развития института недвижимости показал, что российская правовая история построена на чередовании признания деления вещей на движимые и недвижимые и на отрицании этого факта.

В чем же заключается значение деления вещей на движимое и недвижимое. Мы обращали внимание на это в предыдущем параграфе, указывая, что правовое значение деление вещей на движимые и недвижимые связывается с установлением различного правового режима для них.

Возрождение института недвижимости в российском гражданском праве стимулирует появление исследований, посвященных этому гражданско-правовому явлению. [[29]](#footnote-29)

Будучи фундаментальной гражданско-правовой категорией, понятие недвижимости лежит в основе всей системы права недвижимости, правового регулирования сделок с недвижимым имуществом. Однако законодатель не дает определение недвижимости. В связи с этим согласимся с О.Ю. Скворцовым,[[30]](#footnote-30) что недостатки легального определения недвижимости влекут проблемы в правоприменительной практике и в конечном итоге негативным образом сказываются на гражданском обороте.

Обращаясь к цивилистической литературе, мы констатируем, что, не все авторы выделяют собственное понятие недвижимости, большинство из них ограничиваются толкованием ст.130 ГК РФ, выделяя только критерии отнесения объектов к недвижимому имуществу. Такие, как М.И. Брагинский, О.М. Козырь, О.Н. Садиков и др.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) 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.

Понятие недвижимости можно встретить в энциклопедиях и словарях. Например, в современной энциклопедии: "недвижимость в гражданском праве земельные и другие естественные угодья, вещные права на землю, а также всякое иное имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней (здания, сооружения и т.д.). Противопоставляется движимости". [[31]](#footnote-31)

В толковом словаре живого великорусского языка Владимира Даля, можно встретить следующее определение недвижимости - это, свойство и состояние недвижимого, неподвижность, покой, косность (недвижимое имение). Здесь же в примечании, недвижимость от недвижный (недвижимый) - не движущийся и не двигаемый никем, стоящий в покое, на месте,[[32]](#footnote-32) Необходимо отметить, что понятие недвижимости как правовой категории существенно отличается от экономической трактовки данного понятия.

Чтобы сформулировать понятие недвижимости, нам необходимо провести анализ признаков данного объекта гражданских прав, а также выделить критерии отнесения тех или иных объектов к недвижимости.

М.В. Абрамова[[33]](#footnote-33) выделяет четыре признака присущих недвижимому имуществу:

1. недвижимым имуществом признается вещь, т.е. предмет природы или результат труда, по поводу которого возникают гражданские правоотношения;

2. вещь эта должна быть индивидуально-определенной, т.е. необходимо наличие особых, только ей присущих черт, характеристик и качеств, она должна быть юридически незаменима;

3. этой вещи должны быть присуще такие признаки, как прочность и непотребляемость; эта вещь должна находится в определенной связи с землей. Причем прочность связи с землей считается достаточной, если перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, а также возможность причинения несоразмерного ущерба при изъятии некоторых объектов недвижимости из привычной среды эксплуатации и использования.

Мы поддерживаем признаки, выделенные авторами, однако необходимо отметить, что признак связи с землей не характеризует все объекты недвижимости, названные законодателем. Во-первых, он не относится к самим земельным участкам, а во-вторых, к в принципе движимым вещам, которые названы непосредственно законом, как недвижимые.

Помимо этого, на наш взгляд, данная характеристика выглядит не полной без указания на то, что режим правового регулирования недвижимости зависит от того является ли объект недвижимости главной вещью или принадлежностью.

Так, например, обособленный водный объект, не имеющий самостоятельного значения всегда является принадлежностью земельного участка, а, следовательно, при совершении, к примеру, сделки купли-продажи всегда следует за земельным участком.

Другое дело, когда речь идет об обсоленном водном объекте, имеющем самостоятельное хозяйственное значение, например, используемый для судоходства. Тогда уже водный объект выступает главной вещью, и уже земельный участок следует его судьбе. В виде передачи права собственности, другого права, либо установления сервитута для прохода, проезда к водному объекту. Помимо этого, существенным является и указание на сложность данной вещи.

1. Недвижимым имуществом признается вещь или имущество, т.е. предмет природы или результат труда, по поводу которого возникают гражданские правоотношения. [[34]](#footnote-34)

Однако на практике не всегда верно проводят разграничение недвижимых объектов в зависимости от того создан ли он трудом человека, или является объектом природы. Например, по делу № 8224/07 Закрытое акционерное общество "Салон недвижимости" обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с иском к Комитету по управлению имуществом города Оренбурга. Истец просил признать объектом недвижимости одноэтажное деревянное здание и асфальтовое покрытие. Решением от 19.06.98 иск удовлетворен. В протесте заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации предлагается состоявшиеся по делу судебные акты отменить, в иске отказать. Президиум считает, что указанные судебные акты подлежат отмене, а дело - передаче на новое рассмотрение.

Однако асфальт не относится к самостоятельным объектам недвижимости, это принадлежность земельного участка (асфальт - это покрытие), поэтому самостоятельного юридического значения не имеет. Это лишь характеристика, которая позволяет указать на индивидуальные особенности земельного участка. Деревянный домик будет являться недвижимостью, если стоит на фундаменте. Поэтому, дело должно быть разрешено следующим образом: недвижимостью должен признаваться домик, стоящий на фундаменте и земельный участок. [[35]](#footnote-35)

2. Вещь эта должна быть индивидуально-определенной, т.е. необходимо наличие особых, только ей присущих черт, характеристик и качеств.

3. Этой вещи должен быть присущ признак - непотребляемость.

4. Недвижимость может выступать и в качестве главной вещи, и в качестве принадлежности.

5. Это всегда сложная вещь.

Однако на практике не всегда правильно проводят различия между понятиями "сложная вещь" и "имущественный комплекс". Так по делу № 10676/02 ЗАО "Научно-производственное предприятие "Тема" (далее - предприятие) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Москомрегистрации, ООО. "Главный вычислительный центр Интуриста" (далее - центр) о признании недействительным акта государственной регистрации права собственности центра от 20.09.01 № 77 НН 059753 на здание трансформаторной подстанции, расположенное по адресу: Москва, ул. Бутырская, д.67, стр.4. Исковые требования мотивированы тем, что спорное здание вошло в состав объекта недвижимости, расположенного по адресу: Москва, ул. Вятская, д.70, который перешел в собственность истца на основании заключенного им с ОАО "АКБ "Еврофинанс" (далее - банк) договора купли-продажи от 18.02.2000 № 01-01. Решением суда первой инстанции от 27.12.01 в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.04: 02 названные судебные акты отменил, дело передал на новое рассмотрение. Решение подлежит отмене, дело - направлению на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Этот вывод сделан без учета обстоятельств спора. Проектом строительства Главного вычислительного центра АО "Интурсистема" (правопредшественника ответчика) предусматривалось строительство 6-этажного здания главного вычислительного центра, а также 1-этажных зданий трансформаторной подстанции и дизельной с подземным резервуаром для хранения резервного 3-дневного запаса дизельного топлива, которые предназначены для дополнительного и аварийного обеспечения электроэнергией основного здания. Центром зарегистрировано право собственности на здание площадью 7284 кв. метра, расположенное по адресу: Москва, ул. Вятская, д.70 (свидетельство о регистрации от 02.02.95). Из технических паспортов бюро технической инвентаризации следует, что площадь здания дизельной составляет 53,2 кв. метра, трансформаторной подстанции - 60 кв. метров. В сумме площадь трех зданий соответствует площади принятого в эксплуатацию по акту приемки здания.

Арбитражный суд признал ошибочной регистрацию объекта недвижимости как имущественные комплексы. Органами юстиции были зарегистрированы как имущественный комплекс 6-этажное здание главного вычислительного центра, и 1-этажные здания трансформаторной подстанции и дизельной с подземным резервуаром для хранения резервного 3-дневного запаса дизельного топлива, которые предназначены для дополнительного и аварийного обеспечения электроэнергией основного здания. Однако эти два здания не объединены общей целью, следовательно, не могу выступать имущественным комплексом. [[36]](#footnote-36)

Недвижимость представляет собой особый объект права собственности. Права владения, пользования и распоряжения ею отличны от прав владения, пользования и распоряжения другими видами собственности. Это связано с тем, что пользование недвижимостью в большей степени, чем пользование движимыми вещами затрагивает интересы других граждан и юридических лиц. Кроме того, недвижимое имущество по сравнению с другими вещами обладает, как правило, более высокой стоимостью. Наконец, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте.

Недвижимость в целом может относится к объектом, изъятым из гражданского оборота, ограниченным в обороте и участвующими в обороте без ограничений.

Некоторые объекты недвижимости могут относится только к объектам, изъятым из оборота. Например, в соответствии с Законом от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 "О недрах"[[37]](#footnote-37) участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

Некоторые объекты недвижимости могут находится в трех группах. И как, изъятые из оборота, и как ограниченные в обороте и, как неограниченные в обороте. Это земельные участки. В настоящее время оборот земельных участков регулируется Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. [[38]](#footnote-38)

Установив признаки, правовой режим и оборотоспособность объектов недвижимости необходимо рассмотреть критерии отнесения тех и иных объектов к недвижимому, что позволит нам в итоге сформулировать понятие недвижимого имущества.

## 1.3 Проблема определения критериев в понятии недвижимости

Вряд ли можно говорить о том, что те критерии, которые заложил Гражданский кодекс РФ в описание недвижимости, в полной мере позволяют сформировать представление о недвижимости как объекте гражданских прав.

При изучении законодательства, сталкиваешься с недостаточно полными и четкими критериями определения недвижимости, с отсутствием для нее общих признаков. Отсюда возникает множество вопросов.

Гражданский кодекс РФ пошел по пути простого перечисления объектов, относящихся к недвижимости. Согласно п.1 ст.130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, здания, сооружения объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Проведя анализ точек зрения авторов, мы в зависимости от числа критериев, выделенных для определения недвижимости, можем разделить их на три группы.

Первая группа авторов ограничивается выделением двух критериев. Так, при отнесении вещей к категории недвижимых А.Г. Калпин и А.И. Масляев[[39]](#footnote-39) использовали два критерия: материальный - степень связи этих вещей с землей, и юридический - отнесение законом тех или иных вещей к разряду недвижимых. Материальный критерий используется для отнесения к недвижимости двух видов вещей.

Первые представляют собой земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, т.е. то, что отдельно от земли физически быть не может.

Второй вид объектов - вещи, которые могут быть отдельны от земли физически, но это приведет к несоразмерному ущербу их назначению (это леса, многолетни насаждения, здания, сооружения).

Юридический критерий используется для отнесения к категории недвижимости вещей, которые не имеют связи с землей и могут быть отделены от нее без всякого ущерба для их назначения, но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель счел необходимым распространить на них правовой режим недвижимого имущества (это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).

Разделим следующих авторов на группы в зависимости от численности выделенных ими критериев.

Последователями выделения двух критериев являются: Ю. Немец, Т.Е. Абова и А.Ю. Кабалкин, О.Н. Садиков и др.

С точки зрения Ю. Немец,[[40]](#footnote-40) законодатель разделил недвижимые вещи на два вида:

1. недвижимые (земельные участи, участки недр и т.д.)

2. движимые по своей природе, но отнесенные к категории недвижимых.

Автор ограничился всего двумя критериями, что не соответствует толкованию нормы ст.130 ГК РФ.

Авторы комментария к части первой Гражданского кодекса РФ Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. [[41]](#footnote-41) выделяют так же два критерия: первый характеризует вещи, недвижимые по их природе. В свою очередь они подразделяются на:

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, т.е. объекты, составляющие единое целое с земельными участками;

б) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

И второй - вещи, отнесенные к недвижимым в силу закона. О.Н. Садиков[[42]](#footnote-42) выделяя два критерии, приводит достаточно отдаленный от легального перечень объектов недвижимости. В зависимости от выделяемых критериев к недвижимости он относит:

во-первых, объекты естественного происхождения - участки земли, участки недр;

во-вторых, все то, что прочно связано с землей - здания, сооружения, леса, многолетни насаждения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможны.

Как видно в перечне не присутствуют объекты, движимые по своей природе, но отнесенные законом в силу своей особой значимости к недвижимости.

Следующая группа авторов выделяют три критерия, сюда в частности относятся О.Ю. Скворцов и т.д.

По мнению О.Ю. Скворцова,[[43]](#footnote-43) необходимо выделять три критерия:

1 отнесение к недвижимости земельных участков;

2. отнесение к недвижимости объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

3. отнесение к недвижимости движимых по природе вещей, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов.

Все указанные группы объектов недвижимости не имеют между собой каких-либо общих признаков. Необходимо отметить, что данная позиция поострена в строгом соответствии со ст.130 ГК РФ. Однако в первую группу автор по непонятным причинам не включил недра, и обособленные водные объекты, названные законодателем.

И.В. Козлова, в статье: "Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации",[[44]](#footnote-44) выделяет следующие группы объектов недвижимости.

Первая группа - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения. Все указанные объекты, по мнению автора, обладают общим свойством - объективной неперемещаемостью.

Возвращаясь к объектам, которые автор включила в первую группу, мы констатируем, что наряду с лесами, многолетними насаждениями, зданиями и сооружениями, обособленными водными объектами, то есть теми объектами, которые при современном развитии уровня техники можно переместить в пространстве, в первую же группу И.В. Козловой отнесены и земельные участки, участки недр, то есть те объекты, которые, действительно, не перемещаемы в пространстве. Следовательно, в этой группе мы можем выделить две подгруппы:

Первая - не перемещаемые объекты недвижимости. И именно к ним вполне закономерно было бы применить термин "объективной" неперемещаемости. Сюда относятся земельные участки и участки недр.

Вторая группа - объекты, которые прочно связаны с землей, но которые при современном развитии уровня техники, в принципе, могут быть перемещены в пространстве.

На наш взгляд, такое деление более соответствует смыслу ст.130 ГК РФ. Хотя необходимо отметить, что в процессе дальнейшего исследования нами будет сделан вывод о необходимости выделения в самостоятельную группу такого объекта, как земельные участки.

Четыре критерия недвижимого имущества выделяют В. Витрянский, В.А. Порошков, М.И. Брагинский и др.

В. Витрянский выделяет следующие критерии. [[45]](#footnote-45) Во-первых, к недвижимым вещам прямо и непосредственно отнесены земельные участки, участки недр и обособленные водные объекты (недвижимое имущество по своим природным свойствам).

Во-вторых, недвижимостью признаются объекты, для которых характерны тесная связь с землей и невозможность их перемещения без несоразмерного ущерба их целевому назначению. К этой категории объектов отнесены: леса, многолетние насаждения, здания и сооружения, а также иные объекты, обладающие соответствующими признаками (недвижимость по признаку неразрывной физической и юридической связи с земельным участком).

В-третьих, режим недвижимости распространен и на ряд объектов, указанных в ст.130 ГК РФ, которые по своим свойствам относятся к движимым вещам: подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты ("недвижимость по закону").

В-четвертых, ст.130 содержит положение о том, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. В частности, непосредственно в тексте ГК РФ имеются нормы об отнесении к недвижимому имуществу таких объектов как предприятие, иными федеральными законами к недвижимому имуществу отнесены также жилые помещения.

В.А. Порошков, М.И. Брагинский, М. Орлова в качестве четвертого критерия выделяют необходимость государственной регистрации объектов недвижимости. Рассмотрим представленные авторами критерии.

Первый критерий - прямое перечисление объектов недвижимости в законе. Соответственно, объекты, не перечисленные относятся к движимым, если не отвечают остальным критериям. Думается, такой прием оправдан, т.к позволяет обойтись без лишних перечислений и уточнений, движимых вещей. К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, которые по своей природе являются неперемещаемыми, и составляют основу для всего остального недвижимого имущества.

В Гражданском кодексе Российской Федерации земельные участки называются в числе основополагающих объектов недвижимости. Такой вид недвижимости по широко признанной в юридической литературе классификации относится к недвижимости по природе.

Однако, определяющее значение естественных свойств вещей для признания их недвижимыми вовсе не означает, что они становятся таковыми автоматически.

Так, по мнению О.И. Крассова, главным критерием признания недр в качестве недвижимости - факт предоставления их в пользование. Все остальное пространство недр законодательство не признает в качестве недвижимого имущества, за одним исключением. Статья 19 Закона РФ "О недрах", ст.40 и 41 Земельного кодекса РФ предоставляют право на использование подземного пространства, а также определенной части его содержимого лицу, использующему на законных основаниях земельный участок. Закон разрешает использовать в установленном порядке для нужд хозяйства, имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды. Таким образом, недра рассматриваются в качестве недвижимости не только в тех случаях, когда они предоставлены в пользование, но и в тех случаях, когда определенная категория лиц вправе их использовать, реализуя свое право на подземное пространство на основании закона. [[46]](#footnote-46)

Позволим себе не согласиться с представленной позицией. Автор подменяет в своих рассуждениях два юридических понятия. Говоря о "наличие или отсутствие пользования" как о критерии, автор на самом деле ведет речь о признаке вещи. Вещь становится объектом гражданских прав, только тогда, когда она представляет интерес для субъектов гражданского права и становится товаром. Передача недвижимости в пользование характеризует вещь, именно как товар, а не выступает критерием отнесения вещей к недвижимости. [[47]](#footnote-47)

Нет сомнения, что вышеперечисленные объекты являются недвижимыми.

Однако, по мнению О.Ю. Скворцова, анализ законодательных актов об участках недр, водных объектов, земельных участках, не позволяют выделить общих признаков этих объектов, как объектов недвижимости.

Соглашаясь с данной точкой зрения, необходимо отметить, что в данной группе действительно объединены разные по свойствам объекты. Можно было бы попробовать их объединить по свойству неперемещаемости, то водные объекты переместись, возможно. Если объединять по признаку того, что они являются основой для всех остальных объектов недвижимости, то эту функцию выполняют лишь земельные участки. На наш взгляд, земельные участки обладают одним специфическим свойством, которые значительно выделяет их из массы недвижимых вещей - все остальные объекты имеют связь с землей, расположенные на поверхности и под поверхностью земельных участков.

Более того, выделение земельных участков в отдельную группу связано с уникальностью положения, занимаемого этим объектом. Земля имеет фиксированное положение, она не перемещаема в пространстве. Разделение земельных участков с другими объектами недвижимости строится не только на том, что мы имеем дело с определенной степенью зависимости одного объекта от другого, но и на особой роли земельных участков для государства. Совокупность всех земельных участков и России составляют территорию российского государства - один из самых важных атрибутов государственности.

Следует отметить, что современные технологии в некоторых случаях позволяют перемещать здания, сооружения без причинения существенного ущерба их назначению. "При определенных условиях эта группа объектов может быть трансформирована, например, выработка леса на продажу, или продажа здания на строительные материалы; в итоге получается, что данные объекты становятся движимым имуществом". [[48]](#footnote-48) В процессе трансформации они теряют те признаки, по которым их можно отнести к недвижимости.

Показательным примером является перемещение зданий, представляющих архитектурную ценность, на значительные расстояния. Если четко исходить из критерия, предусмотренного законодательством, то, ввиду отсутствия ущерба при их перемещении, подобные объекты к недвижимым имуществам не относятся. [[49]](#footnote-49)

Поэтому данный критерий носит оценочный характер, в силу этого не следует ждать точного и однозначного решения вопроса о прочности связи с землей того или иного объекта. Следовательно, необходимо дополнить указанный критерий признаком, каковым и является несоразмерный ущерб назначению вещи.

Следуя логике нашего рассуждения о том, что, в общем, выделение таких критериев является относительным, что любую недвижимость можно передвинуть и без несоразмерного ущерба хотелось заметить следующее. Ни для кого не секрет, что перемещение различных объектов характеризуется различными затратами труда. Переместить, к примеру, велосипед и стенной шкаф требует различных усилий, не говоря уже о перемещении дома. Вещи, которые легко перемещаемы - это движимые вещи. Вещи, которые достаточно тяжело перемесить или невозможно - недвижимые вещи.

Поэтому вполне уместно выделить такой критерий как "значительная затрата труда и денежных средств". Соответственно, если для перемещения объекта требуются значительные затраты труда и денежных средств мы будем говорить об объекте недвижимости. Если таких затрат не требуется речь идет о движимом объекте.

Обобщая все выше изложенное, формулировка п.1 ст.130 ГК РФ выглядела бы следующим образом: "К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, и все то, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению, значительной затраты труда и денежных средств невозможно, в том числе участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства..."

Исходя из того, что законодатель, выделяя второй критерий, не перечисляет все объекты недвижимости, отнесенные в силу него к данной группе, следует сделать вывод о том, что список недвижимых вещей может быть дополнен.

Так, Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1992 г. №122-ФЗ ст.1 расширяет примерный перечень объектов недвижимости, данный в ГК РФ, добавляя жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы. [[50]](#footnote-50) Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ добавляет дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения. [[51]](#footnote-51)

Выделяя третий критерий отнесения имущества к недвижимому, законодатель устанавливает, что к данной группе недвижимого имущества следует отнести вещи, в принципе движимые, но прямо указанные в законе в качестве недвижимости. Особенностью этой группы вещей является их способность к перемещению. То есть в отличие от иных объектов недвижимого имущества, данные вещи не только не имеют прочной связи с землей, но и, напротив, в большей части представляют собой транспортные средства (например, воздушные суда).

Следует отметить, что воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты по своей сути являются движимыми, причем в буквальном смысле этого слова. Предназначение этих предметов состоит именно в перемещении в пространстве. И, надо заметить, что эту группу объектов ни что не объединяет с такими объектами, как земельный участок, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения - даже такой признак, как связь с земельными участками, т.е. тот признак, который позволяет говорить о недвижимости по природе, либо о недвижимости в силу неразрывности с земельным участком.

Надо заметить придание статуса недвижимости в принципе движимым вещам (воздушным и морским суда, судам внутреннего плавания космическим объектам) является новеллой в российском законодательстве.

Ряд авторов полагает, что законодатель выделяет еще один критерий отнесения объектов к недвижимому имуществу и этот критерий есть государственная регистрация недвижимости.

Так М.И. Брагинский отмечает: "Законодатель объединил их (в принципе движимые вещи - прим. автора) с естественно недвижимыми вещами, поскольку и те, и другие подлежат государственной регистрации". [[52]](#footnote-52)

М. Орлова считает, что, так как абз.2 п.1 ст.130 ГК РФ говорит о том, что "к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда", то данное положение позволяет считать государственную регистрацию в качестве факультативного признака недвижимого имущества. [[53]](#footnote-53)

Однако надо заметить, что такой признак выделяется законодателем только к определенному виду имущества, отнесенного законом к недвижимому - воздушным, морским судам и т.д.

Чтобы придать юридический статус объекту вначале необходимо его создать. В результате создания он должен отвечать признакам недвижимого имущества, выделенным законодателем. И только после этого право собственности на данный объект может быть зарегистрировано. Отсутствие регистрации на объект недвижимости не говорит о том, что данный объект перестал быть недвижимостью. Это говорит только о том, что у лица не возникло права собственности (или иного права) на данный объект.

Учитывая все выше изложенное можно сделать вывод, что для определения недвижимости не выделяется такой критерий как регистрация. Он лишь подчеркивает особый характер таких объектов.

Проведя рассмотрение всех выделенных законодателем критериев, можно отметить, что ни один из них не позволяет нам отнести к объектам недвижимого имущества - предприятие. Наиболее близким является третий критерий - прямое указание в законе на движимое имущества, подлежащее государственной регистрации, как на объекты недвижимости. Но здесь же можно сразу возразить.

Во-первых, предприятие это комплекс движимого и недвижимого имущества, включая имущественные права, долги и т.д.

Во-вторых, группа объектов, объединенных законодателем в третью группу, объединяет транспортные средства, и нахождение среди них предприятии было бы весьма странным. Аналогичный аргумент можно высказать и по поводу возможности применения первого критерия. Дело в том, что первая группа объектов представляет собой объекты природы. Предприятие же, как объекта человеческого труда не совсем подходило под эту группу. Мы не будем искать критерия для отнесения предприятия к той лил иной группе недвижимости, так как, забегая в перед скажем, что мы согласны с позицией авторов, что предприятие не может являться объектом права несоответственно, относится к недвижимому имуществу.

Проведя подробный анализ критериев отнесения объектов к недвижимости, мы можем утверждать, что все недвижимые объекты должны обладать следующими свойствами: неподвижности и связью с землей. Соответственно нами выделяется только два критерия отнесения объектов к недвижимости.

Первый - неподвижность объектов в пространстве (в первую очередь сюда относятся сами земельные участки, участки недр.). В эту же группу можно отнести и жилые помещение, на которые мы не можем распространить критерий связи с землей.

Второй - связь с землей. Этот критерий понимается как невозможность перемещения объектов без несоразмерного ущерба их назначению, значительной затраты труда и денежных средств.

Обобщив признаки недвижимости, выявив критерии отнесения тех или иных объектов к недвижимости, мы можем сформулировать понятие. Недвижимость - это индивидуально-определенная вещь или имущество, обладающее свойством неподвижности или прочности связи с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению, значительной затраты труда и денежных средств невозможно.

## Глава 2. Понятие и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество

## 2.1 Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Главная особенность правового режима недвижимости - особый порядок возникновения, изменения и прекращения права собственности и других прав на эти объекты, специальные требования, предъявляемые к сделкам с недвижимым имуществом[[54]](#footnote-54).

Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. вступил в силу с 31 января 1998 г. Он не имеет обратной силы и применяется к правоотношениям, которые возникают только с введением его в действие. Поэтому права на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу данного Закона, признаются действительными и не требуют дополнительной государственной регистрации. Но по желанию обладателя этих прав государственная регистрация может быть произведена.

Во исполнение ст.9 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав" во всех субъектах Российской Федерации созданы учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - учреждения юстиции). К их компетенции относятся признание и подтверждение от имени государства бесспорного права на недвижимое имущество.

Создание учреждения юстиции, как свидетельствует практика, положительно влияет на укрепление взаимодействия всех структур, участвующих в обороте недвижимости, способствует повышению доходов местных бюджетов, объективно влечет за собой реальное снижение криминализации на рынке недвижимости. Созданная система позволила сделать рынок недвижимости в России более "прозрачным" и привлекательным для инвесторов[[55]](#footnote-55).

Согласно Закону о регистрации учреждение юстиции по регистрации прав - государственный орган, наделенный властными полномочиями по проверке действительности и юридической силы документов, поданных на регистрацию прав или сделок с недвижимостью, соответствия их формы и содержания действующему законодательству Российской Федерации.

Учреждению юстиции предоставлено право принимать участие в правовом регулировании отношений, предметом которых выступает недвижимое имущество, не на уровне общих норм, а на уровне конкретных правоотношений определенных субъектов по поводу индивидуализированного объекта недвижимости. В этом случае государственная регистрация приобретает также значение правоприменительной деятельности учреждений юстиции по изданию индивидуальных правовых актов, влекущих возникновение, изменение или прекращение правоотношений, предметом которых выступает недвижимость[[56]](#footnote-56).

Предприниматель Подпорин Ю.В. обратился в Арбитражный суд Самарской области с иском к Администрации г. Самары о признании права собственности на здание магазина общей площадью 27,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Самара, Кировский филиал, 12 микрорайон, (литера 1).

Заявитель приводит следующие аргументы.

Предпринимателем произведено строительство здания магазина на земельном участке, предоставленном ему в аренду на основании Постановления Главы г. Самары, однако заявитель лишен возможности регистрации права собственности на вновь созданный объект вследствие отсутствия Постановления Администрации г. Самары об утверждении акта приемки в эксплуатацию мини-магазина.

На основании Постановления Главы г. Самары от 18.04.97 № 552 Предпринимателю Подпорину Ю.В. для строительства мини-магазина типа металлопластик предоставлен в аренду земельный участок, о чем заключен договор аренды от 10.05.2000 № 00568/3.

Впоследствии Предпринимателем изготовлено архитектурно-планировочное здание № 162/07, которое утверждено Управлением главного архитектора города, получены положительные заключения санитарно-эпидемиологической службы от 10.04.2003 и ГУВД Самарской области (пожарная часть) от 26.05.2005, а также изготовлен технический паспорт по состоянию на 07.08.2003.

Требования о признании права собственности относятся к вещно-правовому способу защиты и могут быть предъявлены лицом в случае оспаривания данного права.

Из анализа материалов дела следует, что Администрация г. Самары не претендует и не оспаривает права на спорный объект, возведенный Предпринимателем.

В отзыве на иск Администрацией г. Самары указано со ссылкой на ст. ст.131, 218, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, что для возникновения права собственности на вновь созданное недвижимое имущество истец вправе обратиться в Государственное управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области для соответствующей регистрации прав.

В соответствии с п.4.27 Строительных норм и Правил 3.01.04. - 87 "Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения", утвержденных Постановлением Госстроя СССР от 21.04.87 N 8 (в редакции от 18.11.97), акт приемки в эксплуатацию объектов утверждается решением (Приказом, Постановлением) органов, назначивших комиссии.

При отказе в утверждении акта о приемке в эксплуатацию вправе заинтересованное лицо обжаловать данные действия (бездействие) государственных органов в усыновленном законом порядке.

Таким образом, учитывая, что Администрация г. Самары не оспаривает право на возведенную постройку, Предприниматель Подпорин Ю.В. заявил требование о применении мер защиты (признание права собственности), не соответствующее характеру нарушенных прав.

Кроме этого, признание права собственности по решению суда дает возможность истцу зарегистрировать право собственности на объект без обязательной процедуры - приемки объекта в эксплуатацию.

Однако Предприниматель в установленном порядке в регистрирующий орган не обращался[[57]](#footnote-57).

"Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является средством введения оборота недвижимости в цивилизованные рамки, осуществляя его на принципах гласности и публичности"[[58]](#footnote-58). Поэтому ст.131 ГК РФ предусматривает осуществление регистрации в Едином государственном реестре с предоставлением информации о производственной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. При этом орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по запросу правообладателя предоставить ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права. Сохраняется и фискальная цель государственной регистрации, которая была основной причиной ее создания за рубежом.

Таким образом, регистрация недвижимости выполняет следующие основные функции: представляет владельцам гарантии их прав на принадлежащее им имущество; дает возможность покупателю перед приобретением недвижимости получить все интересующие его сведения из Единого реестра (гарантии от мошенничества); создает систему контроля за расходами на покупку недвижимости[[59]](#footnote-59).

Классик российской цивилистики Д.И. Мейер писал, что вопрос о признании права со стороны общественной власти стоит в тесной связи с приобретением права. Поскольку каждое юридическое отношение может прийти в соприкосновение с общественной властью, может нуждаться в ее охране, а это возможно только тогда, когда само существование права представляется несомненным[[60]](#footnote-60).

Это последнее условие необходимо для того, чтобы общественная власть могла принять принудительные меры к осуществлению права. Поэтому возникновение права всегда должно быть обозначено "каким-либо резким следом", свидетельствующим о его существовании. И поэтому все законодательства очень дорожат наружным проявлением права, установлением наружного знака, обличающего его существование. Установление такого знака составляет "укрепление права"[[61]](#footnote-61).

То есть право может быть укреплено посредством совершения определенного акта, который служит надлежащим доказательством (знаком) того, что право возникло, изменилось, прекратилось и для участников правоотношения, и для третьих лиц[[62]](#footnote-62).

Принцип признания права собственности или иного права на недвижимое имущество только после государственной регистрации этого права приводится в целом ряде статей ГК. Право собственности на вновь созданное недвижимое имущество возникает только с момента такой регистрации (ст.219 ГК), право собственности у приобретателя по договору (п.2 ст.223) и иное право на недвижимость (п.2 ст.8 ГК) возникают с момента регистрации, если иное не установлено законом. Сделки с недвижимым имуществом подлежат регистрации в случаях, предусмотренных Кодексом и Законом о регистрации (п.1 ст.164 ГК) [[63]](#footnote-63).

## 2.2 Порядок государственной регистрации

Предметом государственной регистрации, согласно действующему законодательству, могут быть объект ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствующих групп:

права на недвижимость

сделки с недвижимым имуществом;

обременения (ограничения) прав на недвижимость.

В соответствии с общей концепцией, как это следует из п.1 ст.131 ГК РФ, государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество. Факультативные нормы этой же статьи, а также нормы ст.164 ГК РФ допускают возможность государственной регистрации сделок с недвижимостью. Вместе с тем базовая норма, посвященная государственной регистрации, не содержит перечня сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации. В литературе отмечалось, что в данном случае законодателем, по всей видимости, была допущена неточность: "Имеется в виду государственная регистрация не только уже существующих прав на недвижимость в их статике, но и прав в их динамике - т.е. возникающие и отпадающие "ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение". В подавляющем большинстве случаев (но не всех) юридическими фактами, порождающими эту динамику, являются сделки, что и получило отражение в названии регистрирующего органа в п.3 ст.131 ГК РФ. К сожалению, это неточное указание закона было воспринято практикой как необходимость регистрации именно самой сделки, а не изменений, вносимых ею в состояние права собственности или иного вещного права на недвижимость. Затем эта неточность породила огромный объем дополнительной работы регистрирующих органов и излишние траты времени и средств для правообладателей"[[64]](#footnote-64).

Государственная регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество является тем элементом в сложном юридическом составе перехода прав на недвижимость, который имеет правообразующее значение для соответствующего права, хотя и находится за пределами сделки с недвижимостью. Если при совершении сделки с движимым имуществом переход права осуществляется в момент передачи вещи, то для недвижимых вещей аналогичную функцию выполняет государственная регистрация права[[65]](#footnote-65).

В то же время государственную регистрацию, которая осуществляется в форме записи в ЕГРП, нельзя рассматривать в качестве самостоятельного юридического основания права на недвижимость. В любом случае таким юридическим основанием выступает титул, приобретаемый на основании сделки, судебного решения, административного акта, юридического факта и т.д.

На это обстоятельство обратил внимание Конституционный суд РФ, который при принятии Определения от 5 июля 2001 г. № 132-О об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "РЕБАУ АГ" на нарушение конституционных прав и свобод п.1 ст.165 и п.3 ст.651 Гражданского кодекса Российской Федерации[[66]](#footnote-66) указал на то, что государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, равно как и государственная регистрация права его аренды, производимые соответствующим учреждением, не могут подменять собой договор аренды как основание возникновения, изменения или прекращения права аренды, а также вторгаться в содержание договора[[67]](#footnote-67).

Поскольку возникновение (изменение, переход, обременение, прекращение) права на недвижимую вещь поставлено в зависимость как минимум от двух юридически значимых фактов - сделки и государственной регистрации - в данном случае можно говорить о сложном фактическом составе перехода права, в котором государственная регистрация выполняет функции особого юридического факта. Действительность права и сделки с недвижимостью обусловливаются не только волеизъявлением сторон по поводу объекта недвижимости, оформленным в виде договора, но и актом признания и подтверждения со стороны государства в лице уполномоченных органов, осуществляющих регистрацию права или сделки (п.1 ст.2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость) [[68]](#footnote-68).

По поводу правовой природы государственной регистрации Конституционным Судом РФ сформулирована правовая позиция, выраженная в уже упоминавшемся Определении от 5 июля 2001 г. № 132-0: государственная регистрация - формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых выступает недвижимое имущество. Государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению гражданского оборота и его стабильности в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного субъективного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или как ограничение прав человека и гражданина.

Из дефиниции государственной регистрации, приведенной в п.1 ст.2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость, следует, что регистрация имеет вторичное значение по отношению к сделке. Если сделка с недвижимостью может состояться без регистрации (в настоящий момент оставим в стороне вопрос о ее действительности), то регистрации без сделки быть не может, поскольку в таковом случае отсутствует объект регистрации.

В то же время право, возникшее из сделки, действительно лишь с момента его юридического признания государственным органом, осуществляющим регистрацию. Однако, как справедливо отмечалось в юридической литературе[[69]](#footnote-69), несмотря на то, что в период времени между совершением сделки и государственной регистрацией перехода права приобретатель недвижимого имущества еще не приобрел вещного права на него, это обстоятельство не означает отсутствия правовой связи, обязательства между сторонами по сделке, которое касается только контрагентов по договору и не влияет на их взаимоотношения с третьими лицами. В частности, у продавца (отчуждателя) существует обязанность передать недвижимость покупателю (приобретателю). Эта обязанность подкрепляется санкцией: в том случае, если продавец уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности либо сделки, покупатель вправе требовать регистрации в судебном порядке, а также требовать возмещения убытков, понесенных в связи с уклонением продавца от государственной регистрации.

В то же время действующее законодательство о последствиях отсутствия государственной регистрации сделки с недвижимостью противоречиво. С одной стороны, в соответствии со ст.165 ГК РФ сделка, не прошедшая процедуру государственной регистрации в тех случаях, которые установлены законом, является недействительной (ничтожной). С другой стороны, в силу ст.433 и 458 ГК РФ незарегистрированный договор, подлежащий государственной регистрации, считается незаключенным. При этом сторону, уклоняющуюся от государственной регистрации, можно принудить к заключению договора в судебном порядке. Столкновение указанных правил ведет к противоречиям в правоприменительной и судебно-арбитражной практике и требует устранения.

Законодатель придал чрезвычайную значимость институту государственной регистрации и с точки зрения процессуального права. В соответствии с п.1 ст.2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Таким образом, доказательственной силе государственной регистрации права на недвижимое имущество придан исключительный характер. Установление этой нормы означает, что до тех пор, пока в судебном порядке не оспорено зарегистрированное право, во всех гражданских правоотношениях действует принцип незыблемости права, прошедшего процедуру государственной регистрации. Во всех внесудебных отношениях по поводу права на объект недвижимости не могут быть приняты ссылки, оспаривающие зарегистрированное право, так же, как и ссылки на доказательства, подтверждающие незарегистрированное право, которое конкурирует с зарегистрированным правом. Правило об исключительном характере доказательственной силы зарегистрированного права носит весьма принципиальный характер для гражданского оборота, его устойчивости, поскольку исключает внесудебную конкуренцию доказательств по поводу прав на объект недвижимости.

В то же время в рамках судебного процесса государственная регистрация не связывает суд в качестве исключительного, неопровержимого доказательства права на недвижимую вещь. Это означает, что если в рамках исследования всей совокупности доказательств суд придет к выводу о том, что, несмотря на государственную регистрацию, зарегистрированный правообладатель не имеет права на соответствующую недвижимую вещь, суд принимает решение, основываясь на представленных доказательствах, которые, таким образом, выигрывают судебную конкуренцию с государственной регистрацией как доказательством, подтверждающим субъективное право на недвижимое имущество.

С процессуальной точки зрения в процессе доказывания правообладатель должен оспаривать не саму запись о государственной регистрации, а зарегистрированное право. Это объясняется тем обстоятельством, что государственная регистрация, в силу ст.2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость, является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Подобный подход к формулированию исковых требований нашел закрепление и в судебно-арбитражной практике[[70]](#footnote-70).

Институт государственной регистрации урегулирован прежде всего нормами ГК РФ, а также Закона о госрегистрации прав на недвижимость. Встает вопрос о правовой природе этих норм, их отраслевой принадлежности.

На государстве лежит конституционная обязанность обеспечить защиту собственности (ст.8 Конституции РФ). Это определяет наличие публично-правового интереса в нормальном функционировании рынка, защите прав его участников. Однако рынок недвижимости обладает определенными особенностями, которые обусловлены спецификой предмета сделок купли-продажи недвижимых вещей, их индивидуально-неповторимыми особенностями. М.А. Ковалевский справедливо отмечает, что "если предмет договора обладает существенно индивидуальными признаками - теми, что не присущи иному товару, предлагаемому рынком (товары на рынке не являются однородными), то подобный рынок также несовершенен. Таким рынком является рынок недвижимого имущества - данное имущество достаточно индивидуально. Ввиду этого законодатель установил специальное правило, в соответствии с которым цена на недвижимое имущество является существенным условием договора купли-продажи недвижимого имущества"[[71]](#footnote-71).

К сказанному остается добавить, что законодатель, руководствуясь особыми свойствами таких объектов гражданского права, как недвижимые вещи, помимо установления общего нормативного требования о существенном условии договора купли-продажи недвижимости, посчитал необходимым установить и форму публичного контроля за совершаемыми с недвижимыми вещами сделками и переходом прав на недвижимость - институт государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация - это процедура, которая предполагает существование отношений между государством в лице его регистрирующих органов и заинтересованными лицами по поводу регистрации, подтверждения прав на недвижимость и сделок с ним. Эти отношения можно охарактеризовать как отношения властеподчинения, поскольку в данном случае субъекты находятся в неравном положении. Осуществляя акт регистрации, государственный орган реализует властные полномочия. Таким образом, государственная регистрация - это форма публичного контроля за действиями частных лиц, осуществляющих свои субъективные гражданские права в сфере частного права. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью, как справедливо заметил В.Ф. Яковлев, выступает в данном случае в качестве формы, которая используется для обозначения, обеспечения и защиты публичных интересов в сфере действия гражданского права[[72]](#footnote-72).

Таким образом, государственная регистрация прав и сделок, возникающих в результате действий, имеющих гражданско-правовой характер, демонстрирует проникновение публичного права в сферу частного права, взаимозависимость этих двух областей реализации прав. Это оказывает стабилизирующее влияние на рынок недвижимости, придает уверенности его участникам, резко снижает возможности злоупотреблений в сфере оборота недвижимого имущества.

Принятие Закона о госрегистрации прав на недвижимость оказало столь существенное влияние на развитие гражданского законодательства, что в юридической литературе появились суждения о появлении новой отрасли права - регистрационного права. По утверждению А.Р. Кирсанова, предметом правового регулирования такового "являются общественные отношения, возникающие в процессе осуществления регистрационной деятельности"[[73]](#footnote-73), а "отношения, возникающие в процессе регистрации прав, регулируются методом императивных предписаний"[[74]](#footnote-74). Это дает основание для вывода о том, что "регистрационное право выступает как комплексная отрасль российского права, имеющая свой предмет регулирования"[[75]](#footnote-75).

Более точной представляется позиция, высказанная М.Г. Пискуновой, по мнению которой "взаимосвязанные нормы о государственной регистрации образуют в системе права самостоятельный правовой институт, регулирующий совокупность отношений, возникающих при приобретении прав на недвижимость и их регистрации в процессе правоприменительной деятельности учреждений юстиции"[[76]](#footnote-76). По своей правовой природе этот институт является институтом административного права.

## 2.3 Основания государственной регистрации и отказа в государственной регистрации

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

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

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

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

Основания государственной регистрации и отказа в государственной регистрации:

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

свидетельства о праве на наследство;

вступившие в законную силу судебные акты;

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

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

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

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

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

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

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

с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

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

акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

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

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

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

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

не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;

имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

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

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

Закрытое акционерное общество "Пурпе" обратилось в арбитражный суд к Мэрии г. Тольятти с иском о признании права собственности на самовольную постройку - не завершенный строительством объект - здание распределительного пункта РП-30, общей площадью 107,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, Хрящевское шоссе,7.

Исковые требования мотивированы ч.3 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела следует и судом установлено, что решением учредителя индивидуального частного предприятия "Пурпе" от 20.04.99 предприятие было преобразовано в Закрытое акционерное общество "Пурпе". Закрытое акционерное общество "Пурпе", истец, зарегистрировано 10.12.2002, что подтверждается Свидетельством о регистрации серии 63 N 002082541.

По договору купли-продажи от 11.03.95 Закрытое акционерное общество "Пурпе" приобрело не завершенный строительством объект - завод многооборотной тары, расположенный в Автозаводском районе г. Тольятти, в районе кирпичного завода, Хрящевское шоссе,7.

Постановлением Администрации г. Тольятти N 1358 от 12.08.96 Закрытому акционерному обществу "Пурпе" предоставлен земельный участок в Автозаводском районе г. Тольятти по Хрящевскому шоссе, 7 в бессрочное (постоянное) пользование для окончания строительства и дальнейшей эксплуатации завода по ремонту многооборотной тары. Право бессрочного (постоянного) пользования подтверждается Свидетельством N 27041 от 21.03.97.

В пределах предоставленного земельного участка истцом на собственные средства осуществлено строительство здания распределительного пункта РП-30 (лит. А2).

Затраты на строительство объекта включены в баланс Закрытого акционерного общества "Пурпе", что усматривается из справки, подписанной главным бухгалтером организации.

Распределительный пункт является не завершенным строительством объектом, степень готовности которого составляет 57%.

Фактическое наличие спорного не завершенного строительством объекта, пункта РП-30 (лит. А 2), и степень его готовности - 57% подтверждаются техническим паспортом, выданным истцу Муниципальным унитарным предприятием "Инвентаризатор".

Не завершенный строительством объект не является предметом действующего договора подряда, что подтверждается договором подряда от 05.01.2000, соглашением о прекращении договора подряда от 23.01.2001, актами о приемке выполненных работ от 21.11.2000, 04.10 2000.

Разрешение на строительство объекта и акт приемки его в эксплуатацию в установленном порядке не оформлялись.

С учетом изложенного суд, оценив обстоятельства дела и дав им надлежащую правовую оценку, пришел к правильному выводу, что в силу ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации постройка является самовольной.

В соответствии с п.3 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку, при условии, что она расположена на земельном участке, предоставленном этому лицу под возведенную постройку, и если постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно п.1 ст.164 Гражданского кодекса Российской Федерации сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных ст.131 Гражданского кодекса Российской Федерации и Законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В силу п.1 ст.131 Гражданского кодекса Российской Федерации государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые имущества, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

В то же время право собственности на объект недвижимости, не завершенный строительством, подлежит регистрации только в случае, если он не является предметом действующего договора строительного подряда и при необходимости собственнику совершать с этим объектом сделку (п.16 Информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Материалами дела подтверждается, что спорное незавершенное строительство здания распределительного пункта не является предметом действующего договора строительного подряда, а признание права собственности необходимо истцу для переоформления прав на земельный участок в соответствии со ст. ст.2, 3 вводной части Земельного кодекса Российской Федерации[[77]](#footnote-77).

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

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

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

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

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

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

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

Общество с ограниченной ответственностью "Репер" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным отказа Государственным учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Самарской области "Самарская областная регистрационная палата" в государственной регистрации договора аренды земельного участка № 012836з от 13.01.2003 и обязании зарегистрировать указанный договор.

Согласно материалам дела, 14.01.2004 Общество с ограниченной ответственностью "Репер" предоставило в ГУЮ "Самарская областная регистрационная палата" на регистрацию договор с Комитетом по управлению имуществом г. Самары N 012836з от 13.01.2003 на аренду земельного участка площадью 3680,5 кв. м по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Ленинская, заключенный на основании Постановления Главы г. Самары N 1241 от 30.12.2002, под строительство нежилого здания для размещения офисных помещений, мойки и подземно-надземной стоянки автомобилей.

29 января 2004 г. вх. N 1/2004-489 регистрирующий орган сообщил о приостановлении государственной регистрации в связи с тем, что не представлены все документы, необходимые для регистрации, в том числе доказательства предоставления земельного участка, в соответствии с п.4 ст.30 Земельного кодекса РФ, а также соблюдения п.8.5 Постановления Главы администрации г. Самары N 1241 от 30.12.2002 о сносе жилого дома N 32-34.

Затем вх. N 1/2004-489 от 20.02.2004 заявителю было направлено повторное извещение о приостановлении государственной регистрации договора, в котором было предложено представить доказательства предоставления земельного участка в соответствии с п.4 ст.30 Земельного кодекса РФ, а также доказательства отсутствия каких-либо обременений на земельный участок площадью 3680,5 кв. м в Самарском районе г. Самары по ул. Ленинская.

Сообщением исх. N 1/2004-489 от 25.05.2004 регистрирующий орган уведомил заявителя об отказе в государственной регистрации в связи с тем, что не представлены доказательства отсутствия прав каких-либо собственников жилого дома по ул. Ленинской,34 на данный земельный участок, а также по причине отсутствия документов, подтверждающих соблюдение требований ст.30 Земельного кодекса РФ при выделении земельного участка в аренду.

В соответствии с п.1 ст.20 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" основанием для отказа в государственной регистрации, на которое ссылается Регистрационная палата, является непредставление документов, необходимых для государственной регистрации прав.

Судом апелляционной инстанции установлено, что заявителем были представлены все необходимые для регистрации права документы, перечень которых содержится в ст.17 ФЗ: договор аренды земельного участка с приложением его кадастрового плана, акт приема-передачи земельного участка, и Постановление Главы г. Самары от 30.12.2002 N 1241 "Об утверждении проекта границ земельного участка, предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью "Репер" в аренду земельного участка и разрешении строительства нежилого здания для размещения офисных помещений, мойки и подземно-наземной стоянки автомобилей по ул. Ленинской в Самарском районе г. Самары".

Текст указанного Постановления N 1241 гласит: "В соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации, на основании заявления Общества с ограниченной ответственностью "Репер", проектно-сметной документации, разработанной согласно Постановлению Главы г. Самары от 17.09.2002 N 691 "Об утверждении акта о выборе земельного участка, предварительном согласовании места размещения нежилого здания для размещения офисных помещений, мойки и подземно-наземной стоянки автомобилей и разрешении проектирования Обществу с ограниченной ответственностью "Репер" на земельном участке по ул. Ленинской в Самарском районе г. Самары", утвержденной в установленном порядке, ПОСТАНОВЛЯЮ".

Таким образом, довод Регистрационной палаты о непредоставлении Обществом с ограниченной ответственностью "Репер" доказательств предварительного согласования мест размещения объектов не соответствует обстоятельствам дела[[78]](#footnote-78).

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

Государственный регистратор обязан в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав[[79]](#footnote-79).

Особое внимание следует обратить на детализацию норм, регулирующих ответственность органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, за вред, причиненный их неправомерными действиями или бездействием физическим или юридическим лицам (в частности, технической ошибкой при регистрации, необоснованным отказом в регистрации или уклонением от регистрации, несоблюдением правил регистрации и др.).

Так, в п.1 ст. 31 Закона впервые дается определение необоснованного отказа в регистрации - таковым отказ признается в случае, если в регистрации отказано по основаниям, не соответствующим п.1 ст.20 Закона, либо вообще без указания оснований. Вред подлежит возмещению в полном объеме (то есть включая реальный ущерб и упущенную выгоду) за счет казны Российской Федерации в соответствии со ст.31 Закона и ст.1069 ГК. Статья 1069 ГК предусматривает ответственность за вред, причиненный государственными органами, органами местного самоуправления, а также их должностными лицами. Эта ответственность наступает на общих основаниях, предусмотренных в ст.1064 ГК, то есть при наличии вреда, противоправного деяния (действия или бездействия) причинителя вреда, причинной связи между противоправным деянием и наступившим вредом, а также вины причинителя вреда. При этом вина причинителя вреда предполагается, если он не докажет, что вред причинен не по его вине (п.2 ст.1064 ГК) [[80]](#footnote-80).

В заключение остановимся на том изменении Закона, которое, как представляется, вызовет наибольшие сложности в правоприменительной практике. Речь идет о введенной в состав пятой главы Закона, устанавливающей правила об ответственности при государственной регистрации прав на недвижимое имущество, новой норме - ст.31.1 Закона. В этой статье, как следует из ее названия, установлены основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение.

Согласно п.1 ст.31.1 Закона собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации. Прежде всего необходимо обратить внимание на то, что это правило может применяться лишь во взаимосвязи со ст.223, 301, 302 ГК, поэтому для уяснения смысла ст.31.1 Закона необходимо коснуться указанных норм ГК.

Статья 301 ГК предоставляет незаконно лишенному владения собственнику право защитить свое нарушенное право путем предъявления иска об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск). Посредством предъявления виндикационного иска собственник, которому, согласно п.1 ст. 209 ГК, принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом, защищает свое нарушенное право владения (а вместе с тем в большинстве случаев и право пользования, поскольку без обладания вещью ее обычно невозможно использовать, то есть извлекать из вещи ее полезные свойства).

Однако из правила ст.301 ГК о возможности истребования имущества из чужого незаконного владения существует изъятие.

Оно установлено в п.1 ст.302 ГК для случая, если нарушение права владения собственника сопряжено с тем, что спорное имущество было приобретено на возмездной основе (например, купля-продажа, мена) у лица, которое не имело права его отчуждать, добросовестным приобретателем, то есть таким приобретателем, который не знал и не мог знать об отсутствии у отчуждателя правомочий на отчуждение имущества. При таких обстоятельствах собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя лишь в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Если же имущество приобретено безвозмездно (например, дарение) от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях, то есть и у добросовестного приобретателя (п.2 ст.302 ГК).

По общему правилу п.1 ст.223 ГК, определяющей момент возникновения права собственности у приобретателя по договору, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Такое "иное" правило предусмотрено, в частности, в п.2 ст.223 ГК, согласно которому в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации (таким случаем является, в частности, отчуждение недвижимого имущества), право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Федеральным законом от 30.12.2004 N 217-ФЗ п.2 ст.223 ГК был дополнен правилом, согласно которому недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п.1 ст.302 ГК) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст.302 ГК случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Внесенное в п.2 ст.223 ГК дополнение весьма неоднозначно и нуждается в комментариях. Дело в том, что согласно п.1 ст.235 ГК право собственности может прекращаться лишь по основаниям, предусмотренным законом. Ни статья 302, ни какая-либо иная норма ГК не легитимируют отказ в удовлетворении виндикационного иска в качестве основания прекращения права собственности на спорное имущество у собственника и возникновения этого права у добросовестного приобретателя. Поэтому сформулированный в п.25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 25 февраля 1998 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" тезис о возникновении у добросовестного приобретателя права собственности на отчужденное неуправомоченным лицом недвижимое имущество и регистрации этого права на основании решения суда, по существу, представлял собой попытку ВАС РФ установить не предусмотренное законом основание прекращения права собственности. Этот пункт указанного Постановления с разных позиций критиковался в юридической литературе, в том числе автором настоящей статьи. В частности, указывалось, что защитить интересы добросовестного приобретателя можно лишь путем внесения в ГК такого основания возникновения права собственности, как возмездное приобретение имущества добросовестным приобретателем у неуправомоченного отчуждателя[[81]](#footnote-81).

Если рассматривать внесенное в п.2 ст.223 ГК дополнение как установление в законе специального основания возникновения права собственности у добросовестного приобретателя, то это само по себе означает, что до внесения такого дополнения упомянутая выше позиция ВАС РФ не имела законных оснований. Но это не единственное возможное истолкование п.2 ст.223 ГК в его новой редакции. Грамматическое и логическое толкование этого пункта предполагает принятие во внимание того обстоятельства, что сама ст.223 ГК устанавливает не основания возникновения права собственности, а лишь определяет момент возникновения такого права у приобретателя имущества по договору. При таком варианте толкования правила ст.223 ГК "недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п.1 ст.302 ГК) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст.302 ГК случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя" приводило бы к довольно абсурдно звучащему выводу о том, что в случаях, когда имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя, оно признается принадлежащим ему с момента государственной регистрации права собственности, а в случаях, когда имущество может быть у него истребовано, оно признается принадлежащим ему на праве собственности с какого-то другого момента.

Неясность п.2 ст.223 ГК связана также с возникающей неопределенностью понятия "добросовестный приобретатель" применительно к недвижимому имуществу. Дело в том, что в ст.301, 302 ГК речь идет об истребовании имущества из чужого незаконного владения. После заключения договора об отчуждении недвижимого имущества (а в случае отчуждения жилого помещения или предприятия - после регистрации такого договора) недвижимое имущество может поступить во владение приобретателя как до, так и после регистрации перехода права собственности к приобретателю. Виндикационный иск может быть предъявлен как к приобретателю, которому имущество фактически передано, но право собственности которого на приобретенное имущество еще не зарегистрировано, так и к приобретателю, чье право собственности на переданное ему имущество уже зарегистрировано к моменту предъявления иска. Если в обоих случаях считать фактического владельца имущества добросовестным приобретателем в смысле ст.302 ГК, то при таком понимании добросовестного приобретателя отказ в удовлетворении виндикационного иска возможен в каждом из этих случаев. Если же под приобретателем в смысле ст.302 ГК понимать лишь второго из указанных приобретателей, то отказ в удовлетворении виндикационного иска возможен лишь во втором случае.

Представляется, что правильным следует считать второе понимание добросовестного приобретателя. Такой вывод можно сделать на основании п.2 ст.551 ГК, согласно которому исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. По отношению к неуправомоченному отчуждателю и добросовестному приобретателю собственник является третьим лицом. Если считать, что после передачи имущества приобретателю истребование собственником этого имущества стало невозможным, это означало бы изменение отношений между приобретателем и собственником вследствие передачи имущества, что противоречило бы п.2 ст.551 ГК[[82]](#footnote-82).

Выше были затронуты лишь некоторые вопросы, связанные с взаимодействием ст.223, 301, 302 ГК. Понятно, что существует настоятельная и неотложная потребность в издании высшими российскими судебными органами разъяснений по вопросам применения анализируемых норм. Вернемся к Закону о регистрации прав на недвижимость. О какой же компенсации за счет казны Российской Федерации идет речь в п.1 ст.31.1 Закона. Об этом говорится в п.2 той же статьи, согласно которому такая компенсация выплачивается в случае, если по не зависящим от собственника и добросовестного приобретателя причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты права собственности на жилое помещение, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению[[83]](#footnote-83). При этом размер компенсации ограничен размерами реального ущерба (то есть стоимость утраченного жилого помещения), но не может превышать один миллион рублей. Порядок выплаты этой компенсации должен быть установлен Правительством РФ. В ст.33 Закона установлено, что предусмотренные ст.31.1 Закона положения о выплате компенсации применяются в случае, если государственная регистрация права собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение была проведена после 1 января 2005 г.

Прежде всего, следует заметить, что ст.31.1 Закона применяется, если утрата права собственности связана не с виновными неправомерными действиями регистрирующего органа (в этом случае причиненный вред, согласно ст.31 Закона, возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объеме), а с неправомерными действиями третьих лиц. Например, сделка купли-продажи жилого помещения была совершена арендатором жилого помещения, действующим в качестве представителя собственника на основании изготовленной арендатором по сговору с нотариусом нотариально удостоверенной доверенности. На основании того же подложного документа зарегистрирован переход права собственности к покупателю. В этом случае, в силу выбытия жилого помещения из владения собственника по его воле (передачи жилого помещения арендатору), возмездности приобретения имущества и добросовестности приобретателя, собственнику будет отказано в удовлетворении иска к покупателю об истребовании жилого помещения. Собственник будет вправе предъявить иск о возмещении вреда к арендатору и нотариусу. После вступления в силу судебного решения об удовлетворении иска о возмещении вреда взыскателю выдается исполнительный лист, который предъявляется к исполнению.

Думается, что законодатель хотел видеть смысл п.2 ст.31.1 Закона в том, что если в течение года взыскание присужденной суммы в полном объеме не произведено, то недовзысканная сумма выплачивается за счет казны РФ. Однако, анализируя текст п.2 ст.31 Закона, можно видеть, что придать ему такой смысл законодателю не слишком удалось. В частности, указание о том, что компенсация выплачивается в случае, если "взыскание по исполнительному документу не производилось", по его буквальному смыслу означает, что право на компенсацию не возникнет, если в течение года по исполнительному документу будет взыскана хотя бы ничтожная часть присужденной суммы. Кроме того, если у добросовестного приобретателя имущество может быть истребовано, это означает, с учетом п.2 ст.223 ГК, что право собственности у него не возникало. С учетом всего вышеизложенного можно ожидать возникновения в правоприменительной практике целого клубка противоречий, успешно распутать который окажется весьма непросто.

## 2.4 Вопросы правового регулирования оборота недвижимости

Правоотношения, связанные с оборотом и преобразованием недвижимости, - одна из тем, которые никогда не утрачивали актуальности на протяжении всей истории права и государства. Научный и технический прогресс постоянно привносят в нашу жизнь все новые усовершенствования и изобретения (предметов, процессов, способов и т.д.), оценить весь спектр воздействия которых на человека и общество становится все труднее в силу нарастания темпов развития и обновления. По мере такого развития изменяется и круг вопросов, которые приходится решать правоведам в рамках теории вещных и обязательственных прав на недвижимость[[84]](#footnote-84).

Особенность затронутой темы о недвижимости состоит в двойственном характере ее природы: с одной стороны, создание и эксплуатация объектов недвижимости является разновидностью предпринимательской деятельности, осуществляемой в частноправовом, дозволительном режиме, а с другой - осуществляется такая деятельность с учетом императивных норм, сформулированных в градостроительном, жилищном, экологическом, земельном законодательстве, т.е. с учетом публично-правовых установлений государства.

При этом возникает обширный комплекс взаимосвязанных проблем в сфере как административного, так и гражданского права. Именно здесь теория постоянно сталкивается с различными подходами законодателя и правоприменительных органов, с определенной позицией органов государственной власти, местного самоуправления и не всегда совпадающими с ней интересами инвесторов. Из-за этого нередко возникают противоречия и коллизии, которые требуют осмысления и анализа.

Таким образом, правовое регулирование отношений недвижимости должно носить комплексный характер, включающий в себя не только нормы частного законодательства, но и целый ряд институтов государственного, административного, а иногда и международного права. Поэтому исследование частноправовых аспектов отношений недвижимости невозможно и нецелесообразно вне учета публичных интересов общества и государства. При всей специфике механизмов в частном и публичном праве происходит усиление ответственности государства и его органов перед частными лицами. Публичное право защищает их интересы. С другой стороны, понятия "частный интерес", "частный инвестор" потеряли свой автономный характер. Они в каждом отдельном акте оборота недвижимости затрагивают публичные интересы[[85]](#footnote-85).

В целях создания эффективного юридического режима регулирования правоотношений в сфере недвижимости необходим тщательный анализ законодательных и нормативно-правовых актов, касающихся инвестиционных, строительных, градостроительных процессов, земельных правоотношений, гражданско-правовых вопросов в данной области, которые (в соответствии с тенденциями судебно-арбитражной практики) иногда противоречат друг другу, и это отрицательно сказывается как на положении собственников и пользователей объектов недвижимости, так и на коммерческом обороте этого специфического и весьма дорогостоящего вида товара. Все это позволяет выявить особенности гражданско-правового режима недвижимости, определить общее и особенное, выработать единый научно-теоретический подход, что может восполнить существующий научно-правовой вакуум в современной науке гражданского права[[86]](#footnote-86).

Разработка дискуссионных вопросов в области правоотношений по поводу объектов недвижимости составляет неотъемлемую часть предмета науки современного российского права. Попробуем определить теоретико-методологические и практические проблемы дифференциации и единства гражданско-правового режима различных объектов недвижимости в Российской Федерации, опираясь на исследования отечественных и зарубежных ученых, касающихся проблем нормативного регулирования имущественных отношений, совершения сделок, регистрации прав и договоров на объекты недвижимости, гражданско-правовой ответственности и ее видов, а также на научные труды в области общей теории права и истории права, имеющие значение для изучения и решения исследуемого круга проблем.

Основные предложения, реализация которых способна усовершенствовать действующий правовой режим недвижимости в Российской Федерации, следующие.

Рыночные отношения при создании объектов недвижимости (в архитектуре и градостроительстве) характеризуются повышенной ролью публично-правового регулирования.

Исследование горизонтальных отношений между российскими субъектами капитальных вложений, вертикальных отношений между субъектами предпринимательской деятельности в строительстве и органами государства (местного самоуправления) невозможно понять и осмыслить исключительно в рамках теории гражданского права, поэтому неизбежно приходится затронуть публично-правовые, международные, административные аспекты этих проблем.

Вместе с тем гражданское право, обладая веками отработанным инструментарием, позволяет организовать и упорядочить имущественно-денежные отношения без использования властных механизмов, опираясь на экономический интерес их участников. Таким образом, при комплексной характеристике правового режима недвижимости в силу многогранности самого предмета исследования в качестве основополагающего объективно необходимо применение системно-структурного метода, основанного на всеобщем диалектико-материалистическом методе[[87]](#footnote-87).

Понятие "юридический режим правового регулирования" объединяет в себе в качестве целостной системы множество признаков, характеризующих понятие "правовое регулирование" (принципы, инструментарий и способы его применения) в отношении конкретной совокупности норм. Данный набор признаков позволяет индивидуализировать правовое регулирование такого вида общественных отношений, как отношения по поводу недвижимости. Однако существует потребность характеристики правовых режимов не только применительно к обобщенным объектам (правовой режим недвижимости), но и к определенным разновидностям объектов (правовой режим "жилой недвижимости", "коммерческой недвижимости", "предприятия как имущественного комплекса"), к содержанию определенных операций ("правовой режим регистрации сделок с недвижимостью"). Характеристика юридического режима правового регулирования дается на основании юридических норм, выделенных по каким-либо признакам и в связи с этим обладающих особой целостностью. В подавляющем большинстве случаев эта совокупность норм не относится к какой-либо одной профилирующей (фундаментальной) отрасли права и состоит из институтов различных отраслей права. Например, порядок осуществления предпринимательской деятельности, порядок оборота объектов недвижимости, порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг регулируются нормами и частного, и публичного права. Именно специфика общественных отношений (видов деятельности) предопределяют особенности их правового регулирования, и каждой сфере человеческой деятельности соответствует свой режим правового регулирования[[88]](#footnote-88).

Таким образом, при юридико-методологической классификации правовой режим недвижимости следует относить ко вторичному специальному институциональному режиму, представляющему собой комплексную модификацию частноправового и публично-правового режимов, обладающему определенными специфическими особенностями совершения сделок, объектом которых является недвижимое имущество.

Суть правового регулирования недвижимых вещей заключается в создании правового режима, установлении целесообразных отношений между субъектами рынка недвижимости через предоставление им субъективных юридических прав и возложение субъективных юридических обязанностей, с тем чтобы вызвать нужное поведение. В результате правового воздействия оборот недвижимости становится как бы пронизанным целесообразными правовыми отношениями, наполняется правовой структурой, что служит основой, своего рода двигателем правомерной деятельности.

В разных научных дисциплинах, определенных отраслях права обособленные предметы природы и результаты труда предметно-практической деятельности людей определяются по-своему. Даже в пределах права вещи подлежат дифференциации по тем признакам, которые предопределяют существование самостоятельных правовых отраслей Современное российское гражданское законодательство легальных определений многих понятий не дает, однако, логично предположить, что каждому из терминов в законодательстве отведена собственная смысловая "ниша". Поскольку современный уровень исследованности объектной составляющей права не позволяет пока найти решение многих теоретических, а часто и практических проблем, сопряженных с понятиями вещей и функционированием недвижимого имущества в гражданской обороте, исходя из имеющихся теоретических разработок попытаемся предложить определения недвижимой вещи, недвижимого имущества и недвижимости.

Недвижимыми вещами можно считать материальные, физически осязаемые, индивидуальные и незаменимые предметы естественного происхождения или результаты человеческого труда, обладающие имманентным свойством прочной связи с землей, а также движимые по своим естественным свойствам вещи - воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации и имеющие экономическую форму товара и потому являющиеся объектами гражданского оборота.

Недвижимым имуществом можно считать недвижимую сложную вещь, созданную или состоящую из разнородных вещей, но в совокупности образующую единое целое, которое используется по единообразному целевому назначению, в гражданском обороте выступающую как делимая (подлежащая разделу) или неделимая вещь.

Недвижимость - это комплекс недвижимого имущества, принадлежащий на каком-либо вещном праве коммерческой или некоммерческой организации, предназначенный для использования в предпринимательской деятельности либо для социальных или потребительских нужд, обладающий оборотоспособностью и включающий в свой состав движимые вещи, права требования, исключительные права и обязательства.

В российском экономическом обиходе появилось новое явление - так называемый девелопмент - современная концепция развития недвижимости. В дословном переводе с английского это слово означает "развитие", однако в традиции западного правоведения этот термин приобрел значение своеобразной разновидности бизнеса, связанного с комплексным преобразованием объекта недвижимости, призванным увеличить его стоимость за счет технических, организационных усовершенствований, тонкого маркетингового подхода, удачных прогнозных оценок будущего спроса, учета факторов риска и пр. Применительно к недвижимости это слово означает продвижение проектов, связанных с качественным преобразованием недвижимости. Девелопмент - это высокоинтеллектуальный и рисковый вид предпринимательства. Правовой аспект девелопмента связан с юридическим оформлением произведенных изменений, появлением качественно нового объекта недвижимости, обладающего большей ценностью, чем исходный. Регистрация вновь созданного объекта и прав на него является принципиально важным моментом, поскольку только после этого возможно полноценное владение, пользование и распоряжение им. Анализ современного российского опыта и присущих ему проблем свидетельствует о становлении девелопмента как особого рода бизнеса, разновидности предпринимательской деятельности. Таким образом, можно дать следующее определение девелопмента: "Девелопмент - это комплексная совокупность организационных, фактических и юридических действий в процессе профессиональной предпринимательской деятельности, направленных на создание и (или) изменение объектов недвижимости с целью получения прибыли от таких преобразований недвижимости".

Очевидна настоятельная потребность в дальнейшей детализации на уровне закона правового режима объектов незавершенного строительства. Поскольку право собственности на объект незавершенного строительства всегда принадлежит собственнику земельного участка, владельцу земельного участка на праве аренды, владельцу земельного участка на вещном праве, предусмотренном гл. IV Земельного кодекса РФ (право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения), то должны быть внесены изменения в гражданское законодательство, в частности в параграф 3 гл.37 ГК РФ "Строительный подряд". Так, должно быть установлено, что подрядчик, осуществляющий строительство из собственных материалов, остается собственником таких материалов лишь до момента фактического использования их в строительстве (до момента передачи материалов для их использования в строительстве). С указанного момента права собственности подрядчика на переданные материалы прекращаются в связи с юридической гибелью самих материалов. Сказанное не означает, что собственником материалов становится заказчик. Материалы с момента их юридической гибели вообще не могут быть оборотоспособными объектами гражданских прав в прежнем своем состоянии[[89]](#footnote-89).

Гражданским кодексом РФ предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Именно в таком качестве предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением или прекращением вещных прав. Права на предприятие (их возникновение, переход, обременения) как на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в силу ст.130 ГК РФ и в порядке, предусмотренном Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако следует признать отсутствие в законодательстве четких признаков предприятия как объекта гражданских прав, которые отличали бы предприятия от иных сходных объектов (например, от других имущественных комплексов), которые в принципе можно использовать в предпринимательской деятельности. Наконец, действующее законодательство регулирует такие гражданско-правовые сделки с предприятием, как купля-продажа, аренда, доверительное управление, ипотека. Однако правовое регулирование этих различных сделок не отличается единообразием. В связи с этим в интересах развития стабильности имущественного оборота необходимо признать предприятие (имущественный комплекс, используемый в предпринимательской деятельности) особым видом имущества и самостоятельным объектом гражданских прав и гражданско-правовых сделок[[90]](#footnote-90). На практике предприятие может и не включать в себя объекты недвижимости или имущественные права на недвижимость ("недвижимость в составе предприятия"). Квалифицировать предприятие как объект недвижимости необходимо только тогда, когда в составе предприятия имеются такие объекты недвижимости или у предприятия есть права на них. В гражданском законодательстве необходимо сформулировать некие общие правила, касающиеся всех сделок с предприятиями (продажа, аренда, доверительное управление, дарение), а именно: о порядке определения состава и стоимости имущества (включая права требования и долги) предприятия; об уведомлении кредиторов и об их правах; о порядке передачи предприятия; о государственной регистрации перехода прав на предприятие (их обременения) и др. [[91]](#footnote-91)

В современной экономике, особенно в сфере промышленной и социальной инфраструктуры, имеют место различные объединения объектов движимого и недвижимого имущества, связанные единым хозяйственным назначением, располагающие земельным участком на каком-либо праве, которые можно было бы назвать сложной вещью. Это технологические имущественные комплексы. На сделки с технологическим имущественным комплексом можно было бы распространить некоторые правила, относящиеся к сделкам с предприятиями (например, нормы о государственной регистрации перехода права собственности), что способствовало бы упрощению имущественного оборота объектов недвижимости, входящих в технологический имущественный комплекс.

Закон о регистрации прав на недвижимость и сделок с ним отнес к недвижимому имуществу жилые и нежилые помещения как часть здания. Таким образом, действующее законодательство рассматривает жилые и нежилые помещения в качестве самостоятельных разновидностей недвижимого имущества объектов гражданских прав. Однако специфика жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах именно в качестве специфических по характеру объектов недвижимости не нашла достаточного отражения в особенностях их правового режима. Основной юридический принцип, используемый при определении обособленности (пространственных границ) одного объекта недвижимости от других, - принцип самостоятельной гражданской правоспособности такого объекта. Юридическое описание всякой вещи включает указание на субъективные гражданские права, либо существующие в отношении такой вещи, либо могущие существовать (т.е. оборотоспособность вещи). Следовательно, недвижимой вещью (в смысле гражданского права) может быть только вещь, права на которую зарегистрированы в ЕГРП или могут (должны) быть зарегистрированы в ЕГРП. Значит, жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах должны быть признаны самостоятельными объектами гражданского оборота в качестве простых, неделимых вещей, право собственности на которые либо уже зарегистрировано в ЕГРП, либо может быть зарегистрировано. В жилищном законодательстве следует закрепить положения, что все общее имущество, включая помещения общего пользования, не должно рассматриваться в качестве самостоятельных вещей, поскольку полностью лишено оборотоспособности. Следовательно, невозможно установление в отношении такого общего имущества сервитутов, а также невозможно положение, при котором некоторые элементы (помещения) принадлежат на праве общей собственности лишь некоторым (не всем) собственникам помещений в здании.

Глава V Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" дополнена статьей, устанавливающей основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение.

Так, собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации. Размер компенсации не может превышать один миллион рублей. Пока такая процедура компенсации не установлена, а пострадавших - множество. Порядок такой выплаты необходимо установить на законодательном уровне и суммы должны предусматриваться в Бюджетном кодексе РФ. Следует сделать вывод о срочной необходимости выработки конкретного механизма реализации этой нормы закона на практике.

Какой бы совершенной ни была система регистрации, переход права собственности - это операция, связанная с риском. В зависимости от предмета регистрации все существующие в мире системы регистрации можно разделить на две большие группы - титульные и актовые. В титульных системах предметом регистрации являются права. В актовых системах - сделки. Система регистрации в России построена по смешанному типу. Если в классической системе с момента регистрации возникает право, то в отечественной момент регистрации обусловливает возникновение не только права, но и обязательств сторон по сделке, поскольку сделка, подлежащая регистрации, считается заключенной с момента регистрации. В России наряду с системой регистрации прав могло бы развиваться страхование титула собственника, но не вместо, как, например, в США, а параллельно с этой системой, гарантируя права добросовестных приобретателей.

Заслуживает внимания опыт предоставления информации из реестра недвижимости в устной форме, поскольку в определенных ситуациях оперативно полученная информация бывает весьма полезна.

Полномочия венгерского регистрационного органа таковы, что земельное управление может по собственной инициативе контролировать соответствие внесенных в реестр данных о недвижимости их фактическому состоянию. Дальнейшее развитие системы регистрации прав и налоговой системы в России потребует наделения такими полномочиями отечественных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это может потребоваться, например, в целях выявления уклонения собственников от регистрации прав на возведенные на принадлежащих им земельных участках здания и сооружения.

Охрана прав и законных интересов граждан и юридических лиц посредством государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обеспечивает соответствующим субъектам прав уверенность в стабильности и законности гражданского оборота недвижимости, создание благоприятного инвестиционного климата и снижение рисков на рынке недвижимости.

## Заключение

Проведенный анализ законодательный и теоретических источников позволил сделать вывод о противоречивом регулирования института недвижимости в российском законодательстве, об отсутствии единого понятия недвижимости, о признаках, критериях отнесения имущества к объектам недвижимости, различных видах имущества, отнесенного к недвижимому по тем или иным признакам.

Проведя подробный анализ критериев отнесения объектов к недвижимости, мы можем утверждать, что все недвижимые объекты должны обладать следующими свойствами: неподвижности и связью с землей. Соответственно нами выделяется только два критерия отнесения объектов к недвижимости. Первый - неподвижность объектов в пространстве (в первую очередь сюда относятся сами земельные участки, участки недр.). В эту же группу можно отнести и жилые помещение, на которые мы не можем распространить критерий связи с землей). Второй - связь с землей. Этот критерий понимается как невозможность перемещения объектов без несоразмерного ущерба их назначению, значительной затраты труда и денежных средств.

Обобщив признаки недвижимости, выявив критерии отнесения тех или иных объектов к недвижимости нами формулируется понятие. Недвижимость - это индивидуально-определенная вещь или имущество, обладающее свойством неподвижности или прочности связи с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению, значительной затраты труда и денежных средств невозможно.

Особая ценность или особая значимость в гражданском обороте в принципе движимых вещей, отнесенных к недвижимости, объясняет стремление законодателя распространить на ли объекты действие правового режима недвижимого имущества. При этом особая ценность или значимость должна заключаться не столько в стоимости этих вещей (например, морские или речные гражданские суда), сколько в характере назначения такого рода объектов (так, любой космический объект ценен в первую очередь своим назначением). Думается, что отнесение в принципе движимых вещей к объектам недвижимости не оправдано. Предлагается внести в действующее законодательство следующие изменения и дополнения:

1. Исключить из ст.130 Гражданского кодекса РФ часть 2 п.1.

2. Внести изменения в п.1 ст.131 ГК РФ: "Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи и иное недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции".

3. Необходимость четкого указания в законе на такие объекты недвижимого имущества, как помещения (жилые и нежилые) и объекты незавершенного строительства, стала очевидной уже в первые годы применения ГК РФ. Такая потребность была обусловлена как особой значимостью таких объектов для современного российского гражданского оборота, так и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим. Лишь недавно законодатель обратил внимание на существующую проблему, но, к сожалению, только в отношении объектов незавершенного строительства.

4. В отношении помещений как самостоятельных объектов недвижимости ситуация до сих пор никак не изменилась. Статья 130 ГК РФ не упоминает о помещениях как объектах недвижимости. Вместе с тем жилые помещения, вне зависимости от содержания, вкладываемого законодателем в данное понятие (индивидуальный жилой дом, квартира в многоквартирном доме, комната), рассматриваются законодателем в качестве самостоятельного объекта права. Что же касается нежилых помещений, имеющих самостоятельное назначение, то действующее законодательство до сих пор состоит скорее больше из пробелов, чем правовых норм. До сих пор ГК РФ не регулирует правовой статус нежилых помещений как самостоятельных объектов гражданских прав. Безусловно, такая правовая ситуация не отвечает потребностям гражданского оборота. Судебная практика, признав нежилое помещение в качестве самостоятельного объекта недвижимости, отличного от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанного, также не решает всех возникающих проблем. Основными такими проблемами являются: отсутствие правовых критериев выделения нежилых помещений в качестве самостоятельных объектов права; отсутствие законодательного регулирования режима мест общего пользования, общего имущества зданий и сооружений, где находятся нежилые помещения, и т.д. Поэтому на практике не исключены ситуации, когда собственник здания, продав все помещения в нем, остается, к примеру, "собственником коридоров". Следует в качестве объектов недвижимого имущества включить в ст.130 ГК РФ "жилые и нежилые помещения".

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

Статьи Закона, регулирующие вопросы ответственности, не только не создают действенного механизма, позволяющего реализовать права граждан, но порождают целый ряд вопросов как правового, так и юридико-технического характера. Нахождение ответов на данные вопросы делает необходимым совершенствование законодательной конструкции институтов ответственности и компенсации.

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

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

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

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

6. Сложившаяся система органов, осуществляющих государственную регистрацию и технический учет жилых помещений, кадастровый учет земельных участков в Российской Федерации, громоздка, затратная и является сдерживающим фактором в развитии рынка недвижимости. В основном она складывалась до принятия действующего ГК и не соответствует задачам, которые ставит перед ней современное гражданское законодательство. Переходный характер системы названных органов породил параллелизм, дублирование функций.

Необходимо передать функции регистрации недвижимости и сделок с ней, технического учета и земельного кадастра органам по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## Библиографический список

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. -1993. - № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30 ноября 1994 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст.3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26 января 1996 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст.410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26 ноября 2001 г., по состоянию на 29.11.2007] // Собрание законодательства РФ. -2001. - № 49. - Ст.4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14 ноября 2002 г., по состоянию на 04.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 46. - Ст.4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24 июля 2002 г., по состоянию на 02.10 2007] // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст.3012.
7. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 136-ФЗ, принят 25 октября 2001 г., по состоянию на 08.11.2007] // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст.4147.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29 декабря 2004 г., по состоянию на 18.10.2007] // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (ч.1). - Ст.14.
9. Лесной кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 200-ФЗ, от 4 декабря 2006 г.] // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 50. - Ст.5278.
10. Воздушный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 60-ФЗ, принят 19 марта 1997 г., по состоянию на 04.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 12. - Ст.1383.
11. Водный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 74-ФЗ, принят 3 июня 2006 г., по состоянию на 19.06.2007] // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 23. - Ст.2381.
12. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 81-ФЗ, принят 30 апреля 1999 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 12. - Ст.1382.
13. Кодекс внутреннего водного транспорта [Текст]: [федеральный закон № 24-ФЗ, принят 7 марта 2001 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 11. - Ст.1001.
14. О несостоятельности (банкротстве) [Текст]: [федеральный закон № 127-ФЗ, принят 26.10.2002 г., по состоянию на 01.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 43. - Ст.4190.
15. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 23.11 2007] // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст.3594.
16. О приватизации государственного и муниципального имущества [Текст]: [федеральный закон № 178-ФЗ, принят 21.12.2001 г., по состоянию на 01.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 4. - Ст.251.

Научная и учебная литература:

1. Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества. [Текст] // Юрист. - № 4. - 2008. - С.13.
2. Александров А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России (начало XX в. и современность). [Текст] // Вестник Московского университета. Серия П. Право. - 1996. - №6. - С.98.
3. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. [Текст] М.: 2008. - 124 с.
4. Бархатов М.В. Комментарий к Земельному кодексу. Из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации". - М.: Юрайт-Издат, 2002. - 456 с.
5. Бакшинскас В.Ю. Предпринимательское право Российской Федерации. [Текст] / Отв. ред. Губин Е.П., Лахно П.Г. - М.: Юристъ, 2003. - 478 с.
6. Витрянский В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе. [Текст] // Хозяйство и право. - 2003. - № 6. - С.5.
7. Габбасов Р.А. Качество закона и вопросы регулирования недвижимости [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. - 2005. - № 3. - С.22.
8. Гражданское право: Учебник. Ч.2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М., Проспект. 2007. - 679 с.
9. Гришаев С.А. Правовое регулирование недвижимости [Текст] // Государство и право. - 2008. - № 3. - С.42.
10. Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав [Текст] // Журнал российского права. - 2006. - № 10. - С.15.
11. Даль В.Н. Толковый словарь русского языка. Современная версия. [Текст] М.: ЭКСМО, 2002. - 1220 с.
12. Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты [Текст] // Законодательство и экономика. - 2006. - № 2. - С.12.
13. Дружинина Л. Предприятие как объект [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 35. - С.2
14. Ершова И.В. Правовой режим государственного имущества в хозяйственном обороте: теоретические основы и пути совершенствования. [Текст] М.: Статут, 2005. - С.150.
15. Жариков Ю.Г. Научно-практический правовой постатейный комментарий к Водному кодексу Российской Федерации. [Текст] / Под ред. Боголюбова С.А. - М.: Юридический дом "Юстицинфор" // Право и экономика. - № 17-18. - 1996. - С.45-47.
16. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: Научно-практическое пособие. [Текст] М. БЕК, 1997. - 432 с.
17. Жилкин Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому [Текст] // Жилищное право. - 2007. - № 6. - С.14.
18. Исаков В.Б. Механизм правового регулирования и правовые режимы. [Текст] // Проблемы теории государства и права. - М.: Административное право и процесс, 2007. - С.258-259.
19. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений [Текст]. - Элиста: АПП Джангар, 2008. - 237 с.
20. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образны документов). - Юрайт-Издат, 2004. - 167 с.
21. Кирсанов АР. Регистрационное право - формирующаяся отрасль современного российского права [Текст] // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. - М., Юнити. 2003. - С.6.
22. Ковалевский М.А. Конституционно-правовой режим имущества предпринимателя [Текст] // Кодекс-info. - 2007. - № 5. - С.8.
23. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации. [Текст] // Правоведение. - 2008. - № 2. - С.154-162.
24. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. [Текст] / Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти Хохлова С.А. / Отв. ред. А.Л. Масковский. [Текст] М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. - 820 с.
25. Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ для предпринимателей. [Текст] М.: Фонд Правовая культура. Редакция журнала Хозяйство и право, 1995. - 643 с.
26. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды [Текст] // Жилищное право. - 2007. - № 3. - С.23.
27. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе [Текст] // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2007. - № 2. - С.29.
28. Крассов О.И. Комментарий к - Земельному кодексу Российской Федерации. [Текст] М.: Юристъ, 2002. - 342 с.
29. Левшина Т.Д. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций. [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. - М.: Юристъ, 2001. - 780 с.
30. Мазуров А.В. Комментарий к Земельному кодексу. Из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации". - М.: Юрайт-Издат, 2002. - 720 с.
31. Макаров О. Регулирование создания и использования недвижимости [Текст] // Законность. - 2005. - № 5. - С.18.
32. Масевич М. Обзор действующего законодательства о недвижимости [Текст] // Право и экономика. - 2008. - № 1. - С.22.
33. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч.1. [Текст] - М., Статус. 1997. - 867 с.
34. Наумова Л. Критерии квалификации недвижимого имущества [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2008. - № 1. - С.5.
35. Немец Ю. Движимое и недвижимое имущество (К совершенствованию гражданского законодательства). [Текст] // Хозяйство и право. - 1998. - № 6. - С.102.
36. Огородников В.В. Об итогах работы президиума Совета главных государственных регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним субъектов Российской Федерации [Текст] // Роль органов юстиции в правовом государстве: Материалы научно-практической конференции. - М., Российская правовая академия. 2002. - С.350.
37. Орлова М.М. Недвижимое имущество и ипотека. [Текст] // Российская юстиция. - 1998. - №11. - С.10-12.
38. Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2008. - № 2. - С.7.
39. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции [Текст] // Бюллетень Министерства Российской Федерации. - 2001. - № 1. - С.21.
40. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Изд.4-е, исп. [Текст] М.: Статут, 2003. (Классика российской цивилистики). - 654 с.
41. Проничев К.В. О сроках и государственной регистрации договора аренды недвижимости [Текст] // Юрист. - 2007. - № 4. - С.14.
42. Романов О.Е. О некоторых проблемах, связанных с недействительностью государственной регистрации права на объект недвижимости [Текст] // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей / Отв. ред. Рожкова М.А. - М., Статут. 2006. - С.144.
43. Рукас Н. Понятие недвижимости и особенности правового режима недвижимости в законодательстве Российской Федерации. [Текст] // Правовое регулирование рынка недвижимости. - 2008. - №1. - С.10.
44. Рясенцев В.А. Советское гражданское право. [Текст] Учебник. В 2-х частях. Ч.1. - М.: Статут, 2006. - 762 с.
45. Садиков О.Н. Комментария к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный). Инфра [Текст] М.: ИНФРА-М, 2007. - 890 с.
46. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве. [Текст] // Правоведение. - № 8. - 2002. - С.133.
47. Скловский К. Дикому рынку - соответствующий закон [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 2. - С.4.
48. Современная энциклопедия. [Текст] // dic. academic.ru
49. Суханов Е.А. Гражданское право: В 4 т. Том 1. Общая часть: [Текст] Учебник / Отв. ред. Суханов Е.А. - 3-е изд., перераб и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2004. - 467 с.
50. Суханов Е.А. Предприятие и юридическое лицо [Текст] // Хозяйство и право. - 2004. - № 7. - С.11.
51. Сырых Е.В. Технико-юридические критерии качества закона [Текст] // Проблемы юридической техники: Сборник статей / Под ред. Баранова В.М. - Н. Новгород., 2000. - С.162-179.
52. Теория государства и права: Курс лекций [Текст] / под. ред. Мазутова Н.И. и Малько А.В. - 2 - е изд., перераб. и доп. - М.: Юрист, 2004. -
53. Хутыз М.Х. Римское частное право: [Текст] Курс лекций. Краснодар: Кубан гос ун-т, 1993. - 525 с.
54. Черных А.В. Залог недвижимости в гражданском праве. [Текст] М.: Городец, 2006. - 127 с.
55. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учебное пособие. [Текст] - М., Статут. 2006. - С.66.
56. Чистякова Л. Государственная регистрация незавершенных дачных построек [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2006. - № 33. - С.3.
57. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. - М., Городец. 2000. - С.145-146.
58. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г). [Текст] М.: Спарк, 1995. - 744 с.
59. Ширинская Е.Ю. Сделки с недвижимостью: последствия несоблюдения требований о государственной регистрации [Текст] // Юрист. - 2005. - № 1. - С.34.
60. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы [Текст] // Российская юстиция. - 2003. - № 11. - С.14.
61. Яковлев В.Ф. Россия: Экономика, гражданское право: (Вопросы теории и практики). [Текст] - М., РИЦ ИСПИ РАН. 2000. - 249 с.
62. Материалы юридической практики
63. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "РЕБАУ АГ" на нарушение конституционных прав и свобод п.1 ст.165 и п.3 ст.651 Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Определение Конституционного Суда РФ № 132-О, от 5 июля 2001 г.] // Вестник Конституционного Суда РФ. - 2002. - № 1. - С.15.
64. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [Постановление Пленума ВАС РФ № 8, от 25 февраля 1998 г.] // Вестник ВАС РФ. - 1998. - № 10. - С.18.
65. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59, от 16 февраля 2001 г.] // Вестник ВАС. - 2001. - № 4. - С.11.
66. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июня 2007 г. № 8224/07. [Текст] // Вестник ВАС РФ. - 2007. - № 5. - С.45.
67. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 августа 2003 г. № 10676/02. [Текст] // Вестник ВАС РФ. - 2004. - № 1. -С.67.
68. Постановление ФАС Поволжского округа от 23 мая 2006 года по делу № А55-9128/2006 [Текст] // Вестник ВАС РФ. - 2006. - № 11. - С.50.
69. Постановление Президиума ВАС РФ от 14 октября 2006 г. № 4849/06 // Вестник ВАС РФ. - 2007. - № 4. - С.32.
70. Постановление ФАС Поволжского округа от 20 сентября 2005 года по делу № А55-17520/2004-46 // Вестник ВАС РФ. - 2005. - № 8. - С.15.
71. Постановление ФАС Поволжского округа от 3 марта 2005 года по делу № А55-6296/04-11 // Вестник ВАС РФ. - 2005. - № 5. - С.11.

1. Левшина Т.Д. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций. [Текст] / Отв. ред. Садиков О.Н. - М.: Юристъ, 2001. - С. 281-282; Суханов Е.А. Гражданское право: В 4 т. Том 1. Общая часть: [Текст] Учебник / Отв. ред. Суханов Е.А. - 3-е изд., перераб и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2004. - С. 394-417. [↑](#footnote-ref-1)
2. Крассов О.И. Комментарий к - Земельному кодексу Российской Федерации. [Текст] М.: Юристъ, 2002. – С. 782; Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образны документов). - Юрайт-Издат, 2004. - С. 12; Мазуров А.В. Комментарий к Земельному кодексу. Из книги «Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации». - М.: Юрайт-Издат, 2002. – С. 615; Бархатов М.В. Комментарий к Земельному кодексу. Из книги «Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации». - М.: Юрайт-Издат, 2002. – С. 615. [↑](#footnote-ref-2)
3. Суханов Е.А. Указ. Соч. - С. 394-417. [↑](#footnote-ref-3)
4. Бакшинскас В.Ю. Предпринимательское право Российской Федерации. [Текст] / Отв. ред. Губин Е.П., Лахно П.Г. - М.: Юристъ, 2003. - С. 32; Ершова И.В. Правовой режим государственного имущества в хозяйственном обороте: теоретические основы и пути совершенствования. [Текст] М.: Статут, 2005. - С. 50. [↑](#footnote-ref-4)
5. Суханов Е.А. Там же. [↑](#footnote-ref-5)
6. Жариков Ю.Г. Научно-практический правовой постатейный комментарий к Водному кодексу Российской Федерации. [Текст] / Под ред. Боголюбова С.А. - М.: Юридический дом «Юстицинфор»//Право и экономика. - № 17-18. - 1996. - С. 45-47. [↑](#footnote-ref-6)
7. Исаков В.Б. Механизм правового регулирования и правовые режимы. [Текст] // Проблемы теории государства и права. – М.: Административное право и процесс, 2007. – С. 258-259. [↑](#footnote-ref-7)
8. Теория государства и права: Курс лекций [Текст] / под. ред. Мазутова Н.И. и Малько А.В. – 2 – е изд., перераб. и доп. – М.: Юрист, 2004. – С. 230-235. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданское право: В 4 т. Том 1. Общая часть: [Текст] Учебник / Отв. ред. Суханов Е.А. - С. 394-417. [↑](#footnote-ref-9)
10. Марченко М.Н.. Указ. Соч. - С. 504. [↑](#footnote-ref-10)
11. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений [Текст]. - Элиста: АПП Джангар, 2008. – С.45. [↑](#footnote-ref-11)
12. Калпин А.Г. Масляев А.И. Указ. соч. - С. 136. [↑](#footnote-ref-12)
13. Садиков О.Н. Указ. соч. - С. 125 [↑](#footnote-ref-13)
14. Хутыз М.Х.. Римское частное право: [Текст] Курс лекций. Краснодар: Кубан гос ун-т, 1993. – C. 170. [↑](#footnote-ref-14)
15. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Изд. 4-е, исп. [Текст] М.: Статут, 2003. (Классика российской цивилистики). – С. 351. [↑](#footnote-ref-15)
16. Рукас Н. Понятие недвижимости и особенности правового режима недвижимости в законодательстве Российской Федерации. [Текст] // Правовое регулирование рынка недвижимости. - 2008. - №1. - С. 10. [↑](#footnote-ref-16)
17. Александров А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России (начало XX в. и современность). [Текст] // Вестник Московского университета. Серия П. Право. - 1996. - №6. - С.98. [↑](#footnote-ref-17)
18. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). [Текст] М.: Спарк, 1995. - С.99. [↑](#footnote-ref-18)
19. Рукас П. Указ. соч. - С. 10. [↑](#footnote-ref-19)
20. Александров А.А. Указ. соч. - С. 98-99. [↑](#footnote-ref-20)
21. Декрет. ВЦИК от 20.08.1918 г. «Об отмене частной собственности на недвижимость в городах». [Текст] // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. Отд.1. - 1918. - №68. - С. 671; Постановление СНК от 08.08.21 г. «О предоставлении собственникам не муниципализированных строений право возмездного отчуждения недвижимого имущества». Отд.1. - 1921. - №.60. - С.410. [↑](#footnote-ref-21)
22. Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства РСФСР. - 1922. - №71. - Ст. 904. [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. [Текст] // ВВС РСФСР.- 1964 . - № 24. - Ст.406. [↑](#footnote-ref-23)
24. Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. - 1992. - №34. - Ст. 1966. [↑](#footnote-ref-24)
25. Ведомости СНД и ВС СССР. - 1991. - № 26. - Ст. 733. [↑](#footnote-ref-25)
26. Собрание актов Президента и Правительства. - 1993. - № 44. - Ст. 4191. [↑](#footnote-ref-26)
27. САППР. - 1993. - № 52. - Ст. 5085. [↑](#footnote-ref-27)
28. Российская газета. - 1993. - № 98. [↑](#footnote-ref-28)
29. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: Научно-практическое пособие. [Текст] М. БЕК, 1997. - С. 2; Козырь О.М.. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. [Текст] / Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти Хохлова С.А. / Отв. ред. А.Л. Масковский. [Текст] М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. - С. 276; Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. [Текст] М.: 2008. - С. 43-54; Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве. [Текст] // Правоведение. - № 4. - 2008. - С. 133. [↑](#footnote-ref-29)
30. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве. [Текст] // Правоведение. - 2008. - №4. - С. .133-135. [↑](#footnote-ref-30)
31. Современная энциклопедия. [Текст] // dic.academic.ru [↑](#footnote-ref-31)
32. Даль В.Н. Толковый словарь русского языка. Современная версия. [Текст] М.: ЭКСМО, 2002. – С. 736. [↑](#footnote-ref-32)
33. Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества. [Текст] // Юрист. - № 4. - 2008. - С.13. [↑](#footnote-ref-33)
34. Рясенцев В.А. Советское гражданское право. [Текст] Учебник. В 2-х частях. Ч. 1. - М.: Статут, 2006. - С. 306-307. [↑](#footnote-ref-34)
35. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июня 2007 г. № 8224/07. [Текст] // Вестник ВАС РФ.- 2007.- № 5.-С.45. [↑](#footnote-ref-35)
36. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 августа 2003 г. № 10676/02. [Текст] // Вестник ВАС РФ. - 2004. - № 1. –С.67. [↑](#footnote-ref-36)
37. Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. - № 16.- 1992. - Ст. 834. [↑](#footnote-ref-37)
38. Российская газета. - 2001. - № 211. [↑](#footnote-ref-38)
39. Калпин А.Г. и Масляев А.И. Указ. соч. - С. 135. [↑](#footnote-ref-39)
40. Немец Ю. Движимое и недвижимое имущество (К совершенствованию гражданского законодательства). [Текст] // Хозяйство и право. - 1998. - № 6. - С. 102. [↑](#footnote-ref-40)
41. Абовой Т.Е; и Кабалкина А.Ю. Указ. соч. - С. 253. [↑](#footnote-ref-41)
42. Садиков О.Н.. Комментария к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный). Инфра [Текст] М.: ИНФРА-М, 2007. - С. 332. [↑](#footnote-ref-42)
43. Скворцов О.Ю. Указ. соч. - С. 132. [↑](#footnote-ref-43)
44. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации. [Текст] // Правоведение. – 2008. - № 2. - С. 154-162. [↑](#footnote-ref-44)
45. Витрянский В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе. [Текст] // Хозяйство и право. - 2003. - № 6. - С.5. [↑](#footnote-ref-45)
46. Крассов О.И. Указ. раб.- С. 35. [↑](#footnote-ref-46)
47. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве. [Текст] // Правоведение. - №4. - 2008. - С. 132. [↑](#footnote-ref-47)
48. Скворцов О.Ю. Указ. соч. - С. 132. [↑](#footnote-ref-48)
49. Черных А.В. Залог недвижимости в гражданском праве. [Текст] М.: Городец, 2006. - С. 21. [↑](#footnote-ref-49)
50. Собрание законодательств Российской Федерации, 1997. - №30. - Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-50)
51. Собрание законодательств Российской Федерации. - 1998. - № 29. - Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-51)
52. Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ для предпринимателей. [Текст] М.: Фонд Правовая культура. Редакция журнала Хозяйство и право, 1995. - С. 173. [↑](#footnote-ref-52)
53. Орлова М.М. Недвижимое имущество и ипотека. [Текст] // Российская юстиция.- 1998. - №11. - С. 10-12. [↑](#footnote-ref-53)
54. Гришаев С.А. Правовое регулирование недвижимости [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 3. – С. 42. [↑](#footnote-ref-54)
55. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 1. [Текст] – М., Статус. 1997. – С. 251. [↑](#footnote-ref-55)
56. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. – М., Городец. 2000. – С. 145-146. [↑](#footnote-ref-56)
57. Постановление ФАС Поволжского округа от 23 мая 2006 года по делу № А55-9128/2006 [Текст]// Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 11. – С. 50. [↑](#footnote-ref-57)
58. Масевич М. Обзор действующего законодательства о недвижимости [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 1. – С. 22. [↑](#footnote-ref-58)
59. Огородников В.В. Об итогах работы президиума Совета главных государственных регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним субъектов Российской Федерации [Текст] // Роль органов юстиции в правовом государстве: Материалы научно-практической конференции. – М., Российская правовая академия. 2002. – С. 350. [↑](#footnote-ref-59)
60. Ширинская Е.Ю. Сделки с недвижимостью: последствия несоблюдения требований о государственной регистрации [Текст] // Юрист. – 2005. – № 1. – С. 34. [↑](#footnote-ref-60)
61. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции [Текст] // Бюллетень Министерства Российской Федерации. – 2001. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-61)
62. Козырь О.М. Указ. раб. - С. 292. [↑](#footnote-ref-62)
63. Жилкин Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 14. [↑](#footnote-ref-63)
64. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе [Текст] // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2007. – № 2. – С. 29. [↑](#footnote-ref-64)
65. Скловский К. Дикому рынку – соответствующий закон [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 2. – С. 4. [↑](#footnote-ref-65)
66. Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 1. – С. 15. [↑](#footnote-ref-66)
67. Проничев К.В. О сроках и государственной регистрации договора аренды недвижимости [Текст] // Юрист. – 2007. – № 4. – С. 14. [↑](#footnote-ref-67)
68. Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты [Текст] // Законодательство и экономика. – 2006. – № 2. – С. 12. [↑](#footnote-ref-68)
69. Гражданское право: Учебник. Ч. 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2007. – С.98. [↑](#footnote-ref-69)
70. Постановление Президиума ВАС РФ от 14 октября 2006 г. № 4849/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 4. – С.32. [↑](#footnote-ref-70)
71. Ковалевский М.А. Конституционно-правовой режим имущества предпринимателя [Текст] // Кодекс-info. – 2007. – № 5. – С. 8. [↑](#footnote-ref-71)
72. Яковлев В.Ф. Россия: Экономика, гражданское право: (Вопросы теории и практики). [Текст] – М., РИЦ ИСПИ РАН. 2000. – С. 180. [↑](#footnote-ref-72)
73. Кирсанов АР. Регистрационное право – формирующаяся отрасль современного российского права [Текст] // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. – М., Юнити. 2003. – С. 6. [↑](#footnote-ref-73)
74. Там же. [↑](#footnote-ref-74)
75. Кирсанов АР. Указ. соч. - С. 7. [↑](#footnote-ref-75)
76. Пискунова М.Г. Указ. соч. - С. 195. [↑](#footnote-ref-76)
77. Постановление ФАС Поволжского округа от 20 сентября 2005 года по делу № А55-17520/2004-46 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 8. – С. 15. [↑](#footnote-ref-77)
78. Постановление ФАС Поволжского округа от 3 марта 2005 года по делу № А55-6296/04-11 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 11. [↑](#footnote-ref-78)
79. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учебное пособие. [Текст] – М., Статут. 2006. – С.66. [↑](#footnote-ref-79)
80. Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 2. – С. 7. [↑](#footnote-ref-80)
81. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 18. [↑](#footnote-ref-81)
82. Романов О.Е. О некоторых проблемах, связанных с недействительностью государственной регистрации права на объект недвижимости [Текст] // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей / Отв. ред. Рожкова М.А. – М., Статут. 2006. – С. 144. [↑](#footnote-ref-82)
83. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 3. – С.23. [↑](#footnote-ref-83)
84. Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав [Текст] // Журнал российского права. – 2006. – № 10. – С. 15. [↑](#footnote-ref-84)
85. Габбасов Р.А. Качество закона и вопросы регулирования недвижимости [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. – 2005. – № 3. – С. 22. [↑](#footnote-ref-85)
86. Сырых Е.В. Технико-юридические критерии качества закона [Текст] // Проблемы юридической техники: Сборник статей / Под ред. Баранова В.М. – Н. Новгород., 2000. – С. 162-179. [↑](#footnote-ref-86)
87. Макаров О. Регулирование создания и использования недвижимости [Текст] // Законность. – 2005. – № 5. – С.18. [↑](#footnote-ref-87)
88. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы [Текст] // Российская юстиция. – 2003. – № 11. – С. 14. [↑](#footnote-ref-88)
89. Чистякова Л. Государственная регистрация незавершенных дачных построек [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 33. – С. 3. [↑](#footnote-ref-89)
90. Дружинина Л. Предприятие как объект [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 35. – С. 2; Наумова Л. Критерии квалификации недвижимого имущества [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 1. – С. 5. [↑](#footnote-ref-90)
91. Суханов Е.А. Предприятие и юридическое лицо [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 7. – С. 11. [↑](#footnote-ref-91)