Введение

Возрождение института недвижимости в российском гражданском праве стимулирует появление исследований, посвященных этому гражданско-правовому явлению. Многие юристы (в частности таких, как Павлов П.Н., Пискунова М.Г., Турецкий Е.Ю, Скворцов О.Ю) посвящают данной теме немало работ, в которых сделана обстоятельная попытка изучения правового режима недвижимого имущества и его оборота. Это и естественно, ибо интенсивная динамика оборота недвижимого имущества порождает широкий спектр проблем, требующих серьезного отклика правовой теории на нужды практики.

Будучи фундаментальной гражданско-правовой категорией, понятие недвижимости лежит в основе всей системы права недвижимости, правового регулирования сделок с недвижимым имуществом. Однако экономический смысл недвижимости зачастую размывается новаторскими юридическими решениями, принимаемыми законодателем. Очевидно, что недостатки легального определения недвижимости влекут проблемы в правоприменительной практике и в конечном итоге негативным образом сказываются на гражданском обороте. Вряд ли можно говорить о том, что современное понятие недвижимости, сформулированное в ГК РФ, свободно от недостатков. Данная проблема приобретает особую остроту в связи с тем, что понятие движимых вещей формулируется по остаточному принципу (все, что не недвижимость — то движимое имущество).

Вышеизложенное приводит нас к мысли о том, что и само законодательное понятие недвижимости, включающее в себя различные виды имущества, и примыкающие к данному понятию правовые институты, регулирующие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не имеют внятных, легко читаемых объяснений того, почему дефиниция недвижимости в ст. 130 ГК РФ сформулирована так, а не иначе.

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

Многие из присущих недвижимости правовых особенностей отмечались и раньше, но в условиях рынка, расширения объемов торгового оборота их значимость возрастает.

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

При написании данной работы было изучено и использовано обширное количество нормативных актов и юридической литературы. В частности, самыми фундаментальными из них явились такие, как Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Федеральный закон от 21 июля 1997 г.№ 122-ФЗ "0 государственной регистрации прав на недвижимость имущество и сделок с ним" (в ред. от 17.06.2010 N 119-ФЗ) и т.д. Цель их изучения - конструктивный анализ понятия недвижимого имущества как объекта гражданских прав и определение института недвижимости на современном этапе развития гражданско-правовых отношений.

Вопросам исследуемой темы посвящены работы следующих ученых цивилистов современности: Болтанова Е.С., Брагинский М.И., Витрянский Е.В., Суханов Е.А и др.

Вместе с тем, необходимо отметить, проблема, обозначенная в настоящем исследовании, продолжает вызывать острые дискуссии в научных кругах и требует дальнейшего научного изучения.

Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения, анализа судебной практики и списка литературы.

Глава 1. Понятие и общая характеристика недвижимости

§ 1. Понятие недвижимости

Деление имущества на движимое и недвижимое берет начало еще в римском праве и воспринято практически всеми правовыми системами. Такое деление имущества связано с правом частной собственности на природные объекты и в первую очередь на землю, а также с введением в гражданский оборот этих объектов, развитием этого оборота, что отразилось на многих политических и социальных правах граждан на протяжении многих веков. Недвижимостями считались не только земельные участки (praedia, fundi) и недра земли, но и все созданное чужим трудом на земле собственника. Оно признавалось естественной или искусственной частью поверхности земли – res soli. Сюда относились постройки, посевы, насаждения. Все эти предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями. Они подлежали правилу superficies solo cedit – сделанное над поверхностью следует за поверхностью. Невозможной представлялась отдельная собственность на дом и на землю.[[1]](#footnote-1)

В одной из последних трактовок российского законодательства недвижимость получила следующую дефиницию: согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. 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.

Причем законодатель считает синонимами понятия «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость», о чем свидетельствует ст.130 Гражданского кодекса РФ.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 132 ГК РФ недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие как имущественный комплекс представляет собой имущество в самом широком смысле, в его состав входят: во-первых, вещи (как недвижимые, так и движимые), предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию; во-вторых, права требования; в-третьих, долги; в-четвертых, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. В случае совершения сделки с предприятием в целом как имущественным комплексом передаче подлежит все названное имущество, если в законе или договоре не установлены исключения из этого правила.[[2]](#footnote-2) 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.

Следует отметить, что в качестве недвижимого имущества рассматривается самовольная постройка[[3]](#footnote-3) и объекты незавершенного строительства[[4]](#footnote-4). Однако законодатель не вводит этот термин в базовое понятие недвижимости. Толкование указанной нормы позволяет сделать вывод о том, что термин «постройка» является родовым понятием для искусственно созданных (но с нарушением установленного порядка) на земельном участке недвижимых объектов[[5]](#footnote-5).

Однако следует вернуться к формулировке понятия недвижимости, даваемой в ст. 130 ГК РФ. Указанная дефиниция базируется на трех приемах, использованных законодателем для выведения общего понятия:

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.

Как видим, все указанные группы объектов недвижимости не имеют между собой каких-либо общих признаков. Даже первая и вторая группы объектов при ближайшем рассмотрении не обладают общими признаками, поскольку если в первой группе объектов находятся такие объекты, которые являются принципиально неперемещаемыми (земельные участки), то во второй группе — объекты, перемещение которых принципиально возможно, хотя и с причинением несоразмерного ущерба их назначению (леса, насаждения, здания, сооружения). Следует отметить, что современные технологии в некоторых случаях позволяют перемещать леса, насаждения, здания, сооружения без причинения существенного ущерба их назначению. Более того, при определенных условиях эта группа объектов может быть трансформирована в движимое имущество (например, при вырубке леса на продажу, либо продаже здания на строительные материалы).[[6]](#footnote-6)

Третья группа включает в себя имущество, которое не связано с землей, однако прямо отнесено законом к недвижимым вещам. В частности, абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ относит к недвижимости, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, т.е. объекты, объективно предназначенные для передвижения в пространстве. Распространение на них правового режима недвижимости обусловлено их высокой стоимостью и необходимостью учета прав на эти объекты[[7]](#footnote-7).

Юридическое значение данной классификации состоит в том, что права на недвижимое имущество возникают, переходят и прекращаются с момента их государственной регистрации. Кроме того, государственной регистрации подлежат также сделки с этими объектами, прямо указанные в законе (например, договор купли-продажи квартиры).[[8]](#footnote-8)

ГК РФ закрепляет особенности правового режима недвижимости:

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

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

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

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

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

Недвижимость – новая правовая категория реформируемой российской экономики. Законодательству советского периода она не была известна в силу множества ограничений товарного оборота и полного запрета оборота природных объектов, являющихся исключительной государственной собственностью.

Приватизация государственных и муниципальных предприятий, введение правового института частной и муниципальной собственности на землю и другие природные ресурсы, наряду с государственной собственностью на них, создали условия для развития рыночных отношений по поводу недвижимости и, следовательно, необходимость правового регулирования этих отношений. В отличие от движимых вещей, для недвижимых устанавливается особый правовой режим: правила приобретения права собственности на недвижимость, обязательность государственной регистрации сделок с недвижимостью, форма заключения договоров участников отношений в связи с недвижимостью, порядок прекращения и ликвидации прав на недвижимость и т. д. Некоторые правоотношения, например, ипотека, могут иметь объектов только недвижимое имущество.

Признание земель недвижимостью было вызвано необходимостью реформирования российской экономики. В житейском смысле земля всегда была и будет недвижимостью, как и другие недвижимые предметы и вещи – объекта гражданского права. Этому понятию придается подобный юридический смысл для того, чтобы средствами законодательства открыть возможность сближения правового режима использования земель и другого недвижимого имущества – объектов товарного оборота, отношения, по поводу которых регулируются нормами гражданского законодательства. Новые земельные законы РФ, признавая землю недвижимостью, гарантируют самостоятельное хозяйствование на земле, независимо от того на каком праве пользователи земли владеют ею на праве частной собственности, бессрочного (постоянного) пользования, пожизненного наследуемого землевладения, временного пользования и аренды. Физические и юридические лица, имеющие земельные участки в частной собственности вправе совершать сделки с ними в порядке, установленном для недвижимости. Другие пользователи земли также соблюдают режим недвижимого имущества, включая нормы о хозяйственной свободе, государственной регистрации прав, уплате налогов, соблюдении других обязанностей, установленных только законом. Гражданское законодательство применяется к регулированию земельных отношений с учетом их специфики, отраженной в соответствующих нормативных актах земельного законодательства.

Права на объекты недвижимости, их возникновение, ограничение, прекращение и смена владельцев подлежат обязательной государственной регистрации[[9]](#footnote-9).

Вывод

В данном параграфе было рассмотрено само понятии недвижимости. Как видно из текста, что недвижимое имущество по сути делится на три группы объектов:

а) участки поверхности и недр земли в естественных (природных) состояниях;

б) сооружения и здания на поверхности земли, а также сооружения в ее недрах;

В данном перечне не нашлось места нежилым и жилым помещениям, являющимся в соответствии с гражданским законодательством самостоятельными недвижимыми объектами гражданских прав. Помещения как недвижимые вещи в "физическом" составе иной недвижимой вещи являются, по существу, производными объектами и рассматриваться далее будут именно в таком качестве.

в) комплексные объекты недвижимости, включающие участки земной поверхности (участки недр.) наряду со зданиями или сооружениями (предприятия, кондоминиумы, домовладения).

Иные объекты причисляются законом к недвижимости не в силу физических свойств вещей, а в силу экономической значимости и, что более важно, по функциональному признаку: назначением и особой сферой их применения, требующих повышенного публичного внимания (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты). Данная группа недвижимого имущества входит в предмет настоящего исследования лишь в той мере, в какой способна проиллюстрировать системное построение недвижимостей в целом.

§ 2. Виды объектов права собственности на недвижимость

ГК РФ содержит примерный перечень объектов недвижимого имущества. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К такого рода объектам относят леса, участки недр обособленные водные объекты, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.п. Это так называемое «имущество, недвижимое по природе».[[10]](#footnote-10)

Анализируя современное законодательство, можно составить следующий перечень объектов недвижимости, права на которые подлежат регистрации в соответствии с Законом о государственной регистрации[[11]](#footnote-11):

1) земельные участки;

2) участки недр;

3) обособленные водные объекты;

4) леса, многолетние насаждения;

5) здания, части зданий;

6) сооружения; сооружения над и под землями, объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы;

7) нежилые помещения; части помещений;

8) предприятия как имущественный комплекс;

9) жилые дома и их части, жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями; жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания на нем;

10) квартиры, ее части, служебные помещения, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;

11) комнаты;

12) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения;

13) жилые строения без права регистрации проживания в них и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения на огородных участках;

14) кондоминиумы как комплексы недвижимого имущества;

15) объекты незавершенного строительства, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда.

Все это можно подвести к одному выводу: к недвижимому имуществу действующее российское гражданское законодательство относит, по существу, три группы объектов:

а) участки поверхности и недр земли в естественных (природных) состояниях. Земля и недра в их естественном состоянии в качестве объектов гражданских прав выступают как: а) участки недр и б) земельные участки, в том числе участки, занятые обособленными водными объектами, а также участки, занятые лесом и многолетними насаждениями;

б) сооружения и здания на поверхности земли, а также сооружения в ее недрах. В данном перечне не нашлось места нежилым и жилым помещениям, являющимся в соответствии с гражданским законодательством самостоятельными недвижимыми объектами гражданских прав. Помещения как недвижимые вещи в «физическом» составе иной недвижимой вещи являются, по существу, производными объектами и рассматриваться далее будут именно в таком качестве;

в) комплексные объекты недвижимости, включающие участки земной поверхности (участки недр) наряду со зданиями или сооружениями (предприятия, кондоминиумы, домовладения).

Иные объекты причисляются законом к недвижимости не в силу физических свойств вещей, а в силу экономической значимости и, что более важно, по функциональному признаку: назначением и особой сферой их применения, требующих повышенного публичного внимания (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты). Данная группа недвижимого имущества входит в предмет настоящего исследования лишь в той мере, в какой способна проиллюстрировать системное построение недвижимостей в целом и скорее может служить известным пресловутым исключением, подтверждающим нижеописанные правила, суть которых выражается в построении единой системы научных знаний о юридических реалиях и представлениях, отражающих явления существующей действительности.

Земельный участок как объект права собственности.

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами[[12]](#footnote-12).

Границы участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых органами по земельным ресурсам и землеустройству. Право собственности в границах участка распространяется на поверхностный (почвенный) слой и пруд (обводненный карьер), растения. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе свободно распоряжаться им (продавать, дарить и т. д.), поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота, не ограничены в обороте, не поставлены в строгие рамки распоряжения в качестве земли сельскохозяйственного или иного целевого назначения.

Наряду с участками, предназначенными для пользования собственником, иным владельцем, имеются участки общего пользования, где все граждане имеют право свободно находиться, использовать имеющиеся на этих участках природные объекты, допускаемые нормативными актами и собственниками соответствующих земель. Если участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Собственник земельного участка вправе осуществлять застройку участка при условии соблюдения градостроительных и строительных норм, а также – соблюдении требований о целевом назначении участка. Он, при соблюдении действующих норм (в том числе – о государственной регистрации недвижимости), приобретает право собственности на возведенные строения[[13]](#footnote-13).

ГК РФ предусматривает, что при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право на земельный участок (если иное не предусмотрено договором, - переходит та часть участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, - ст. 273). При этом, однако, право собственности на здания (сооружения) и право собственности на земельный участок по действующим правилам закрепляется и документально оформляется особо (что в ряде случаев порождает трудности на практике и, по данным практики, требует необходимых уточнений в законодательстве). Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда.

Здания и сооружения (строения) как объекты права собственности.

Здания и сооружения (строения) как производные (рукотворные) объекты недвижимости в настоящее время занимают наиболее активное место в обороте недвижимого имущества. Наряду с жилыми и нежилыми помещениями, строения в соответствии с действующим законодательством являются наиболее оборотоспособными недвижимыми вещами.

В цивилистике существует точка зрения о нецелесообразности разграничения понятий «здание» и «сооружение». Витрянский В.В. выводит общее понятие здания (сооружения), «под которым понимается любой искусственно возведенный на земельном участке объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован по целевому назначению) и перемещение которого без несоразмерного ущерба назначению невозможно»[[14]](#footnote-14).

В то же время Иванов А.А. разграничивает эти понятия и делает вывод, что здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, сооружения же служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно. Думается, что классификационный критерий «предназначения для постоянного нахождения людей» порой обосновывает интуитивное отнесение объекта к зданиям или сооружениям. С позиции правового понимания, значимость представляет отграничение зданий и сооружений от других объемов, и в большей мере от вещей движимых (сборно-разборные домики, временные павильоны и т. п.)[[15]](#footnote-15).

В течение продолжительного времени сдерживаемые в тисках единого государственного имущества квартиры, здания и сооружения, а следом – земельные участки под ними единовременно и массово включились в экономический оборот. Право частной собственности, зачастую безосновательно рассматриваемое как «абсолютно абсолютное», обусловливало максимально свободный оборот недвижимости. Не «созревшие» окончательно ни законодательно, ни правовоззренчески объекты недвижимого имущества проецировали и подобные, несколько поспешные, сиюминутные либо заимствованные из чужой, инородной системы некоторые конструкции и объектов, и вещных прав.

Возведенное на участке земли строение существенно преобразует первоначальную недвижимость, значительно повышает, а в определенных случаях, например при самовольной постройке, требующей сноса, понижает ее исходную экономическую ценность. Строение, исторически представляющееся определенного рода изменением поверхности земельного участка, с течением времени естественным образом становится юридически автономным, но продолжает, тем не менее, рассматриваться правом в известном единстве с землей и с применением общих юридических конструкций, достаточно полно обеспечивающих реализацию публичного интереса в этой сфере.

В последнее десятилетие здания и сооружения (наряду с земельными участками под ними) – наиболее широко распространенные в экономическом обороте недвижимые вещи. Позитивное регулирование отношений, связанных с правом собственности на строения, значительно опередило доктринальное осмысление новых принципов построения недвижимости. Свободное участие в предпринимательском обороте строений при временном, но существенном отставании вступления в силу главы семнадцатой ГК РФ и Земельного кодекса РФ обусловило дальнейшее, несколько своеобразное, подверженное влиянию проводимой одновременно приватизацией развитие юридической (системно-юридической!) связи «строение – земельный участок». Момент, когда можно было достаточно безболезненно и с экономической точки зрения, и с социальной предложить выверенную, продуманную, основанную на отечественном (в том числе и советского периода) правовоззрении и юридическом опыте конструкцию вещных прав на строение и земельный участок под ним, на строение и квартиру (комнату) в нем, был упущен. Задача сегодняшнего позитивизма – разобраться с действующим законодательным массивом и достаточно свободным судейским усмотрением и предложить наиболее эффективные меры к минимизации правотворческих и правоприменительных проблем.

Судебная практика в рассматриваемый период также отличается отсутствием стабильности, неровностью решений аналогичных по содержанию юридических дел. Зачастую суды подменяют понятие «недвижимое имущество» понятием «капитальность сооружения», существо самовольной постройки как объекта недвижимого имущества рассматривается с позиции только строительных норм и правил (разрешение на строительство, наличие или отсутствие коммуникаций и т.д.).

Предлагая определение зданий и сооружений как объектов недвижимого имущества, И.Д. Кузьмина полагает, что «здания и сооружения это инженерно-строительные объемы, конструкции, относящиеся к особому виду недвижимых вещей, имеющих прочную и постоянную связь с землей, являющиеся принятыми в эксплуатацию результатами правомерно осуществленной строительной деятельности». Данная дефиниция, несмотря на некоторый «сниповский» оттенок, вероятно, весьма точно выражает материальную сущность строений, однако в данном определении отсутствует второй указанный в ГК РФ признак: неперемещаемость объекта, причем не только физического, но и юридического свойства. А именно этот признак является наиболее системообразующим.

По упомянутым выше причинам настоящая работа предполагает возможным и даже целесообразным подвергать анализу собственно здание или строение как объект недвижимого имущества лишь под определенным ракурсом, уделив в дальнейшем пристальное внимание системным свойствам и связям строения, ставшего в новейшей гражданско-правовой практике центром структуры объектов недвижимого имущества. Основная задача настоящей работы заключается в достаточно глубоком исследовании отдельных объектов недвижимости и их связей.

К производным объектам недвижимого имущества кроме зданий и сооружений законодательством отнесены также имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения. Данным объектам недвижимого имущества посвящено значительное число научных и научно-практических произведений, в которых достаточно глубоко и подробно раскрыты содержание и понятия данных объектов недвижимости. Ввиду этого целесообразно остановиться лишь на тех системных особенностях упомянутых недвижимостей, которые обусловлены структурными связями с иными подобными объектами.

Помещения, жилые и нежилые.

Одним из объектов недвижимости является помещение. В юридической литературе можно встретить такое определение помещения - «это функциональная часть здания, сооружения или строения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, не имеющими разрывов».

Помещения, жилые и нежилые, утверждены гражданским законодательством в качестве «простейших», не поддающихся дальнейшему дроблению объектов недвижимого имущества. Изначально ГК РФ[[16]](#footnote-16), определяя объекты гражданских прав, достаточно четко ограничивает эти объекты невозможностью их дальнейшего юридического «деления»: участок недр, земельный участок, здание (сооружение) и т.д. Казалось бы, «окончательность» этого уровня не соблюдается сначала самим Гражданским кодексом, затем другими федеральными законами и иными правовыми актами. Речь идет в первую очередь о гл. 35 ГК РФ «Наем жилого помещения», которая вводит в качестве отдельного объекта гражданских прав физическую часть самостоятельного и, казалось бы, юридически неделимого здания. Включение в имущественный оборот жилого помещения логично и неминуемо повлекло появление в качестве отдельного объекта гражданских прав и помещения нежилого: комнат, цокольных этажей, подвальных и чердачных помещений и т.д. Бесспорно, любая недвижимая вещь как юридическая конструкция имеет какой-либо смысл только как объект прав, в первую очередь вещных. Целью настоящей работы не ставится полное и всестороннее исследование вещных прав на данный объект. Задача предстоящего анализа жилых и нежилых помещений состоит в выявлении структурного положения данных объектов в системе недвижимостей, наличия свойств, в том числе системных, собственно недвижимой вещи. Наиболее острая и значимая проблема в этом ракурсе – соотношение здания и помещений в нем как соотношение двух объектов недвижимого имущества. В этом клубке нерешенных вопросов сосредоточились некоторые основные проблемы системного построения недвижимости. Решение вопроса об одновременном «сосуществовании» или невозможности такого «сосуществования» здания и помещения в нем как отдельных самостоятельных недвижимых вещей предполагает возможность описать общую совокупную конструкцию недвижимости как единую подсистему в системе объектов гражданских прав.

В юридической литературе получила распространение точка зрения, в соответствии с которой помещение является недвижимостью в силу закона. В.В. Витрянский указывает на то, что когда готовился и принимался новый ГК, нежилые помещения не признавались объектом недвижимости[[17]](#footnote-17). Нельзя не согласиться с выводами автора о недопустимости безусловного распространения правового режие здания на помещение. Однако позиция В.В.Витрянского в отношении того, что помещения отнесены к недвижимости в силу закона, видится не вполне обоснованной.

Жилые помещения имеют строго целевое назначение – проживание граждан, которое не может быть изменено собственником жилья по своему усмотрению. В качестве жилых помещений признаются жилые дома, квартиры, жилые комнаты. Все жилые дома и квартиры, находящиеся на территории РФ, независимо от форм собственности, образуют жилищный фонд. Любое жилое помещение должно отвечать предъявляемым к нему санитарным, градостроительным, противопожарным и техническим требованиям, которые раскрываются через оценку возможности проживания человека в данном жилом помещении без вреда для его здоровья.

К нежилым помещениям относятся строения, сооружения и другие помещения, предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и иных целей и не включенные в жилой фонд.

Собственность на жилое помещение – это собственность на высоко социально и человечески значимое материальное благо (жилье), которое одновременно с ГК РФ регулируется особой комплексной отраслью законодательства – жилищным правом.

Собственник осуществляет свои права на жилое помещение в соответствии с ГК РФ и Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г, № 188-ФЗ в соответствии с его назначением, то есть с целью проживания граждан, личного проживания собственника и членов его семьи[[18]](#footnote-18). Жилые помещения могут сдаваться собственником для проживания на основании договора. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается (такое размещение допустимо только после перевода жилых помещений в нежилые в соответствии с требованиями жилищного законодательства).

Члены семьи собственника, как и сам собственник, имеют вещное право на помещение, но это право существует в рамках жилищного обязательства и имеет ограничения. Поэтому переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования этим жилым помещением членами семьи бывшего собственника. При этом, однако, как установлено положением ГК РФ, отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства[[19]](#footnote-19).

Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушения их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения («владельческая защита»).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

Квартира. Граждане, проживающие в многоквартирном доме, имеют, как правило, право собственности или право по договору найма на отдельное изолированное жилое помещение – квартиру.

Собственнику квартиры принадлежит также на праве общей долевой собственности право на общее имущество дома, в том числе несущие конструкции, оборудование, обслуживающее более одной квартиры. Он, однако, не вправе отчуждать указанную долю, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру[[20]](#footnote-20). Собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома образуют некоммерческую организацию – товарищество собственников квартир (жилья), создаваемую и действующую в соответствии с жилищным законодательством.

Имущественный комплекс (в первую очередь предприятие – ст. 132 ГК РФ) представляет собой в качестве объекта гражданских прав имущество в самом широком правовом значении, включающее недвижимые вещи (земельные участки, здания, сооружения и т.д.), движимые вещи (сырье, инвентарь и т.д.), имущественные права (права требования), имущественные обязанности (долги), объекты интеллектуальной собственности (наименование, знаки обслуживания и т.д.). Иные комплексы имущества обладают (или могут обладать в принципе) всеми характеристиками предприятия, кроме одной – участия в экономическом обороте в предпринимательской сфере в качестве основной и преобладающей цели функционирования. К вещам (помимо имущественных прав и обязанностей), составляющим предприятие, ГК РФ относит земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, а также права требования и долги. Если следовать формальной логике закона[[21]](#footnote-21), то имущественные группы, составляющие изучаемый комплекс как объект гражданских прав, располагаются в общепринятом порядке гражданско-правовой значимости: а) недвижимое и движимое имущество (земля, строения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция); б) имущественные права и обязанности (права требования и долги); в) права на результаты интеллектуальной деятельности (обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, услуги).

Иными словами, вещный момент в имущественном комплексе имеет или, во всяком случае, должен иметь преобладающий и даже подчиняющий удельный вес. Более того, законодатель прямо исходит не только из вещного характера предприятия, но непосредственно и, казалось бы, безоговорочно расставляет акценты: «предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью». Е.А. Суханов отнес предприятие как имущественный комплекс, как комплекс взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению, к вещам, к особой разновидности недвижимости.

Предприятие, оставаясь по закону недвижимым имуществом, по сути, зачастую является (или стремится к этому по целевой установке и месту в предпринимательском обороте) комплексом хозяйственных связей, «раскрученным» именем, где материальная основа – место расположения производственного или иного оборудования постепенно становится второстепенным и по значимости в структуре имущественного комплекса, и в денежно-стоимостной иерархии.

Таким образом, придание имущественному комплексу статуса недвижимого имущества обусловлено целым рядом следующих характерных свойств данного объекта.

Во-первых, отнесение законодателем предприятия к недвижимости обусловлено практически неизменным присутствием в имущественных комплексах большинства из традиционных недвижимых вещей – земли, зданий, сооружений и т.д. Во-вторых, имущественный комплекс – это и одна из основ экономического благосостояния общества, и значительная ценность для государственной власти, фактически обеспечивающие существование и развитие последней. Значимость для публичной власти этой и правовой, и социально-экономической категории, предопределила и законодательно установленный особый, характерный для недвижимости порядок обращения предприятия в сфере гражданского оборота.

В-третьих, предприятие как объект недвижимости характеризуется необходимостью государственной регистрации.

Вывод

Из текста данного параграфа выясняется, что объектами права собственности на недвижимость являются:

1) земельные участки;

2) участки недр;

3) обособленные водные объекты;

4) леса, многолетние насаждения;

5) здания, части зданий;

6) сооружения; сооружения над и под землями, объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы;

7) нежилые помещения; части помещений;

8) предприятия как имущественный комплекс;

9) жилые дома и их части, жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями; жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания на нем;

10) квартиры, ее части, служебные помещения, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;

11) комнаты;

12) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения;

13) жилые строения без права регистрации проживания в них и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения на огородных участках;

14) кондоминиумы как комплексы недвижимого имущества;

15) объекты незавершенного строительства, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда.

Право собственности на каждый из этих объектов подлежит обязательной государственной регистрации.

§ 3. Субъекты права собственности на недвижимость

Субъекты права собственности на недвижимость разбиваются на следующие виды:

1. Граждане;
2. Индивидуальные предприниматели;
3. Юридические лица;
4. Государство.

Граждане являются частными собственниками принадлежащего им имущества. В этом качестве они могут быть собственниками любого имущества, в том числе различных видов недвижимости, включая предприятия как имущественные комплексы, жилые дома и квартиры. Конституция РФ провозгласила возможность иметь в частной собственности землю (земельные участки), а также другие природные ресурсы (ч. 2 ст. 9, ст. 36). Однако действующее законодательство пока не предусматривает возможности иметь в частной собственности участки недр или лесов. Граждане являются собственниками имущества созданных ими учреждений (некоммерческих организаций).

Закон предусматривает некоторые особые основания возникновения права собственности граждан. Так, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, как отмечалось ранее, приобретает право собственности на квартиру, дачу, гараж или иное помещение, которое было предоставлено ему кооперативом, после полного внесения паевого взноса за указанное имущество[[22]](#footnote-22). Аналогичная возможность предоставлена и другим лицам, имеющим право на паенакопление (супругам или иным членам семьи пайщика, его наследникам). Право собственности на соответствующую недвижимость возникает при этом в момент оплаты последней части паевого взноса.

В настоящее время отпали традиционные для прежнего правопорядка ограничения объектов права собственности граждан – количество или размер жилых помещений, в том числе квартир, дач и садовых домиков, автотранспортных средств, скота, средств производства и т.п. (что, впрочем, впервые было продекларировано еще в законах о собственности). В соответствии с п. 2 ст. 213 ГК РФ не подлежат ограничению количество, а также стоимость объектов права собственности граждан, если только такое ограничение не вызывается целями защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Таким образом, закон предусматривает весьма широкие, хотя и не безграничные возможности для развития частной собственности граждан и создает ей необходимые правовые гарантии.

Объектом права собственности граждан не может быть только имущество, изъятое из оборота, поскольку оно составляет объект исключительной собственности государства. Конкретные виды объектов, которые не могут принадлежать гражданам на праве собственности, должны быть прямо указаны в законе[[23]](#footnote-23) и не могут устанавливаться подзаконными актами. Это же касается и объектов, которые могут находиться в собственности частных лиц только по специальному разрешению, т.е. ограниченных в обороте[[24]](#footnote-24).

Право собственности граждан на земельные участки

Несмотря на провозглашение Конституцией РФ права частной собственности на землю, отечественное законодательство достаточно осторожно подходило к его реальному закреплению. До введения в действие Земельного кодекса 2001 г. оно допускало возможность нахождения земельных участков на праве собственности у граждан лишь в отдельных, прямо предусмотренных им случаях. Главным образом это касалось возможностей получения земельных участков в собственность:

- под индивидуальное жилищное строительство;

- для садоводства или ведения личного подсобного и дачного хозяйства;

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Кроме того, граждане, получившие в собственность здания, сооружения или иную недвижимость в сельских населенных пунктах и на землях сельскохозяйственного назначения (например, приобретшие путем покупки или наследования дом в сельской местности), были вправе приобретать в собственность земельные участки, на которых расположены такие объекты. Наконец, в ходе приватизации допускалось приобретение в собственность граждан земельных участков под приватизируемыми предприятиями, а также под другими объектами недвижимости, находящимися в их собственности.

В настоящее время в соответствии с п. 1 ст. 15 ЗК РФ граждане могут приобретать земельные участки по основаниям, предусмотренным законом, в том числе по различным сделкам и иным основаниям возникновения права собственности, установленным ГК РФ. При этом они имеют право на равный доступ к приобретению в собственность земельных участков из государственных или муниципальных земель. Отказ в их предоставлении в собственность граждан не допускается, если только эти участки не изъяты из оборота, не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд либо имеется запрет федерального закона на их приватизацию[[25]](#footnote-25).

Если же находящийся в публичной собственности земельный участок уже используется гражданином на законном основании, он может приобрести его в собственность в упрощенном порядке (brevi manu – «короткой рукой»): арендатор земли либо собственник находящегося на ней здания, строения или сооружения имеют преимущественное право покупки такого земельного участка, а последний – еще и «исключительное право» на его приватизацию[[26]](#footnote-26); граждане, использующие земельный участок на ограниченном вещном праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, могут приобрести его в собственность без проведения конкурса или аукциона, причем бесплатно. Приобретение в собственность земельного участка гражданином, являющимся собственником находящегося на нем здания, строения или сооружения, способствует соблюдению традиционного принципа superficies solo cedit («строение следует за землей»), закрепленному теперь пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ и содействующему улучшению правового режима недвижимостей.

По общему правилу находящиеся в публичной собственности земельные участки предоставляются в собственность граждан за плату (хотя законодательством могут предусматриваться и случаи их бесплатного предоставления в собственность) и с соблюдением установленных нормативными актами предельных (максимальных и минимальных) размеров[[27]](#footnote-27) (хотя количество таких участков, находящихся в собственности одного гражданина, формально не ограничено). Порядок предоставления земельных участков в собственность граждан из государственных или муниципальных земель определяется Земельным кодексом, а не законодательством о приватизации. Приобретение гражданами земельных участков у других частных собственников осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ГК РФ (сделки об отчуждении, наследование и др.). При этом правила п. 2 ст. 214 ГК РФ и ст. ст. 16 – 19 ЗК РФ исключают возможность приобретения в частную собственность граждан «бесхозяйных» земельных участков по давности владения, ибо все участки, не находящиеся в частной или муниципальной собственности, считаются объектами государственной собственности.

Права на принадлежащие гражданам земельные участки подлежат обязательной государственной регистрации[[28]](#footnote-28), а сами земельные участки в качестве объектов недвижимости – государственному кадастровому учету[[29]](#footnote-29). Последний имеет не только техническое, но и юридическое значение. Хотя его данные сами по себе не имеют правоустанавливающего (правопорождающего) значения, они служат основой для определения территориальных границ земельного участка[[30]](#footnote-30), а также важны для осуществления собственником своих прав. Так, объектом купли-продажи и других сделок по отчуждению земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 37 ЗК РФ могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

По общему правилу право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в его границах поверхностный слой, а также водные объекты, и находящиеся на нем растения[[31]](#footnote-31). Недра составляют самостоятельный объект права собственности, не становясь автоматически объектом права собственности собственника земельного участка (и не составляя его принадлежность). Это обстоятельство позволяет использовать их для добычи полезных ископаемых, прокладки подземных сооружений и в аналогичных целях без согласия собственника земельного участка. Вместе с тем последнему предоставляется право использовать все, что находится под поверхностью его земельного участка, с соблюдением требований Закона о недрах, других законов и прав других лиц[[32]](#footnote-32). Для граждан речь обычно идет о свободной добыче и использовании общераспространенных полезных ископаемых (песка, гравия, глины и т.п.), находящихся на их участках, и о строительстве погребов, гаражей и тому подобных подземных сооружений бытового характера.

Как недвижимая вещь земельный участок может признаваться делимым, если каждая из его частей после раздела образует самостоятельный земельный участок, использование которого может осуществляться в составе земель той же категории[[33]](#footnote-33). Кроме того, образованные в результате раздела новые участки должны иметь площадь не ниже минимального размера, установленного в соответствии с правилами ст. 33 ЗК РФ и ст. 4 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[34]](#footnote-34). С соблюдением этих правил объектом некоторых сделок (ипотеки, аренды) может становиться и часть земельного участка. Эта последняя может также обременяться сервитутами (ограниченными вещными правами).

Правомочия граждан как собственников земельных участков определяются общими нормами гражданского права о содержании права собственности. Закон особо оговаривает право собственника на застройку своего земельного участка, устанавливая общее правило о приобретении им права собственности на возведенные на участке объекты недвижимости[[35]](#footnote-35). При этом граждане как частные собственники земли вправе осуществлять свои правомочия свободно (по своему усмотрению), если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц[[36]](#footnote-36), например соседствующих землепользователей. Земельные участки могут быть объектом взыскания по долгам их собственников, причем обращение взыскания на эти объекты недвижимости допускается только по решению суда[[37]](#footnote-37).

В качестве вывода к вышесказанному можно отметить, что если гражданин не докажет свое право собственности на занимаемый им земельный участок, то в дальнейшем у него могут возникнуть проблемы с реализацией иных прав, например, узакониванием самовольной постройки, находящейся на данном участке.

Например, общество с ограниченной ответственностью «ХХХ» обратилось в Третий арбитражный апелляционный суд с иском к администрации муниципального образования о признании права собственности на нежилое здание.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с указанным решением, третье лицо обратилось в суд апелляционной инстанции с жалобой, в которой просит его отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В обоснование апелляционной жалобы третье лицо ссылается на то, что судом первой инстанции неправильно применены положения пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку суд признал право собственности на самовольную постройку, расположенную на земельном участке, предоставленном истцу на праве аренды.

Как усматривается из материалов дела, истец по договору купли-продажи приобрел в собственность нежилое здание. Право собственности на вышеуказанный объект недвижимости зарегистрировано за истцом в установленном законом порядке.

На основании договора аренды истцу предоставлен земельный участок в целях эксплуатации принадлежащего ему на праве собственности нежилого здания.

В дальнейшем истцом была осуществлена реконструкция нежилого здания. В результате реконструкции здания, представляющего ранее одноэтажное строение площадью 1 145,10 кв.м, фактически был создан новый объект недвижимости – трехэтажное здание с подвальным помещением, общей площадью 2 411,9 кв.м.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Норма пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривает возможность приобретения права собственности на самовольную постройку лицом, владеющим земельным участком по договору аренды[[38]](#footnote-38).

С учетом изложенного, постановлением апелляционного суда решение отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Судом кассационной инстанции постановление апелляционного суда оставлено без изменения.

В силу особой общественной значимости земельных участков право частной собственности на них подвергается ряду законодательных ограничений в публичных интересах. Ведь количество и состав такого рода объектов объективно ограничены в силу очевидных естественных причин, а их использование всегда так или иначе затрагивает интересы общества в целом. Граждане – собственники земельных участков обязаны использовать их строго по целевому назначению (для жилой застройки, для отдыха, для ведения сельскохозяйственного производства и т.п.)[[39]](#footnote-39) и разрешенными способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, а также осуществлять необходимые меры по охране земель, соблюдать требования экологических, санитарно-гигиенических и иных правил и нормативов, не допускать загрязнения и ухудшения плодородия почв[[40]](#footnote-40). Несоблюдение этих требований влечет для собственника неблагоприятные последствия вплоть до изъятия в судебном порядке используемого им земельного участка[[41]](#footnote-41).

Таким образом, земельное законодательство регламентирует публично-правовые аспекты использования земельных участков гражданами (предоставление им земель из государственной и муниципальной собственности, ограничения прав частных собственников и т.п.), тогда как гражданское право определяет режим земельных участков как недвижимости объекта гражданских прав[[42]](#footnote-42). То обстоятельство, что земельное законодательство отнесено Конституцией РФ к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов, дает возможность учесть в нем все необходимые региональные особенности. Исключительная федеральная компетенция в области гражданского законодательства со своей стороны обеспечивает единство регламентации имущественного оборота земельных участков. Принадлежащие гражданам земельные участки, использование которых не связано с осуществлением ими предпринимательской деятельности, в том числе находящиеся под единственным пригодным для постоянного проживания гражданина жилым помещением, согласно п. 1 ст. 446 ГПК РФ не могут быть объектом взыскания кредиторов.

Право собственности граждан на жилые помещения

Под жилыми помещениями жилищное законодательство понимает не только жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимостей (обычно в территориальных бюро технической инвентаризации – БТИ), в том числе служебные и ведомственные, а также специализированные дома и служащие аналогичным целям помещения – общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда (предназначенные для расселения граждан при капитальном ремонте домов), специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.

Каждый гражданин может бесплатно получить в собственность занимаемое им жилое помещение в домах государственного или муниципального жилищного фонда только один раз. Объектом приватизации не могут быть аварийные жилые помещения, а также жилые помещения в общежитиях, закрытых военных городках и служебные (решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир могут быть приняты их собственниками или уполномоченными ими органами). При этом могут возникнуть отношения общей (долевой или совместной) собственности граждан на приватизированные в таком порядке жилые помещения.

Граждане могут приобретать жилье в собственность и по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (строительство жилых домов или участие в его финансировании, на основании договоров ренты, мены, дарения, аренды с выкупом, полной оплаты стоимости кооперативного жилья, получение жилья в порядке наследования и т.д.).

Находящееся в собственности граждан жилье не ограничивается по количеству, размерам и стоимости. Жилые помещения рассматриваются законом в качестве разновидностей недвижимого имущества. Поэтому в соответствии со ст. 131 ГК РФ право на них подлежит обязательной государственной регистрации, имеющей правоустанавливающее значение. Собственники жилья вправе использовать его по целевому назначению с соблюдением требований законодательства и интересов других лиц, в том числе совершать сделки по его отчуждению, залогу, аренде, передавать по наследству, а также вселять в принадлежащие им жилые помещения других граждан в качестве членов своих семей. Жилые помещения, как и земельные участки, также имеют строго целевое назначение. Такой подход закона обусловлен сохраняющимся недостатком жилья и его особой социальной значимостью. Жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих вещей[[43]](#footnote-43). Таким образом, не допускается сдача жилых помещений внаем под различные офисы, конторы, склады, размещение в них промышленных, кустарных и иных производств, а также их продажа или иное отчуждение для указанных целей без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, т.е. без изменения их целевого назначения (что, в свою очередь, требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимостей). Гражданин – собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать их для личного проживания и проживания членов его семьи, а также отчуждать эти вещи и сдавать их во временное пользование другим лицам лишь для аналогичных целей.

Вместе с тем, несмотря на законодательное признание квартир и комнат в многоквартирном жилом доме самостоятельными недвижимыми вещами, они, как уже отмечалось, ни фактически, ни юридически не приспособлены к тому, чтобы быть самостоятельными объектами недвижимости[[44]](#footnote-44). Возникающие при этом противоречия и проблемы приводят к выводу о том, что законодательное объявление их недвижимостями – самостоятельными объектами гражданских правоотношений – в действительности представляет собой юридическую фикцию, вызванную к жизни остротой жилищной проблемы и определенными недостатками законодательства.

Для обеспечения нормальной эксплуатации квартир в многоквартирных жилых домах закон вынужден признать за их собственниками долю в праве на общее имущество дома – лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы, санитарно-техническое и иное оборудование и т.п.[[45]](#footnote-45)

При этом таким собственникам жилья запрещено отчуждать свою долю в праве на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на жилье[[46]](#footnote-46).

По сути, это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, будучи неразрывно с ним связанной. Однако квалификация этих отношений как режима главной вещи и принадлежности была бы ошибочной, ибо главной вещью в отношении общих частей дома, разумеется, является сам дом, а не отдельные квартиры (а доля в праве собственности не является вещью).

Использование жилого помещения не по назначению, либо систематическое нарушение собственником такого помещения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственное обращение собственника со своим жильем могут стать основанием для принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов, т.е. о принудительном отчуждении принадлежащей собственнику недвижимости. Собственник жилья должен быть предварительно предупрежден органом местного самоуправления о необходимости устранения допущенных им нарушений (в том числе с установлением соразмерного, разумного срока для этих целей, включая необходимый ремонт разрушаемого помещения). Лишь после этого он подвергается риску судебного изъятия и принудительной реализации принадлежащего ему объекта недвижимости[[47]](#footnote-47).

Право собственности индивидуальных предпринимателей.

Граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без создания юридического лица (индивидуальные предприниматели), вправе иметь в собственности различные объекты недвижимости. Распространение на деятельность индивидуальных предпринимателей правил о юридических лицах – коммерческих организациях[[48]](#footnote-48) означает применение к совершаемым ими сделкам указанных специальных правил, касающихся особенностей их оформления, исполнения, оснований ответственности за неисполнение и т.п.

Индивидуальные предприниматели как физические лица вправе иметь в собственности и любое иное имущество, которое может составлять объект права собственности граждан. Они не обособляют, во всяком случае юридически, имущество, используемое ими для предпринимательской деятельности, от другого своего имущества. Именно поэтому все принадлежащее им имущество (за указанным выше изъятием) может являться объектом взыскания со стороны любых их кредиторов (что, в частности, отражается в особенностях регламентации банкротства индивидуальных предпринимателей[[49]](#footnote-49)).

Право частной собственности юридических лиц.

Юридические лица являются едиными и единственными собственниками своего имущества, в том числе имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) участников (членов)[[50]](#footnote-50). Никакой долевой, коллективной или иной собственности учредителей (участников, членов) на имущество юридического лица не возникает. Исключение составляет имущество унитарных предприятий и учреждений, остающееся объектом права собственности учредителей и потому принадлежащее этим юридическим лицам на ограниченном вещном праве.

Разумеется, юридические лица не становятся собственниками имущества, изначально переданного им в пользование, а не в собственность. Однако и в пользование можно передать лишь непотребляемые, индивидуально-определенные вещи, которые реально можно вернуть собственнику (объекты недвижимости в том числе).

Если учредители рассчитывают на получение дохода от переданного в собственность юридического лица имущества, т.е. создают коммерческую организацию, то взамен утраченного права собственности они приобретают права требования к такой организации (но не вещные права на ее имущество)[[51]](#footnote-51). В состав этих прав требования входят: право на участие в распределении прибыли (дивиденд) и право на получение части имущества (или его стоимости), оставшегося после ликвидации организации и расчетов со всеми кредиторами (ликвидационная квота). Если же создается некоммерческая (бездоходная) организация, учредители не приобретают никаких прав на ее имущество[[52]](#footnote-52). Это, в частности, означает отсутствие права на возврат имущества или членских взносов при выходе из такой организации. Закон устанавливает специальные правила, направленные на создание и поддержание в наличии определенного имущества (или его стоимости), находящегося в собственности юридического лица. Ведь юридическое лицо – субъект, специально созданный для самостоятельного участия в имущественном обороте. Поэтому учредителями за ним должно быть закреплено обособленное имущество, основное назначение которого – служить материальной базой, гарантией удовлетворения возможных требований кредиторов (т.е. всех иных участников имущественного оборота). Отсутствие такого имущества у юридического лица либо лишает смысла его существование как самостоятельного субъекта имущественных отношений, либо превращает его в «пустышку», в заведомо мошенническую организацию, предназначенную лишь для обмана контрагентов. Бессмысленными и даже опасными для других участников оборота и для самих учредителей (участников) были правила действовавшего в начале 90-х гг. законодательства, устанавливавшие долевую собственность участников обществ и товариществ, а также пайщиков потребкооперации на имущество этих организаций, тем самым лишавшие данные юридические лица какого-либо собственного имущества[[53]](#footnote-53).

Изложенное заставляет усомниться в обоснованности оправдываемых иногда случаев создания юридических лиц, все имущество которых состоит в правах требования или пользования (в средствах на банковских счетах, в праве аренды и т.п.). Ведь, по сути, такие организации не имеют собственного имущества и во вполне вероятном случае невозможности реализации своих прав требования (например, невозможности получения средств с банковского счета) получить от них что-либо их кредиторам также невозможно. Поэтому участниками имущественных отношений по общему правилу должны быть собственники – субъекты вещного права (в отечественном правопорядке ими являются также субъекты ограниченных вещных прав хозяйственного ведения и оперативного управления).

Вывод

В соответствии с п.2 ст.212 ГК субъектами права собственности могут выступать: граждане; юридические лица; Российская Федерация; субъект Российской Федерации: муниципальное образование. Этот перечень надо считать исчерпывающим. Не случайно понятие "иные формы собственности" хотя и используется в законе, ни в Конституции, ни в ГК не раскрывается.

Что касается права собственности на имущество иностранных граждан и юридических лиц то, по общему правилу, оно определяется по праву страны, где это имущество находится (ст.164 Основ гражданского законодательства). Следовательно, на территории России действует законодательство о праве собственности граждан и юридических лиц Российской Федерации. Изъятия из этого правила установлены и иными коллизионными нормами (ст.164 Основ гражданского законодательства).

Частная собственность, субъектами которой выступают граждане и юридические лица, призвана обслуживать исключительно их интересы. Право частной собственности охраняется законом (ст.35 Конституции).

Государственная и муниципальная собственность призвана обеспечивать интересы больших групп людей: народа Российской Федерации в целом; населения, проживающею на территории субъекта Российской Федерации; лиц, проживающих на территории городского или сельского поселения либо иного муниципального образования. В этих случаях субъектами права собственности выступают соответственно Российская Федерация в целом (федеральная государственная собственность), субъект Российской Федерации (государственная собственность субъекта Российской Федерации), муниципальное образование (муниципальная собственность).

В ситуации, когда указанные субъекты вступают в отношения собственности, характеризующиеся равенством их участников, к ним применяются нормы гражданского законодательства, определяющие участие в них юридических лиц, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов (п.2 ст.124 ГК). Например, именно эти нормы должны применяться в случае возникновения гражданско-правового спора между Российской Федерацией и ее субъектом о принадлежности того или иного здания, предприятия, сооружения и т.п.

Вывод к главе 1

Конституция РФ (ст. 35) устанавливает, что "каждый гражданин имеет право на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности". Правовое регулирование общественных отношений по поводу владения, пользования и распоряжения разнообразными вещами во многом определяется естественными свойствами последних, зависит от их экономического назначения, строится с учетом их ценности, общественных интересов и т.д. В связи с этим не только теоретическое, но и большое практическое значение **приобретает** научная классификация **объектов** гражданских правоотношений. Она призвана служить ориентиром при выявлении правового режима того или иного имущества, определении объема и содержания прав и обязанностей участников гражданских правоотношений.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ **собственник** вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в **собственность** другим лицам, передавать им, оставаясь **собственником**, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться иным образом. **Собственник** вправе даже уничтожить имущество, если этим не будут нарушены нормы закона и иных правовых актов, а также права и интересы других лиц. Одним из **новых** для российского законодательства правомочий **собственника** является его право передавать имущество в доверительное управление другому лицу - доверительному управляющему. Таким образом, установлено, что **собственник** имущества имеет право определить юридическую судьбу вещи. **Недвижимое** имущество все чаще является **объектом** той или иной гражданско-правовой сделки. С включением **недвижимости** в систему рыночного оборота широкое применение стали получать сделки **купли–продажи**, мены, дарения, наследования, залога и другие.

Глава 2. Государственный кадастр недвижимости и государственный кадастровый учет недвижимого имущества

§ 1. Понятие государственного кадастра недвижимости и государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Общие положения о государственном кадастре недвижимости и государственном кадастровом учете недвижимого имущества

Согласно п. 2 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. от 27.12.2009 N 343-ФЗ) государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе[[54]](#footnote-54).

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Кадастровый учёт и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Содержащиеся в государственном кадастре недвижимости документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются.

Действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее — уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ сведений о недвижимом имуществе, называются кадастровым учётом.

Кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Органы, отвечающие за государственный кадастр недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

Согласно Изменению к перечню полных и сокращённых наименований федеральных органов исполнительной власти (распоряжение Администрации Президента Российской Федерации и Аппарата Правительства Российской Федерации от 16 июля 2008 г. № 943/788) от 2 марта 2009 г. № П41-6596 сокращённое наименование Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестр.

Вывод

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в ред. от 27.12.2009 N 343-ФЗ) недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных вышеуказанным Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Земельный кадастр служит инструментом реализации всех указанных государственных функций в области рационального землепользования, поскольку предоставляет достоверные и необходимые сведения органам управления и их должностным лицам.

Итак, земельный кадастр служит прежде всего публичным интересам государства о рациональном использовании и охране земельных ресурсов страны. Но как совершенно справедливо отмечают исследователи, нельзя забыть о служении земельного кадастра также частным интересам и целям собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земли. Так, всякое юридическое и физическое лицо, совершая сделку, предметом которой является земельный участок и находящееся на нем недвижимое имущество, не может ее совершить грамотно и с выгодой для себя, не получив от органов, ведущих земельный кадастр, достоверные сведения о кадастровой оценке данного земельного участка, законных правах его владельца, сервитутах и других обременениях и особенностях правового положения избранного предмета сделки. При возникновении земельных споров документы земельного кадастра (ст. 13 Закона) служат судам объективным «советчиком» и помощником для вынесения правильного решения по конкретному земельному спору[

§ 2. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости

Как указывает ст. 1 Федерального закона, государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого имущества с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений о нем.

Таким образом, все сведения государственного кадастра недвижимости о конкретном объекте недвижимости законодатель подразделяет на две основные группы:

1. Основные сведения – сведения об определенном объекте недвижимости, которые подтверждают существование объекта недвижимости с его уникальными характеристиками и вносятся в государственный кадастр недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества. К ним законодатель относит:

вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства) – действительно, указание на конкретный вид недвижимого имущества, к которому относится искомый объект, - та уникальная характеристика, которая позволяет однозначно определить правовой статус объекта. Подробнее о каждом виде объекта недвижимости указано в комментарии к ст. 1 и ст. 2 Федерального закона;

кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости – поскольку кадастровый номер в силу Федерального закона не может повторяться во времени и на территории Российской Федерации, безусловно, он правильно отнесен к данной группе сведений. Дата внесения кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости определяется в соответствии со ст. 17 Федерального закона, предусматривающей, что постановка на учет объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем 20 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете. При этом датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости)[[55]](#footnote-55);

описание местоположения границ объекта недвижимости, если им является земельный участок – подготовка описания местоположения границ земельного участка проводится в результате межевания земельного участка и завершается изготовлением межевого плана. Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения[[56]](#footnote-56).

В основном речь идет просто о планах земельного участка, картах земельного участка. Так, Федеральным законом «О землеустройстве» предусматривается, что межевание объекта землеустройства включает изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Указанный Закон, по сути, впервые официально закрепляет понятие «межевой план» на уровне федерального закона. Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если этим объектом является здание, сооружение или объект незавершенного строительства – указанное описание в силу требований Федерального закона должно содержаться в особом документе – техническом плане. В отличие от понятия «межевой план», которое встречается в некоторых нормативных правовых актах или, по крайней мере, имеет законодательно определенные аналоги, «технический план» как понятие появляется в Федеральном законе впервые.

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором оно расположено (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение.

В составе сведений государственного кадастра недвижимости в отношении помещения указывается обязательно и кадастровый номер здания или сооружения, в котором оно расположено площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Требования к определению площади здания или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

2. Дополнительные сведения – сведения об определенном объекте недвижимости, которые вносятся в государственный кадастр недвижимости в силу особых требований Федерального закона. Дополнительные сведения это не значит необязательные. При наличии условий, предусмотренных комментируемой статьей, внесение соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости является обязательным.

Все дополнительные сведения можно условно подразделить на пять групп:

2.1 Общие сведения, характерные для любого объекта недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости. К ним относятся:

адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт и т.п.).

сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости.

На данный момент понятие кадастровой стоимости существует только в отношении земельных участков. Так, ст. ст. 65, 66 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и иных, определенных законодательством.

Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года. Органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) и по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается в процентах от его рыночной стоимости.

Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

Сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке.

Сведения данного вида подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости только в случае, если объекту недвижимости уже присвоен учетный номер: кадастровый, инвентарный или условный.

Кадастровый номер в обязательном порядке присваивается каждому земельному участку, поставленному на кадастровый учет территориальными органами Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в системе государственного земельного кадастра. Данные о кадастровом номере конкретного земельного участка можно получить, запросив выписку из земельного кадастра либо заказав кадастровый план земельного участка.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» (в ред. от 21 августа 2010 г.) объектам государственного технического учета (зданиям, сооружениям, помещениям, объектам незавершенного строительства) в установленном порядке организациями государственного технического учета присваиваются инвентарный и кадастровый номера. Документом правообладателя, в котором указывается инвентарный номер объекта недвижимости, является технический паспорт: в нем данные об инвентарном номере указываются на титульном листе паспорта сразу же после указания наименования и адреса объекта.

Понятие условного номера применяется для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Так, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает, что в случае если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый номер, идентификация объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии с Приказом Минюста России от 8 декабря 2004 г. N 192 «Об утверждении Инструкции о порядке присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер» условный номер присваивается при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при открытии на объект недвижимого имущества соответствующего раздела ЕГРП.

Условный номер имеет следующую структуру: А-Б-В-Г, где:

А – двухзначный номер субъекта РФ;

Б – двухзначный номер регистрационного округа;

В – одиннадцатизначный номер книги учета входящих документов, состоящий из разделенных между собой косой чертой двухзначного номера подразделения территориального органа Федеральной регистрационной службы, осуществляющего государственную регистрацию прав (в том числе структурного подразделения центрального аппарата территориального органа службы, который обозначается цифрами «01»), трехзначного порядкового номера книги учета входящих документов, ведущейся данным подразделением, четырехзначного номера, обозначающего год, в котором осуществляется ведение книги учета входящих документов;

Г – трехзначный порядковый номер записи в книге учета входящих документов.

Составные части условного номера отделяются друг от друга знаком «-«[[57]](#footnote-57).

Осуществление государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права на объект недвижимости, которому присвоен условный номер, сделок с данным объектом недвижимого имущества не влечет изменения условного номера.

Таким образом, если объект недвижимости ранее уже был учтен в другом информационном ресурсе и ему был присвоен индивидуальный номер, для облегчения взаимодействия органов кадастрового учета с органами технического учета и органами государственной регистрации прав сведения о присвоенных номерах в обязательном порядке должны быть внесены в государственный кадастр недвижимости.

Сведения о прекращении существования объекта недвижимости вносятся в случае уничтожения определенного объекта недвижимости на основании акта обследования, составляемого кадастровым инженером.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

Акт обследования заверяется подписью и печатью кадастрового инженера. Форма акта обследования и требования к его подготовке должны быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

2.2. Сведения об объектах, в границах которых находится объект недвижимости. К ним относятся:

кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, а также кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок.

Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если она является объектом недвижимости.

Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок.

В связи с этой группой сведений хочется обратить внимание на следующее.

С 8 июня 2006 г. из состава недвижимого имущества, определенного ст. 130 ГК РФ, были исключены обособленные водные объекты[[58]](#footnote-58). Понятие «обособленный водный объект (замкнутый водоем)» было заменено термином «пруд, обводненный карьер».

Похожая ситуация и в отношении лесов. С 31 июля 2006 г. из состава недвижимого имущества были исключены леса и многолетние насаждения в связи с принятием нового Лесного кодекса РФ 2006 г.

Таким образом, леса и многолетние насаждения, как и другие вещи, не относящиеся к недвижимости, признаются теперь движимым имуществом. К недвижимому имуществу относятся лесные участки (фактически земельные участки в соответствии со ст. 7 ЛК РФ), так как согласно ст. 93 ЛК РФ право собственности и другие вещные права на лесные участки, ограничения (обременения) этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

К числу «иных природных объектов, расположенных в пределах земельного участка» необходимо относить крупные природные линейные объекты (живые урочища), просеки в лесу, а также иные крупные естественные образования, которые определяют ландшафт и индивидуализируют конкретный земельный участок.

2.3. Сведения только о земельном участке. К ним относятся:

категория земель, к которой отнесен земельный участок.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. сельскохозяйственного назначения.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2) населенных пунктов (ранее земли поселений).

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

3) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности.

4) особо охраняемых территорий и объектов – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

5) лесного фонда – лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.);

6) водного фонда – земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах;

7) запаса – земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

Категория земель может меняться, но только в порядке, установленном действующим земельным законодательством[[59]](#footnote-59), Что касается разрешенного использования земельного участка, то правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.4. Сведения только о зданиях, сооружениях, помещениях. К ним относятся:

назначение здания, сооружения, помещения.

Назначение здания может быть указано как: нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом.

Назначение помещения определяется как жилое или нежилое.

Нежилым признается здание (помещение), предназначенное для его использования в целях, не связанных с проживанием физических лиц.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (ст. 288 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ).

В законодательстве также встречаются понятия «индивидуальный жилой дом» и «объект индивидуального жилищного строительства».

К сооружениям обычно относят такие объекты, как гидроэлектростанции, порты, оранжереи, мосты, трансформаторы, портики и другие инженерные строения, т.е. все то, что не попадает в категорию жилых и нежилых зданий;

вид жилого помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Количество этажей (этажность) здания или сооружения, в том числе подземных этажей (при наличии этажности у здания или сооружения).

По видам жилых территориальных зон здания и сооружения можно условно разделить на следующие категории:

1) индивидуальные жилые дома (жилые дома с количеством этажей не более чем три);

2) малоэтажные жилые дома (жилые дома с количеством этажей не более чем три);

3) среднеэтажные жилые дома (жилые дома с количеством этажей от трех до пяти);

4) многоэтажные жилые дома (жилые дома с количеством этажей более пяти);

5) иные (к ним, например, относятся жилые дома переменной этажности, в которых есть секции, различающиеся по числу этажей).

Кроме того, встречается и такое понятие, как «подземная этажность». Оно прежде всего характерно для подземных сооружений, также относящихся к объектам недвижимости в силу ст. 1 Федерального закона, а также к тем жилым домам (включая многоквартирные), в которых есть нежилые подвальные помещения вспомогательного назначения;

материал наружных стен здания.

Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства.

Назначение здания, сооружения, помещения, вид жилого помещения, его этажность, материал наружных стен и год ввода объекта в эксплуатацию устанавливаются по данным государственного технического учета и отражаются в техническом паспорте на эти объекты. В переходный период технические паспорта будут заменены на кадастровые, и эти сведения будут определяться кадастровым паспортом, выдаваемым органом кадастрового учета, а при вступлении Федерального закона в силу – еще и по данным технических планов, изготовленных кадастровыми инженерами.

2.5. Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К ним относятся сведения:

о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав;

об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости.

Эта группа сведений вносится в государственный кадастр недвижимости из системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данный вид государственной регистрации осуществляется в соответствии со ст. 131 ГК РФ, Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219, Приказами Минюста России от 24 декабря 2001 г. N 343, от 1 июля 2002 г. N 184 и другими нормативными правовыми актами.

Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, который содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта.

Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке. Разделы, содержащие информацию о квартирах, помещениях и об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению.

Каждый раздел состоит из трех подразделов.

В подразделе I – краткое описание каждого объекта недвижимого имущества: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь, назначение и иная необходимая информация, в том числе об отнесении объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия или к выявленным объектам культурного наследия.

В подраздел II вносятся записи о подлежащих государственной регистрации сделках об отчуждении объектов недвижимости, а также о праве собственности и об иных вещных правах (пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление и сервитут) на каждый объект недвижимого имущества, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица и реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов, дата внесения записи, имя государственного регистратора и его подпись.

В подраздел III – записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и др.), дата внесения записи, имя государственного регистратора и его подпись. В записях об ограничениях (обременениях) права указываются содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. Для объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия указываются содержание обязательств по сохранению объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия, наименование документа, на основании которого внесена запись о содержании указанных обязательств.

Каждая запись о праве, его ограничении (обременении) и сделке с объектом недвижимости идентифицируется номером регистрации.

Сведения из ЕГРП могут вноситься в государственный кадастр двумя способами: через предоставление самим заявителем содержащих данные сведения документов при осуществлении кадастрового учета либо поступать от органов государственной регистрации прав (сейчас это органы Федеральной регистрационной службы).

Вывод

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

2. В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым был образован другой объект недвижимости (;

3) кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

4) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

6) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

7) адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

8) сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

9) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

10) сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;

11) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

12) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

13) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

14) разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;

15) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;

16) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

17) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

18) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

19) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

20) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

21) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (далее - почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости);

22) сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

23) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

24) сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

§ 3. Порядок кадастрового учета. Кадастровая деятельность

Для осуществления кадастрового учета необходимо предусмотренное законом основание, а именно заявление о кадастровом учете (по определенной законодательством форме) и соответствующие документы.

Формы заявлений утверждены Приказом Минюста РФ от 20.02.2008 N 34:

- форма заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости – заявление по данной форме в орган кадастрового учета может быть представлено в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа. Заявление, представленное в форме электронного документа, заверяется электронной цифровой подписью заявителя.

Заявление на бумажном носителе оформляется на стандартных листах формата А4. При недостатке места на одном листе для размещения реквизитов заявление может оформляться на двух и более листах. На каждом листе указывается его порядковый номер. Нумерация листов осуществляется по порядку в пределах всего документа арабскими цифрами. На каждом листе также указывается общее количество листов, содержащихся в заявлении.

Заявление оформляется на один объект недвижимости. Оформление одного заявления для постановки на государственный кадастровый учет нескольких объектов недвижимости допускается, если в результате преобразования одновременно образовано несколько объектов недвижимости;

- форма заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости – данное заявление оформляется на бумажном носителе, оформляется на стандартных листах формата А4. Требования к заполнению данной формы заявления аналогичны требованиям к заполнению предыдущей формы;

- форма заявления о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости – оно также оформляется на бумажном носителе. В заявлении указывается требуемое количество экземпляров кадастровой выписки об объекте недвижимости, но не более 5 экземпляров.

Если информация об изменении предусмотренных статьей 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» сведений (в частности, адреса, сведений о вещных правах; об обладателях этих прав; об ограничениях (обременениях) вещных прав; о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения; о кадастровой стоимости объекта недвижимости; сведения о лесах, водных объектах, категории земель, к которой отнесен земельный участок; разрешенном использовании; назначении здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом); назначении помещения (жилое помещение, нежилое помещение); виде жилого помещения) поступила в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия, кадастровый учет осуществляется на основании поступивших соответствующих документов.

Если в порядке информационного взаимодействия поступили документы об изменении сведений, касающихся адреса объекта недвижимости, кадастровой стоимости, категории земель, к которой отнесен земельный участок, его разрешенном использовании, назначения здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), а также помещения (жилое помещение, нежилое помещение), то орган кадастрового учета в срок не более чем 5 рабочих дней со дня завершения кадастрового учета направляет уведомление об осуществленном кадастровом учете по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты правообладателя указанного объекта недвижимости.

Если же в государственном кадастре недвижимости сведений отсутствуют сведения об адресе правообладателя указанного объекта недвижимости, то уведомление направляется по почтовому адресу этого правообладателя в соответствии с кадастровыми сведениями о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при наличии таких кадастровых сведений).

Кадастровый учет осуществляется в связи с постановкой на учет объектов недвижимости, с изменением характеристик объектов недвижимости, со снятием их с учета.

Также в кадастр могут вноситься иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения.

В статье 20 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» приведен перечень заинтересованных лиц, которые вправе обратиться в орган кадастрового учета с соответствующими заявлениями о проведении кадастрового учета.

Подача заявления является обязательной, так как это предусмотрено в п. 2 ст. 16 указанного Закона. В соответствии с ней постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых предусмотренных законом сведений осуществляются на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для осуществления такого учета документов.

Заявители могут обратиться в орган кадастрового учета лично либо предоставить соответствующие полномочия своему представителю.

По общему правилу, изложенному в комментируемом пункте, представители могут действовать на основании:

- нотариально удостоверенной доверенности – согласно ст. 185 ГК РФ доверенность – это письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами;

- указания федерального закона – например, на основании Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ (в ред. от 13.05.2008) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

- акта уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

В соответствии со ст. 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

При этом последние положения рассматриваемого пункта конкретизируются в Законе следующим образом.

Если в качестве заявителя выступают собственники помещений в многоквартирном доме, их представитель должен быть уполномочен на подачу заявления о кадастровом учете в установленном порядке решением общего собрания указанных собственников.

От имени собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (если число этих собственников превышает 5) может действовать их представитель. Его полномочия подтверждаются решением общего собрания этих собственников.

Если заявление об осуществлении кадастрового учета подается от имени членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, полномочия их представителя должны быть оформлены решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

В Федеральном законе «О государственном кадастре недвижимости» также приводится перечень лиц, обладающих правами на подачу заявлений о проведении кадастрового учета по различным основаниям.

Законом предусмотрены следующие варианты подачи заявления и необходимых документов для осуществления кадастрового учета:

- представление их лично заявителем или его представителем;

- посредством почтового отправления – в данном случае должна быть опись вложения и уведомление о вручении.

В соответствии с п. 18 Почтовых правил, принятых Советом глав администраций связи Регионального содружества в области связи 22.04.1992, регистрируемые почтовые отправления могут приниматься к пересылке с уведомлением о вручении (простым, заказным, телеграфным), которым предприятие связи ставит в известность отправителя, когда и кому вручено почтовое отправление.

В рамках этих Правил оговорено, что почтовое отправление «с уведомлением о вручении» представляет собой почтовое отправление, при подаче которого отправитель поручает оператору почтовой связи сообщить ему или указанному им лицу, когда и кому вручено почтовое отправление.

Согласно же п. 12 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.04.2005 N 221, почтовые отправления подразделяются на следующие категории (в зависимости от способа обработки):

- простые – принимаемые от отправителя без выдачи ему квитанции и доставляемые (вручаемые) адресату (его законному представителю) без его расписки в получении;

- регистрируемые (заказные, с объявленной ценностью, обыкновенные) принимаемые от отправителя с выдачей ему квитанции и вручаемые адресату (его законному представителю) с его распиской в получении.

Регистрируемые почтовые отправления могут пересылаться с описью вложения, с уведомлением о вручении и с наложенным платежом.

На основании п. 21 указанных Правил при пересылке почтовых отправлений с описью вложения почтовые отправления принимаются в открытом виде.

Необходимо обратить внимание на правовые последствия несоблюдения положения Закона о том, что заявление и документы сдаются в орган кадастрового учета лично.

В соответствии с п. 26 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста РФ от 20.02.2008 N 35, если заявление представлено лицом, не указанным в заявлении (не заявителем и не представителем заявителя), либо лицо, представившее заявление, не предъявило документ, удостоверяющий личность, заявление регистрируется в книге учета заявлений с отметкой об отказе в приеме.

Отдельно оговорен порядок подачи заявления и необходимых документов при проведении кадастрового учета в связи с постановкой на учет объекта недвижимости. В данном случае указанные документы (в том числе заявление) могут быть представлены в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования. При этом порядок должен быть установлен органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Также в Законе содержаться конкретные требования, предъявляемые к подписанию заявления о проведении кадастрового учета.

Кадастровая деятельность

Када́стровый инжене́р — физическое лицо, осуществляющее кадастровую деятельность, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации также считаются кадастровыми инженерами (см. статью 44 закона №221-ФЗ).

Квалификационный аттестат кадастрового инженера выдаётся физическому лицу при условии соответствия следующим требованиям:

- имеет среднее профессиональное образование[[60]](#footnote-60) или высшее образование;

- имеет гражданство Российской Федерации;

- не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам[[61]](#footnote-61). Квалификационный аттестат выдается без ограничения срока, территории его действия и является документом единого федерального образца. При этом Законом о кадастре плата за сдачу квалификационного экзамена не предусмотрена.

Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

1. в качестве индивидуального предпринимателя;

2. в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются адрес и идентификационный номер его квалификационного аттестата. Кроме того, в соответствии с действующим законодательством геодезическая деятельность по определению координат характерных точек границ земельных участков, осуществляемая в рамках кадастровой деятельности в отношении земельных участков, подлежит лицензированию согласно ст. 12 Закона о геодезии и картографии.

Переходный период осуществления кадастровой деятельности

Кадастровые инженеры осуществляют кадастровую деятельность в отношении земельных участков с 1 марта 2008 года. При этом до 1 января 2012 года такую деятельность могут осуществлять лица, выполняющие работы по территориальному землеустройству.

Кадастровые инженеры осуществляют кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства с 1 января 2013 года. До 1 января 2013 года эту кадастровую деятельность осуществляют органы и организации по государственному техническому учету.

Права и обязанности кадастровых инженеров:

1. Кадастровые инженер руководствуется в своей деятельности законодательством Российской Федерации, а также профессиональными стандартами, утверждаемыми органом правового регулирования. Кадастровый инженер не вправе разглашать или передавать иным лицам без согласия заказчика работ по формированию объекта кадастрового учета сведения, полученные в ходе выполнения указанных работ, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Кадастровые инженеры вправе создавать на добровольной основе некоммерческие объединения в форме некоммерческого партнерства, основанного на членстве кадастровых инженеров, в целях обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, установления обязательных для членов таких объединений правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением данных правил, повышения квалификации кадастровых инженеров. Кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации.

Основания для выполнения кадастровых работ

Основанием для выполнения кадастровых работ являются определенные юридические факты. Они рассматриваются как определенные жизненные обстоятельства, с которыми нормы права связывают наступление юридических последствий, а именно: возникновение, изменение или прекращение правоотношений, т.е. прав и обязанностей тех или иных лиц. Совокупность нескольких взаимосвязанных юридических фактов, необходимых для наступления юридических последствий, называется юридическим составом.

1. кадастровые работы могут выполняться кадастровым инженером на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ. Такой договор заключается в соответствии с требованиями гражданского законодательства и требованиями, предусмотренными настоящим Федеральным законом. Это означает, что общими нормами, регулирующими заключение и исполнение договора на выполнение кадастровых работ, являются нормы об общих положениях о договоре подряда (§ 1 гл. 37 ГК РФ (часть вторая)), о договоре подряда на выполнение проектных и изыскательских работ (§ 4 гл. 37 ГК РФ (часть вторая)), общие положения об обязательствах и договорах (разд. 3 ГК РФ (часть первая)), общие нормы ГК РФ (часть первая). Специальные нормы, регулирующие отношения сторон по договорам на выполнение кадастровых работ, предусмотрены Федеральным законом, а также могут содержаться в подзаконных нормативных правовых актах Правительства РФ и органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. При этом применение специальных норм является приоритетным по отношению к общим нормам.
2. кадастровые работы могут выполняться на основании судебного акта.

Все суды, входящие в систему арбитражных судов и судов общей юрисдикции, принимают те или иные судебные акты в зависимости от функций, которые они выполняют.

Суды первой инстанции выносят решения и определения. Суды, пересматривающие дела в апелляционном и кассационном порядке, а также в порядке надзора, выносят постановления.

Важнейшим актом суда первой инстанции является решение, поскольку посредством этого акта разрешается спор по существу. Решение принимается именем Российской Федерации (ч. 1 ст. 167 АПК РФ; ст. 194 ГПК РФ).

Решение арбитражного суда как процессуальный инструмент защиты конкретного права и охраняемого законом интереса носит универсальный характер. Судами по первой инстанции рассматриваются не только дела искового производства. Рассмотрение дел, возникающих из административных и иных публичных правоотношений, дел особого производства, если они разрешены по существу, также оканчивается вынесением решения (ст. ст. 195, 201, 206, 211, 216, 222 АПК РФ; ст. ст. 250, 253, 258, 261, 268, 274, 279, 285, 289 и т.д. ГПК РФ). Решение принимается по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства (ст. 229 АПК РФ).

Межевой план

Межевой план – документ, который необходим при осуществлении кадастрового учета земельного участка (части земельного участка). Межевой план составляется на основе кадастрового плана (кадастровой выписки), в котором наряду с кадастровыми сведениями указываются сведения о вновь образуемых земельных участках или сведения для внесения изменений в кадастровые сведения[[62]](#footnote-62).

В межевом плане сведения указываются в зависимости от цели осуществления кадастрового учета.

В случае постановки на кадастровый учет земельного участка в межевом плане указываются сведения об образуемых земельных участках. Если целью является кадастровый учет части земельного участка, то указываются сведения о части земельного участка. В межевом плане, представляемом при осуществлении кадастрового учета изменений земельного участка, указываются новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения.

В межевом плане должны содержаться сведения о согласовании местоположения границ земельных участков, если такое согласование требуется в соответствии с требованиями ч. 3 ст. 39 Федерального закона.

Межевой план содержит графическую и текстовую части.

В графической части межевого плана указываются: сведения кадастрового плана территории или кадастровой выписки о земельном участке;

местоположение границ новых образуемых участков (частей земельных участков), уточняемых границ земельных участков;

доступ к образуемым земельным участкам, в том числе путем установления сервитута.

В текстовой части межевого плана указываются сведения, подлежащие внесению в государственный кадастр недвижимости (перечень таких сведений определяется Министерством юстиции РФ), а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения границ, если такое согласование требуется.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ.

Министерство юстиции РФ может определять порядок установления местоположения отдельных частей границ земельного участка путем указания на природные объекты, объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, и иные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение отдельных частей границ совпадает с внешними границами объектов.

Министерство юстиции РФ нормативным правовым актом должно урегулировать порядок установления характерных точек границ земельного участка, порядок и требования к точности определения их координат.

Под площадью земельного участка понимается площадь геометрической фигуры, которая образована перенесением границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

В случае если землепользователь захочет уточнить границы земельного участка, их местоположение определяется с учетом сведений из правоустанавливающих документов и фактического землепользования (т.е. фактические размеры земельного участка, которым пользуется субъект).

Вновь образуемые земельные участки должны соответствовать всем требованиям, установленным законодательством РФ. В частности, земельным законодательством определяются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, целевое назначение земель.

Для определения местоположение границ земельных участков в некоторых случаях требуется наличие дополнительных документов.

Так, например, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений, в случае если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний.

Если наличие дополнительных документов обязательно, то местоположение границ земельного участка определяется с учетом таких документов.

Межевой план составляется в письменной форме, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Министерство юстиции РФ определяет форму межевого плана и требования к его подготовке.

Согласование местоположения границ земельного участка

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых ведется подготовка документов для учета изменений одного из земельных участков в связи с уточнением местоположения его границ.

Предметом согласования местоположения границ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заявителю земельного участка. Заинтересованное лицо (собственник, арендатор, землепользователь, землевладелец) не вправе возражать относительно местоположения других границ не принадлежащего ему земельного участка и не вправе согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Согласование границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

собственности (кроме случаев, когда земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

пожизненного наследуемого владения;

постоянного (бессрочного) пользования (кроме случаев, когда такие земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем 5 лет).

Интересы заинтересованных лиц, указанных выше, могут отстаивать представители на основании нотариально удостоверенной доверенности, указания федерального закона или акта уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления.

Отстаивать интересы может представитель:

собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование решением общего собрания указанных собственников (если смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников);

собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, уполномоченный решением общего собрания собственников таких долей (если смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем 5 лиц);

членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, уполномоченный решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования).

Согласование местоположения границ проводится с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ по выбору заказчика кадастровых работ.

Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц, в случае если:

земельные участки являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

местоположение границ определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

местоположение границ определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

По выбору кадастрового инженера местоположение границ согласуется либо путем проведения собрания заинтересованных лиц, либо путем индивидуального согласования.

Если границы земельных участков на местности не устанавливаются, местоположение границ согласуется посредством проведения собрания. Оно проходит на территории населенного пункта, в границах которого расположены земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения земельных участков.

Кадастровый инженер вправе определить иное место проведения собрания по согласованию с заинтересованными лицами.

В случае проведения собрания заинтересованные лица ставятся в известность путем извещения о проведении собрания, которое вручается заинтересованным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты либо опубликовывается в печатном издании, являющемся официальным источником опубликования нормативных правовых актов органов исполнительной власти соответствующего субъекта РФ.

Извещение о проведении собрания подлежит опубликованию, если:

в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания с отметкой о невозможности его вручения;

смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем 5 лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков;

порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности или возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

Извещение о проведении собрания должно быть вручено, направлено или опубликовано не позднее чем за 30 дней до дня проведения данного собрания.

Срок для направления требований о проведении согласования с установлением границ на местности или срок для направления возражений после ознакомления с проектом межевого плана не может составлять менее 15 дней со дня получения соответствующего извещения.

Если лицо отказалось принять извещение о проведении собрания, в любом случае оно считается надлежащим образом извещенным о проведении собрания.

При согласовании местоположения границ кадастровый инженер обязан проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей путем удостоверения их личности с помощью документов. Представитель заинтересованного лица может подтвердить свои полномочия нотариально удостоверенной доверенностью, указанием в федеральном законе либо актом государственного органа или органа местного самоуправления.

Кроме того, кадастровый инженер обязан обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания.

В случае если согласование местоположения границ проводится с установлением границ на местности, кадастровый инженер обязан указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности.

Кадастровый инженер оформляет результат согласования местоположения границ в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением случаев, предусмотренных в ч. 3 комментируемой статьи.

Местоположение границ земельных участков считается согласованным, если надлежащим образом извещенное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения в письменной форме с их обоснованием. Данный факт фиксируется в акте согласования местоположения границ.

Фактом подтверждения соблюдения установленного порядка извещения является приложение подтверждающих документов к межевому плану. Данные документы являются его неотъемлемой частью.

Местоположение границ земельных участков считается не согласованным, если заинтересованное лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем.

В акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Возражения, представленные в письменной форме, прилагаются к межевому плану.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом РФ порядке.

Земельные споры рассматриваются судами или арбитражными судами в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности споров, установленными процессуальным законодательством РФ.

В Земельном кодексе РФ предусмотрена возможность рассмотрения земельного спора в третейском суде. Передача земельного спора на рассмотрение третейского суда возможна только до принятия дела к производству судом общей юрисдикции или арбитражным судом в зависимости от подведомственности конкретного дела.

Третейский суд – это негосударственный юрисдикционный орган. В третейский суд по соглашению сторон третейского разбирательства может передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено федеральным законом.

Постоянно действующие третейские суды образуются торговыми палатами, биржами, общественными объединениями предпринимателей и потребителей, иными организациями – юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством РФ, и их объединениями (ассоциациями, союзами) и действуют при этих организациях – юридических лицах. Такие третейские суды не могут быть образованы при федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления.

Постоянно действующий третейский суд считается образованным, когда организация – юридическое лицо приняла решение об образовании постоянно действующего третейского суда; утвердила положение о нем, а также список третейских судей, который может иметь обязательный или рекомендательный характер для сторон.

Организация – юридическое лицо, образовавшая постоянно действующий третейский суд, направляет в компетентный суд, осуществляющий судебную власть на той территории, где расположен постоянно действующий третейский суд, копии документов, свидетельствующих об образовании такого суда.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» спор может быть передан на разрешение третейского суда при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения. Оно может быть заключено сторонами в отношении всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между сторонами в связи с каким-либо конкретным правоотношением. Третейское соглашение о разрешении спора по договору, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом (договор присоединения), действительно, если такое соглашение заключено после возникновения оснований для предъявления иска.

Третейское соглашение заключается в письменной форме. Такое соглашение считается заключенным в письменной форме, если оно содержится в документе, подписанном сторонами, либо заключено путем обмена письмами, сообщениями по телетайпу, телеграфу или с использованием других средств электронной или иной связи, обеспечивающих фиксацию такого соглашения. Ссылка в договоре на документ, содержащий условие о передаче спора на разрешение третейского суда, является третейским соглашением при условии, что договор заключен в письменной форме и данная ссылка такова, что делает третейское соглашение частью договора.

Технический план

Технический план – документ, который содержит определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, а также сведения о здании, сооружении, помещении, об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте, которому присвоен кадастровый номер.

В техническом плане указываются следующие сведения: сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте не завершенного строительства, необходимые для постановки на его на учет;

сведения о части или частях такого объекта недвижимости, необходимые для кадастрового учета части или частей объекта недвижимости;

новые сведения для включения в государственный кадастр недвижимости о объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, необходимые для учета изменений такого объекта недвижимости.

Технический план состоит из графической и текстовой частей.

Графическая часть технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства содержит сведения кадастрового плана территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке; о местоположении объекта на земельном участке.

Графическая часть технического плана помещения представляет собой план этажа или части этажа здания (сооружения) с указанием местоположения такого помещения, при отсутствии этажности у здания (сооружения) – план здания или сооружения.

Координаты характерных точек контура определяют местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Местоположение помещения устанавливается посредством графического изображения границ геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен помещения, на плане этажа или плане здания (сооружения).

Текстовая часть технического плана содержит сведения, подлежащие внесению в государственный кадастр недвижимости. Объем таких сведений устанавливается Министерством юстиции РФ.

На основании представленных заказчиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта указываются сведения об объекте недвижимости в техническом плане.

При отсутствии разрешения на ввод в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Декларация является приложением к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

На основании декларации в технический план не могут быть включены сведения о местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке и местоположении помещения в пределах этажа или здания.

Кадастровый инженер, готовивший технический план, заверяет его своей подписью и печатью.

Министерство юстиции РФ устанавливает своим нормативным актом форму технического плана, форму декларации, требования к точности и способам определения координат, требования к подготовке плана этажа, части этажа, плана здания или сооружения, а также требования к определению площади здания или помещения.

Вывод

Порядок кадастрового учета включает в себя основания (т.е. заявление о проведении кадастрового учета), сроки (не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя) и место осуществления кадастрового учета (по месту нахождения объекта недвижимости).

Кадастровая деятельность осуществляется специально уполномоченным должностным лицом – кадастровым инженером, т.е. физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия данного лица следующим требованиям:

1) имеет гражданство Российской Федерации;

2) имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;

3) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

В параграфе описаны права и обязанности кадастрового инженера.

Документы, которые оформляются в результате деятельности кадастрового инженера:

* Межевой план - документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;
* Акт согласования местоположения границ земельного участка - результат согласования местоположения границ, оформляемый кадастровым инженером на обороте листа графической части межевого плана.

Глава 5 Федерального закона РФ «О государственном кадастре недвижимости» содержит статьи, устанавливающие особенности применения данного законодательного акта к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период, продолжительность которого до 1 января 2013 г

До 1 января 2013 г. полномочия по определению порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства предоставлены Правительству РФ.

До установления нормативными правовыми актами Правительства РФ иного порядка учета в переходный период в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства действует ранее установленный порядок осуществления государственного учета (т.е. порядок, действовавший до 1 марта 2008 г.)

Таким образом, до того как Правительство РФ установит порядок применения комментируемого Федерального закона, государственный учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда.

К таким нормативным правовым актам можно отнести: Постановления Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства»; от 13 октября 1997 г. N 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»; от 16 июля 2007 г. N 447 «О совершенствовании учета федерального имущества»; от 29 мая 2003 г. N 311 «О порядке учета, оценки и распоряжения имуществом, обращенным в собственность государства»; распоряжение Минимущества РФ от 18 января 2001 г. N 91-р «Об организации учета и вовлечении в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности» и иные акты.

В переходный период кадастровые паспорта объектов недвижимости выдают соответствующие органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация.

БТИ осуществляют технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастров объектов недвижимости, землеустройства, инвентаризации объектов градостроительной деятельности, государственной кадастровой оценки земель и государственного мониторинга земель, а также по государственному земельному контролю.

Кадастровая деятельность в отношении земельных участков может осуществляться:

1) с 1 марта 2008 г. – кадастровыми инженерами;

2) до 1 января 2012 г. – наряду с кадастровыми инженерами лицами, обладающими на день вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» правом выполнения работ по территориальному землеустройству.

В соответствии с Федеральным законом от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ «О землеустройстве» (в ред. от 4 декабря 2006 г.) землеустройство – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

При проведении территориального землеустройства выполняются следующие виды работ:

образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства;

межевание объектов землеустройства.

Положение о проведении территориального землеустройства утверждено Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. N 396. В соответствии с ним Федеральная служба земельного кадастра и ее территориальные органы обеспечивают проведение территориального землеустройства в соответствии с решениями органов государственной власти, а также на землях, находящихся в федеральной собственности.

Территориальное землеустройство остальных объектов землеустройства проводится юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями на основании договора по инициативе органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.

Работы по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства включают:

а) сбор информации об объектах землеустройства, содержащейся в государственном земельном кадастре, государственном градостроительном кадастре, государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, геодезической, картографической и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;

б) определение местоположения границ объектов землеустройства, в том числе ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

в) определение вариантов использования земель с учетом размера земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

г) определение площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

д) составление карты (плана) объектов землеустройства, отображающей в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

Межевание объектов землеустройства представляет собой установление границ муниципальных и других административно-территориальных образований, а также земельных участков.

Работы по межеванию объектов землеустройства включают:

а) определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование с лицами, права которых могут быть затронуты;

б) закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;

в) изготовление карты (плана) объекта землеустройства в порядке, устанавливаемом Федеральной службой земельного кадастра.

Федеральная служба земельного кадастра утвердила следующие документы: Методические указания по проведению землеустройства и подготовке документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков при разграничении государственной собственности на землю, утвержденные Росземкадастром 2 июля 2002 г.; Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства и Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 17 февраля 2003 г.; Методические рекомендации по составлению проектов территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями и (или) находящихся в общей долевой собственности, утвержденные Росземкадастром 26 января 2004 г.

В переходный период к соответствующим правоотношениям с участием указанных лиц, которые наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять кадастровую деятельность до 1 января 2013 г., при осуществлении ими кадастровой деятельности применяются по аналогии правила Федерального закона, установленные в отношении выполнения кадастровых работ кадастровым инженером и заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ соответственно индивидуальным предпринимателем и юридическим лицом.

Такие лица, обладающие правом выполнения работ по территориальному землеустройству, считаются кадастровыми инженерами. Таким образом, на время переходного периода Федеральный закон фактически уравнял в статусе кадастровых инженеров и лиц, обладающих на день вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» правом выполнения работ по территориальному землеустройству. Данное положение направлено на установление оснований для применения к указанным лицам правил, установленных для осуществления кадастровой деятельности, а также связанных с внесением в государственный кадастр недвижимости сведений о соответствующих кадастровых инженерах.

При этом соответствующие положения Федерального закона применяются к таким лицам постольку, поскольку иное не вытекает из существа указанных правоотношений.

Часть 2 статьи 44 ФЗ предусматривает особенности применения норм комментируемого Федерального закона к кадастровой деятельности в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период.

Часть 3 вышеуказанной статьи устанавливает порядок осуществления кадастровой деятельности кадастровыми инженерами в переходный период.

Согласно комментируемой диспозитивной норме, если иное не установлено Правительством РФ, кадастровые инженеры осуществляют в установленном Федеральным законом порядке кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства с 1 января 2010 г.

Данной частью установлен особый период (с 1 января 2012 г. и до 1 января 2014 г.), в который кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, которые 31 декабря 2012 г. имели право осуществлять государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию данных объектов недвижимости.

К возникающим на основании указанных норм правоотношениям применяются по аналогии правила, установленные в отношении выполнения кадастровых работ кадастровым инженером и заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ юридическим лицом.

При этом указанные органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации приравниваются по статусу к кадастровым инженерам, а нормы комментируемого Федерального закона применяются к таким органам и организациям постольку, поскольку иное не вытекает из существа указанных правоотношений.

Вывод

В ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установлено такое понятие, как переходный период применения указанного федерального закона к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Данный процесс будет длится до «01» января 2013 года.

При этом, в переходный период положения вышеуказанного Федерального закона не применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственный учет таких объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном на день вступления в силу Федерального закона нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда (далее - ранее установленный порядок осуществления государственного учета). Особенности осуществления такого учета в переходный период могут быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Данной частью установлен особый период (с 1 января 2012 г. и до 1 января 2014 г.), в который кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, которые 31 декабря 2012 г. имели право осуществлять государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию данных объектов недвижимости.

К возникающим на основании указанных норм правоотношениям применяются по аналогии правила, установленные в отношении выполнения кадастровых работ кадастровым инженером и заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ юридическим лицом.

Вывод к главе 2

Одной из важнейших стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития Российской Федерации является эффективное использование земли и иной недвижимости всех форм собственности для удовлетворения потребностей общества и граждан. До недавнего времени в Российской Федерации учет недвижимого имущества осуществлялся как учет объектов права либо объектов управления в зависимости от целей учета. Функционирующие системы учета были почти не связаны между собой, а потому зачастую не позволяли получить объективные сведения о недвижимом имуществе.

Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" является значительным шагом на пути формирования более упрощенной и удобной в использовании системы учета объектов недвижимого имущества.

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" государственный кадастр недвижимости "является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений" и состоит из содержащих такие сведения разделов:

1) реестра объектов недвижимости;

2) кадастровых дел;

3) кадастровых карт.

Реестр объектов недвижимости - это документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация.

БТИ осуществляют технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

В настоящее время органы технической инвентаризации (БТИ) ведут государственный технический учет и инвентаризацию объектов капитального строительства, удовлетворяя потребности системы государственного управления недвижимостью в информации об объектах недвижимости, их техническом состоянии только на муниципальном уровне, очень редко на региональном уровне.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав

Совместно с организациями (органами) по учету объектов недвижимого имущества осуществляется переход к ведению единого государственного учета земельных участков и прочно связанных с ними зданий, строений, сооружений, являющихся объектами прав и налогообложения, как единых объектов недвижимости на базе программно-технической инфраструктуры государственного земельного кадастра.

Основной проблемой, стоящей перед системой государственного управления недвижимостью в России, является создание единого научно-методического центра по сбору и анализу информации об объектах недвижимости в федеральном разрезе, так как невозможны динамическое развитие строительного комплекса в России, а также эффективная реализация национальных проектов по созданию доступного жилья, развитию комплекса ЖКХ, улучшению инвестиционного климата, планированию развития городов и поселений без достоверной и актуальной информации об объектах недвижимости, их правовом статусе, их техническом состоянии.

Поэтому основной целью программ и подпрограмм, принимаемых в последние годы, является разграничение государственной собственности на землю и создание единой автоматизированной системы управления недвижимостью, обеспечивающей эффективное управление недвижимостью на уровне Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Глава 3. Форма и государственная регистрация сделок с недвижимостью

Понятие сделок с недвижимостью. Общая характеристика сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимостью

Социальное и экономическое значение сделок предопределяется их сущностью и особыми юридико-правовыми свойствами. Гражданское право служит регламентации товарно-денежных и иных отношений, участники которых выступают равными, самостоятельными и независимыми друг от друга. Главным юридическим средством завязки и определения содержания отношений между вышеуказанными субъектами являются сделки. Именно сделки – то правовое средство, при помощи которого социально и экономически равноправные и самостоятельные субъекты устанавливают свои права и обязанности, т.е. юридические пределы свободы поведения[[63]](#footnote-63).

Сделками признаются действия граждан и организаций, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом[[64]](#footnote-64).

Гражданское право и гражданское законодательство различают несколько видов сделок. Прежде всего, сделки могут быть двух типов – или многосторонними (договоры) и односторонними. Сделки также могут быть условными (т.е. совершенными под отлагательным или отменительным условием), возмездными и безвозмездными, консенсуальными и абстрактными. Иногда в особую группу выделяются доверительные или фидуциарные сделки. В соответствии со ст. 158 ГК РФ сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной). В случаях совершения сделки с недвижимостью закон требует обязательной регистрации сделки. Не отвечающая обязательным требованиям закона сделка является недействительной в силу признания ее таковой судом (оспаримая сделка), либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Недействительная сделка (недействительная с момента ее совершения, а не с момента признания ее судом таковой) не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в т.ч. тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом) – возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. К числу оспаримых сделок относятся сделки, совершенные юридическим лицом и выходящие за пределы его компетенции, совершенные несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати без согласия их законных представителей (когда такое согласие необходимо) лицом, ограниченным судом в дееспособности, совершенные под влиянием заблуждения, обмана, угроз, насилия и т.п.

Ничтожными являются сделки, не соответствующие закону или иным правовым актам, заведомо противные интересам правопорядка и нравственности, мнимые и притворные сделки, а также любые сделки, совершенные полностью недееспособным лицом.

Таким образом, сделку характеризуют следующие признаки:

а) сделка – это всегда волевой акт, т.е. действия людей;

б) это правомерные действия;

в) сделка специально направлена на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений;

г) сделка порождает гражданские отношения, поскольку именно гражданским законом определяются те правовые последствия, которые наступают в результате совершения сделок.

Сделки – акты осознанных, целенаправленных, волевых действий физических и юридических лиц, совершая которые они стремятся к достижению определенных правовых последствий.

Не существует какой-либо единой классификации, охватывающей все возможные виды сделок, поскольку в основу деления сделок на виды положены различные классификационные основания. В связи с этим, при характеристике сделок обычно указывается видовая принадлежность той или иной сделки одновременно по нескольким группам. Например, купля-продажа – двусторонняя, возмездная, консенсуальная, каузальная сделка. В качестве классификационных оснований выступает и количество сторон в сделке, и момент возникновения прав и обязанностей, и возмездность и т.п.

В зависимости от числа участвующих в сделке сторон, сделки бывают односторонними, двусторонними и многосторонними. В основу этого деления положено количество лиц, выражение воли которых необходимо и достаточно для совершения сделки. Односторонней считается сделка, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны[[65]](#footnote-65). Например, составление завещания, принятие наследства, не требуют чьего либо согласия, эти действия совершаются одним лицом. Односторонняя сделка, как и любая иная, должна приводить к возникновению, изменению или прекращению прав и обязанностей.

Односторонняя сделка создает обязанности для лица, совершившего сделку. Она может создавать обязанности для других лиц лишь в случаях, установленных законом либо соглашением с этими лицами[[66]](#footnote-66).

К односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах постольку, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки[[67]](#footnote-67).

Сделки, для совершения которых требуется согласование воли двух и более лиц, являются двух – и многосторонними. Такие сделки именуются договорами. Договоры в свою очередь также классифицируются по различным признакам: возмездные и безвозмездные.

По моменту, к которому приурочивается возникновение сделки, сделки бывают реальными и консенсуальными. Консенсуальными признаются все сделки, для совершения которых достаточно достижения соглашения о совершении сделки. Например, договор купли-продажи считается совершенным в момент достижения соглашения между продавцом и покупателем. Передача вещи, уплата денег, иные действия совершаются во исполнение уже заключенной сделки. Другие сделки совершаются только при условии передачи вещи одним из участников. Такие сделки называются реальными, например, рента. Для реальной сделки характерно, что права и обязанности не могут возникнуть до момента передачи вещи.

По значению основания сделки для ее действительности различают каузальные и абстрактные. По общему правилу действительность сделки прямо зависит от наличия основания. Если каузальная сделка совершена с соблюдением всех необходимых условий, но у нее отсутствует основание, то такая сделка является недействительной. Для действительности абстрактных сделок обязательно указание на их абстрактный характер в законе. Так, абстрактной сделкой является вексель. Выдаваемый в качестве платы за конкретные товары или услуги, вексель представляет собой не обусловленное никаким встречным предоставлением общее обещание выплатить определенную денежную сумму. Таким образом, надлежаще оформленный вексель сохраняет действительность независимо от основания его выдачи. Сделки бывают бессрочными и срочными. В бессрочных сделках не определяется ни момент ее вступления в действие, ни момент ее прекращения. Такая сделка немедленно вступает в силу. Сделки, в которых определен либо момент вступления сделки в действие, либо момент ее прекращения, либо оба указанных момента, называются срочными. Срок, который стороны определили как момент возникновения прав и обязанностей по сделке, называется отлагательным. Если сделка вступает в силу немедленно, а стороны обусловили срок, когда сделка должна прекратиться, такой срок называется отменительным. События, которые могут выступать в качестве условий, должны удовлетворять критерием вероятности. Нельзя в качестве условия использовать срок, дату, достижение определенного возраста, наступление других обстоятельств, относительно которых нет сомнений в их возникновении. Качество условий может быть признано не только за событиями, но и за действиями людей, что позволяет сторонам условной сделки влиять на наступление или ненаступление условий. Недобросовестное поведение одного из участников сделки может стимулировать наступление выгодного для него условия либо препятствовать наступлению невыгодного условия. При таких действиях лица искусственно вызванное событие считается ненаступившим, а предотвращенным[[68]](#footnote-68). Следует подчеркнуть, что сама возможность влияния на наступление или предотвращение события не повлечет описанных выше последствий, если влияние осуществлялось правомерными добросовестными действиями. Например, гражданин заключил договор купли-продажи жилого дома, по которому он становился собственником дома при условии, что в течение 3-х месяцев продавец сумеет найти работу в другом городе. Используя свои возможности, он оказал помощь продавцу в поисках работы. В этом случае недобросовестность в действиях покупателя нет, а его заинтересованность на наступление события не влияет, поэтому событие должно считаться наступившим без каких либо ограничений.

Выделяются также фидуциарные сделки, которые имеют доверительный характер. Так, поручение, комиссия, передача имущества в доверительное управление связаны с наличием так называемых лично-доверительных отношений сторон.

Виды сделок, производимых с недвижимым имуществом:

Купля-продажа. При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости. По этому договору продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли продажи объекта недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.

Мена. В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой. При этом права собственности на объекты недвижимости передаются сторонам одновременно, при выполнении обеими передачи недвижимого имущества.

Дарение. В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому:

- объект недвижимости в собственность;

- имущественное право к себе или третьему лицу

- либо освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественных обязанностей.

Рента. В этом виде сделки получатель ренты – собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который, в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Рента имеет несколько подвидов:

· постоянная – выплачивается бессрочно;

· пожизненная – выплачивается в течение жизни получателя ренты;

· пожизненное содержание с иждивением.

Аренда. При аренде объекта арендодатель обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование. Передача объекта недвижимости другому собственнику не влечет за собой прекращение договора аренды, если этого не желает арендатор. Письменная форма договора аренды и его регистрация обязательны[[69]](#footnote-69).

Понятие формы сделок с недвижимостью

Форма сделок – это способ выражения, закрепления или засвидетельствования воли субъектов, совершающих сделку.

Существуют две формы заключения сделок с недвижимым имуществом:

1. Нотариальная форма сделки (договор купли-продажи недвижимости готовится нотариусом и подписывается в присутствии нотариуса);

2. Простая письменная форма сделки.

Заключение сделки в простой письменной форме.

Федеральный закон от 21.07.97 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставил гражданам и организациям возможность выбора – оформлять сделки с недвижимостью, как в нотариальной форме, так и в предусмотренной ст. 161 ГК РФ – простой письменной форме.

Письменная форма представляет собой выражение воли участников сделки путем составления документа, отражающего содержание сделки и подписанного лицами, совершающими сделку. Нотариальная форма отличается от простой письменной формы тем, что на документе, отвечающем перечисленным выше требованиям, совершается удостоверительная надпись нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие[[70]](#footnote-70).

Договоры, составленные в простой письменной форме, после прохождения государственной регистрации, имеют такую же юридическую силу, как и нотариально заверенные договоры. Их основное преимущество состоит в том, что клиент имеет возможность не обращаться к достаточно высокооплачиваемым услугам нотариуса.

Для соблюдения простой письменной формы обязательным условием является подписание документа уполномоченным лицом. Если гражданин не может собственноручно подписать документ вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности, то по его просьбе документ может подписать другой гражданин. Подпись этого гражданина должна быть нотариально удостоверена с указанием причин, в силу которых совершающий сделку гражданин не мог подписаться собственноручно[[71]](#footnote-71). Следует иметь в виду, что рукоприкладчик – гражданин, подписывающий документ по просьбе другого лица, сам не является участником сделки. Никаких прав и обязанностей по сделке, которая им подписана, в отношении рукоприкладчика не возникает. Его роль сводится исключительно к восполнению физического недостатка, неграмотности либо проявлений болезни лица, являющегося действительным участником сделки.

Нотариальная форма заключения сделки.

Нотариальная форма требуется для совершения сделок, прямо предусмотренных законом, а также соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма и не требовалась (ст. 163 ГК). Нотариальная форма отличается от простой письменной формы только тем, что специально уполномоченное должностное лицо – нотариус совершает на письменном документе удостоверительную надпись. В случаях, предусмотренных законодательными актами России, удостоверительные надписи вправе совершать и иные должностные лица, например, капитаны судов заграничного плавания, командиры воинских частей, главные врачи, консулы и т.д. Правила совершения нотариальных действий регулируются Основами законодательства о нотариате. За совершение удостоверительной надписи взимается государственная пошлина. Нотариальная форма обычно предусматривается для сделок, в которых волеизъявление сторон необходимо зафиксировать достаточно определенно, таких, например, как завещание, дарение, купля-продажа недвижимости в жилищной сфере. В раде случаев нотариальная форма требуется и для сделок с участием юридических лиц и между ними, например, залог недвижимости – ипотека требует нотариальной формы (ст. 339 ГК). Иногда сложившаяся практика хозяйственного оборота заставляет граждан облекать сделку в нотариальную форму, хотя ни законом, ни соглашением сторон это не предусмотрено[[72]](#footnote-72).

Понятие государственной регистрации имущества и сделок с ним

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке[[73]](#footnote-73).

Государственная регистрация возникновения, перехода и прекращения права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи первой группы, ограничения этих прав осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа компетентным регистрирующим органом (Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами). Сведения о государственной регистрации вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который является открытым для ознакомления с ним заинтересованных лиц.

Регистрация недвижимых объектов второй группы осуществляется в специальных реестрах, которые ведутся по каждому их виду, и регулируется Воздушным кодексом РФ, Кодексом торгового мореплавания РФ, Кодексом внутреннего водного транспорта РФ и принятыми в соответствии сними правовыми актами.[[74]](#footnote-74)

Также следует выяснить, какие именно права на недвижимость подлежат государственной регистрации. Ответ на этот вопрос дает Гражданский кодексРФ[[75]](#footnote-75): право собственности, право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право пожизненно наследуемого владения; право постоянного пользования; ипотека; сервитуты, а также иные права в случаях предусмотренных законодательством. Некоторые статьи Гражданского кодекса и Закона о государственной регистрации указывают также на иные виды прав, подлежащих регистрации (например, аренда, доверительное управление и др.).

Поэтому можно говорить, что вышеприведенный перечень охватывает практически все случаи возникновения (перехода) прав на недвижимое имущество.

Но существуют и некоторые исключения из правила об обязательной регистрации прав на недвижимое имущество, хотя они и редки. Все эти исключения должны быть предусмотрены только в законе. Так, не подлежат государственной регистрации права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого или социального найма жилого помещения[[76]](#footnote-76), из договора безвозмездного пользования[[77]](#footnote-77), договора аренды зданий и сооружений, заключенный на срок менее года[[78]](#footnote-78). Впрочем, в последнем случае возникают некоторые проблемы, связанные с применением Закона о государственной регистрации на практике.

Многие ученые считают по этому поводу следующее: договор аренды здания или сооружения (а равно помещения или его части) подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок не менее одного года[[79]](#footnote-79).

А одновременно с регистрацией этого договора осуществляется и регистрация права аренды. Однако введения в Закон о государственной регистрации нового, по сравнению с ГК РФ, понятия – “регистрация права”, очевидно, ввело в заблуждение не только многих руководителей административных органов, но и органы юстиции, осуществляющие регистрацию прав, а также различные инспекции и контролирующие органы. Видимо, они посчитали, что право аренды подлежит регистрации в любом случае. Но такие требования противоречат и основным началам гражданского законодательства[[80]](#footnote-80), и общим принципам свободы предпринимательства. Применение Закона о государственной регистрации ко всем сделкам независимо от срока аренды создает для предпринимательской деятельности излишние препоны, что связано с громоздким процессом регистрации прав. Фактически вводится дополнительный, и притом не малый, налог на рыночную торговлю – так называемый регистрационный сбор.

Теперь вернемся к самому понятию государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Легальное определение этого понятия дает нам основание сделать соответствующие выводы и назвать ряд отличительных черт регистрации.

Во-первых, закон связывает с регистрацией определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество. Права возникают, изменяются и прекращаются в соответствии с требованиями Гражданского кодекса. Поэтому в каждом конкретном случае спор о возникновении права решается с учетом норм ГК РФ и Закона о государственной регистрации.

Во-вторых, это акт признания и подтверждения государством возникновения или прекращения прав на недвижимость. Государственная регистрация носит публичный характер. С одной стороны, государство проверяет законность прав на недвижимое имущество у заявителей и, убедившись в этом, регистрирует их.

С другой – соблюдается открытость как с точки зрения соблюдения процедуры всеми ее участниками, так и с позиции возможности получить информацию о сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре прав.

В-третьих, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. При этом государственную регистрацию, проводимую учреждениями юстиции, необходимо отличать от регистрации, носящей либо специальный, либо учетный характер….

Законодательством предусмотрено две формы государственной регистрации: прав на недвижимое имущество и сделок с ним. По общему правилу эти две формы друг друга не повторяют. Например, договор продажи недвижимости государственной регистрации не подлежит и считается заключенным с момента его подписания[[81]](#footnote-81). Государственной регистрации подлежит лишь переход права собственности по договору.

Однако в отдельных, особо сложных случаях, когда требуется осуществить государственный контроль как за самой сделкой, так и за переходом прав по ней, законом предусмотрена государственная регистрация и сделки, и прав по этой сделке. К таким случаям относятся:

1) регистрация договора и перехода права собственности по договору продажи жилого помещения или предприятия;

2) регистрация договора и перехода права собственности по договору мены жилых помещений и предприятий.

Датой государственной регистрации прав, а также сделок с недвижимостью является дата внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав[[82]](#footnote-82).

Следовательно, эта дата является:

1) датой заключения договора, предметом которого является недвижимость, если законом не предусмотрено иное[[83]](#footnote-83);

2) датой возникновения права собственности у приобретателя недвижимости по договору в случаях, когда данное право требует государственной регистрации и в случаях, когда иное не предусмотрено законом[[84]](#footnote-84);

3) датой возникновения права собственности, возникшего не из сделки, а также иного права, подлежащего государственной регистрации[[85]](#footnote-85);

4) датой прекращения прав на недвижимость, возникших ранее.

Следует заметить, что, хотя государственная регистрация в подавляющем большинстве случаев имеет правообразующее значение по отношению к регистрируемому праву, существуют и случаи, когда возникновение вещного или иного регистрируемого права на недвижимость может быть связано не с моментом государственной регистрации, а с моментом, прямо указанным в законе, то есть государственная регистрация в данном случае имеет не правоустанавливающее, а правоподтверждающее значение. Таких случаев несколько:

1. Право собственности у члена жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, иных лиц, имеющих право на паенакопление в кооперативе, на квартиру, дачу, гараж, иную недвижимость, предоставленную этим лицам кооперативом, возникает с момента полной выплаты им пая. Подтверждением возникновения права в данном случае может служить справка о произведенной выплате, выдаваемая кооперативом.

2. В случае смерти наследодателя наследники приобретают право собственности на наследственное имущество со дня открытия наследства

(со дня смерти наследодателя). Подтверждением возникновения права в данном случае является выдаваемое нотариусом свидетельство о праве на наследство.

3. В соответствии с Гражданским кодексом РФ[[86]](#footnote-86) при продаже недвижимого имущества в кредит или в рассрочку, если иное не предусмотрено законом, это имущество с момента передачи его покупателю и до момента полной оплаты признается находящимся в залоге у продавца. В данном случае возникает право залога в силу закона и в тот момент, который указан в законе. К сожалению, ни в Гражданском кодексе, ни в Законе о государственной регистрации, ни в Федеральном законе “Об ипотеке (залоге недвижимости)” нет прямых указаний на то, каким образом следует проводить государственную регистрацию ипотеки в этом случае и какие правовые последствия повлечет за собой отсутствие данной регистрации. С учетом содержания п.3 ст.334 ГК РФ и п.2 ст.1 Закона об ипотеке есть основания полагать, что данное обременение все же подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку к залогу в силу закона должны применяться общие правила о залоге из договора, если законом не установлено другое. Что касается последствий отсутствия регистрации такой ипотеки в установленном порядке, то Н.Р. Иванова считает, ссылаясь на вышеперечисленные законы, что, если ни продавец, ни покупатель как заинтересованные лица не произвели регистрацию залога недвижимости, проданной в кредит или в рассрочку, он должен быть признан недействительным, и, как следствие, в случае возникновения спора продавец не может ссылаться на него[[87]](#footnote-87).

4. Аналогичным случаем является возникновение права залога в силу закона по договору ренты. В данном случае правоустанавливающим документом будет служить нотариально заверенный договор ренты[[88]](#footnote-88), а моментом возникновения права залога – момент передачи недвижимости плательщику ренты.

Наличие государственной регистрации создает презумпцию законности прав на недвижимое имущество для правообладателя. Но следует отметить, что при этом государственная регистрация не подменяет собой судебный акт. Их соотношение сведено к следующему:

1) во многих случаях судебное решение выступает в роли правоустанавливающего документа, являющегося основанием для проведения государственной регистрации[[89]](#footnote-89);

2) судебным актом, чаще всего определением суда, государственная регистрация может быть приостановлена до вынесения судом решения по существу[[90]](#footnote-90);

3) государственная регистрация, являясь ненормативным актом государственного органа, в случаях, если она не соответствует законам или иным правовым актам и нарушает права или законные интересы заинтересованных лиц, может быть обжалована в суд и по иску этих лиц признана недействительной;

4) в судебном порядке по иску заинтересованного лица могут быть признаны недействительными (незаконными) те материально-правовые основания, которые легли в основу проведения государственной регистрации[[91]](#footnote-91);

5) в соответствии со ст.28 Закона о государственной регистрации права на недвижимость, установленные решением суда, арбитражного суда или третейского суда, подлежат регистрации на общих основаниях; в частности, это положение касается случаев приобретения права собственности в силу приобретательной давности[[92]](#footnote-92).

Согласно п.5 ст.2 Закона о государственной регистрации отказ в государственной регистрации либо уклонение регистрирующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд или арбитражный суд, которые разрешают подобные жалобы в соответствии с гражданско- и арбитражно-процессуальным законодательством. При этом не следует путать отказ или уклонение от государственной регистрации органа, обязанного произвести регистрацию, с уклонением от государственной регистрации стороны по сделке. В соответствии с п.3 ст.165 ГК РФ другая сторона вправе обратиться в суд за защитой своего права, суд же, выяснив, что ответчик уклоняется от регистрации сделки необоснованно, вправе вынести решение о регистрации сделки.

Следует отметить, что с введением в действие Закона о государственной регистрации одним из наиболее часто встречающихся вопросов по его применению является вопрос о необходимости нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. В соответствии со ст.7 Вводного закона к Части второй Гражданского кодекса Российской Федерации правила об обязательном нотариальном удостоверении договоров предусмотренных ст.550, 560, 574 ГК сохраняли силу впредь до введения в действие Закона о государственной регистрации. Следовательно, начиная с 31 января 1998 г. стороны по договорам продажи, дарения недвижимости, продажи предприятий не обязаны придавать этим сделкам нотариальную форму, хотя и вправе сделать это по соглашению сторон.

С другой стороны, согласно ст.163 ГК РФ, нотариальное удостоверение сделок является обязательным в случаях, указанных в законе: договор ипотеки[[93]](#footnote-93); договор ренты[[94]](#footnote-94); специальный случай уступки права требования и др[[95]](#footnote-95).

Соотношение формы и государственной регистрации сделок с недвижимостью

Гражданским кодексом РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» остался не до конца урегулирован вопрос о том, как соотносится государственная регистрация и форма сделки.

Введение государственной регистрации и придание ей самостоятельного значения обусловливает ее соотношение с формой сделки. Действующий Гражданский кодекс РФ не относит регистрацию к форме сделки[[96]](#footnote-96) и устанавливает, что несоблюдение в случаях предусмотренных законом требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность[[97]](#footnote-97). Такая сделка признается ничтожной. Раз сделка ничтожна, то на основании общей части ГК РФ нарушены условия законности ее содержания, не форма сделки.

В силу же п.3 ст.433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, т.е. данную норму можно истолковать таким образом, что без государственной регистрации договор считается незаключенным.

Значит, по смыслу закона, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но не зарегистрирована, то она является незаключенной, другими словами, не совершившейся, несостоявшейся. В соответствии с п. 2 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Если при отсутствии государственной регистрации договор не заключен, то получается, что государственная регистрация – одно из существенных условий сделки, названное в законе. Получается, что законодатель расширил понятие  
«заключенный договор», необоснованно включив в него и государственную регистрацию[[98]](#footnote-98).

Существенные условия в соответствии с началами диспозитивности гражданского права требуют согласования сторон. Не случайно их называют еще договорными условиями, они формируют договоры как соглашения сторон. Их наличие является необходимым и достаточным для того, чтобы договор считался заключенными, тем самым, порождая права и обязанности у сторон.

Правило о государственной регистрации сделки – императивное требование закона, не имеющее отношения к воле сторон. Государственная регистрация находится за пределами содержания сделки. Это самостоятельное дополнительное требование закона, установленное для сделок с недвижимостью.

Налицо явная непоследовательность в решении столь важного для теории и практики вопроса о том, какие последствия влечет отсутствие государственной регистрации: недействительность сделки[[99]](#footnote-99) или ее незаключенность[[100]](#footnote-100). Какой норме отдать предпочтение, если обе они относятся к числу общих норм? [[101]](#footnote-101)

Получается, что две общие нормы предусматривают различные последствия несоблюдение требований о государственной регистрации: недействительность сделки или признание ее незаключенной (о правовых последствиях «незаключенного договора» и «недействительного договора» было показано выше в § 1 Главы II). Если нормы части второй ГК РФ по отношению к большинству сделок прямо указывают на последствия несоблюдения требований о государственной регистрации, то в ряде случаев об этом вообще не говорится[[102]](#footnote-102).

Получается, что договор, подлежащий обязательной государственной регистрации и не прошедший таковую, считается незаключенным, если иное не установлено законом. Другие последствия применяются в случаях, прямо предусмотренных законом – это недействительность сделки[[103]](#footnote-103).

При отсутствии четкого законодательного решения данного вопроса нельзя сделать однозначный вывод о том, является ли государственная регистрация элементом формы сделки, существенным условием сделки, стадией (этапом) заключения сделки.

Отдельные договоры (купли-продажи жилых помещений, предприятий) подлежат государственной регистрации и считаются заключенными только с момента такой регистрации. Требуется именно регистрация договора, без которой он не может считаться заключенным или действительным. Договоры купли- продажи других видов недвижимого имущества заключаются в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами[[104]](#footnote-104).

Таким образом, следует различать государственную регистрацию прав, которая находится за пределами формы сделки и не влияет на ее действительность, и государственную регистрацию сделки, тесно примыкающую к форме сделки[[105]](#footnote-105).

По мнению авторов концепции государственная регистрация сделок приобрела взаимоисключающие черты, одни из которых свойственны государственной регистрации, другие характерны для нотариального удостоверения. Например, несоблюдение требования о государственной регистрации договора означает его незаключенность для сторон. Данное правовое последствие мало соответствует природе государственной регистрации, призванной обеспечить публичную и достоверную информацию о зарегистрированных правах и сделках для третьих лиц, но не стать условием возникновения (или невозникновения) обязательств для сторон по сделке. Наступление подобных правовых последствий закон как раз предусматривает для случаев несоблюдения сторонами сделки требования об обязательной форме сделки. Вместе с тем в ряде случаев за государственной регистрацией договора может обратиться любая из сторон, что труднообъяснимо, если заключенный договор, как соглашение между всеми его сторонами, возникает только с момента регистрации.

Весь парадокс ситуации очевиден. Можно сделать вывод об исключении из статей ГК РФ, других нормативно-правовых актах гражданского законодательства, нормы об обязательной государственной регистрации сделок. Рассмотрим трудности, встречающиеся на практике из-за неясности, в каком соотношении по действующему гражданскому законодательству находится форма и государственная регистрация сделки.

С точки зрения обычного человека, не обладающего юридическими познаниями, некоторые ситуации могут показаться странными, например: заключен договор купли-продажи квартиры, заверен у нотариуса, исполняются обязательства по передаче указанной в договоре суммы, квартира передается по передаточному акту и покупатель в нее въезжает, а сделка с точки зрения закона до сих пор не заключена.

Столь пристальное внимание к моменту заключения сделки с жилым помещением обусловлено тем, что по времени момент достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям сделки (т.е. подписание договора, передача жилого помещения, денег) и момент внесения соответствующей записи в ЕГРП не совпадают. Поясним более подробно, что это значит. Как было указано выше, государственная регистрация осуществляется в установленном законом порядке, который можно назвать регистрационным процессом, включающим в себя несколько стадий (стадия приема заявлений, стадия правовой экспертизы, стадия совершения акта государственной регистрации и т. д.). Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предписан срок проведения государственной регистрации (т.е. прохождения стадий регистрационного процесса) не позднее чем в месяц. По усмотрению учреждения юстиции территориального органа субъекта федерации, срок может быть, и уменьшен до 14 дней, 7 дней (в Красноярском крае до 14 дней). Но в любом случае, в один день регистрация не происходит. За время нахождения документов (в частности подписанного договора) в регистрирующем органе могут возникнуть обстоятельства, не зависящие от воли сторон, которые существенно повлияют на субъективные права сторон, например – смерть одной из стороны по договору. Рассмотрим сказанное на примере из судебной практики.

Граждане А. и И. обратились в Медногорский городской суд Оренбургской области с жалобой на отказ учреждения юстиции по государственной регистрации прав Оренбургской области в государственной регистрации договора мены от 17.07.2001 г. и просьбой обязать произвести государственную регистрацию. Основанием для отказа явилось то обстоятельство, что сторона по договору мены гражданин X. Умер до момента государственной регистрации договора мены

В судебном заседании представитель учреждения юстиции по регистрации прав Оренбургской области жалобу не признал и просил суд в удовлетворении жалобы отказать по следующим причинам. Граждане А.. И. и X. 18.07.2001 г. представили в учреждение юстиции по регистрации прав Оренбургской области документы на государственную регистрацию. В ходе проведения правовой экспертизы от наследников гражданина X. Стало известно, что 20.07.2001 г. он скончался. В связи со смертью гражданина прекращается его правоспособность, поэтому в государственной регистрации сделки было отказано.

Медногорский городской суд Оренбургской области, заслушав объяснение сторон, исследовав обстоятельства дела, пришел к следующим выводам.

В соответствии со ст. 154 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Согласно п.2 ст. 17 ГК РФ правоспособность гражданина возникает с момента его рождения и прекращается смертью. После смерти лица не может быть осуществлена ни государственная регистрация его права, ни государственная регистрация его сделки, поскольку одним из основных условий законности сделки является условие о правоспособности и дееспособности стороны по договору. Обязать государственное учреждение юстиции зарегистрировать права на объект недвижимого имущества за умершим, значит нарушить требования Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» о добровольном и заявительном порядке государственной регистрации. В соответствии со ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, стороны договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. В случае если правообладатель умер, государственная регистрация не может быть проведена в связи с прекращением правоспособности гражданина.

Учитывая изложенное, Медногорский городской суд Оренбургской области отказал в удовлетворении жалобы и признал отказ в государственной регистрации законным и обоснованным. Учреждение юстиции правомерно отказало в государственной регистрации сделки, поскольку гражданин (являющийся одной из сторон по договору) умер до момента государственной регистрации, т.е. до даты внесения записи о праве в Единый государственный реестр прав[[106]](#footnote-106).

Стоит добавить, если бы аналогичная ситуация произошла в отношении договора мены гаражей или земельных участков последствия были бы иные. Сделки с такими объектами как гараж, земельный участок не подлежат государственной регистрации (за исключением договоров дарения, ренты).

Кроме рассмотренных негативных последствий могущих возникнуть из-за разницы во времени между моментом фактического заключения договора (достижения соглашения сторон по всем существенным условиям договора) и моментом придания юридической силы договора, есть и другие. Приведем пример из судебной практики предусмотренный в работе К.И. Скловского.

Был зарегистрирован договор купли-продажи квартиры, который, однако, исполнен не был; не было и государственной регистрации перехода права собственности. После этого продавец продал ту же квартиру другому лицу, но в регистрации этого второго договора было отказано. Иск о понуждении к регистрации был отклонен, хотя продавец вполне корректно ссылался на то, что хотя договор и заключен, но не исполнен, и он остался собственником. В обоснование своего решения суд сослался па то, что Единый государственный реестр прав должен содержать не противоречащие друг другу регистрационные записи о правах на недвижимое имущество, об обременении этих прав и о сделках с таким имуществом. Наличие в Едином государственном реестре прав записи о зарегистрированном договоре купли-продажи квартиры препятствует совершению записи о регистрации нового договора купли-продажи той же квартиры, заключенного тем же продавцом, до тех пор, пока регистрационная запись о более раннем договоре не будет погашена записью о прекращении упомянутого договора ввиду его расторжения, отказа от него одной из сторон, или прекращения по другим основаниям. Поэтому учреждение юстиции правомерно отказало сторонам нового договора в его государственной регистрации[[107]](#footnote-107).

Далее К.И. Скловский комментирует возникшую ситуацию. Нет никакого противоречия в том, что продавец более одного раза продает вещь. Поэтому регистрация этих договоров не противоречит ни смыслу Гражданского кодекса РФ, ни смыслу государственной регистрации оборота недвижимости. Напротив, отказ в регистрации очевидным образом ущемляет интересы участников оборота. Во-первых, органы государственной регистрации не должны брать на себя защиту прав частных лиц, в том числе первого покупателя, который вправе потребовать исполнения договора. Если он не делает этого сам тем меньше оснований защищать его государственному органу. Во-вторых, второй покупатель лишается права требования из договора, который после отказа в регистрации оказывается незаключенным. В-третьих, и это еще более важно, оборот недвижимости вынужденно загоняется в тень и уходит из-под публичного контроля. Но ведь одна из главных задач системы регистрации недвижимости – сделать весь оборот недвижимости открытым и публичным.

Непонятно также, по какому основанию продавец мог бы требовать расторжения договора, которое рекомендовано судом. Даже невыполнение обязательства по оплате квартиры или иной вещи, как известно, не даст права на расторжение купли-продажи. Ни закон, ни деловая практика не предусматривают и одностороннего отказа от купли-продажи. Но невыполнимость данных судом рекомендаций – лишь одно из обстоятельств, подтверждающих сомнительность приведенного решения. Главное состоит в том, что наличие нескольких записей о продаже одной и той же недвижимости в наибольшей степени отвечает как нуждам оборота и его участников, имеющих возможность учесть это обстоятельство при вступени в договор с продавцом, так и смыслу закона, не случайно разделяющего регистрацию договора и регистрацию перехода права собственности[[108]](#footnote-108).

Если не брать во внимание высказывания автора по поводу злоупотребления регистратором своей компетенцией («Характерно, что участники оборота — продавец, первый и второй покупатель – не имеют никакого спора по поводу сделки; все возражения следуют со стороны регистратора, который, конечно, защищает не интересы оборота и его участников, а собственный ведомственный интерес, в крайнем случае, свое право не знать основ гражданского права»[[109]](#footnote-109)), стоит все же признать появляющуюся проблему в выше приведенной ситуации. В обосновании решения суда думается смысл есть. В соответствии с п.п. 17, 63-65 Правил ведения ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18.02.98г. за №219, нельзя зарегистрировать новую сделку без погашения записи о предыдущей сделки. Любой государственный регистратор в сложившейся ситуации не сможет поступить иначе. Указанные проблемы могут решиться на законодательном уровне. Опять же, если вернуться к мысли об отмене государственной регистрации сделки, то мы увидим, что в этом отношении проблемы не существует. Продавец может многократно подписать различные договора с различными покупателями (а следовательно заключить несколько договоров) по поводу продажи квартиры. Но, лишь, только с одним из них (который, скажем, действительно произведет оплату квартиры) он обратится в орган государственной регистрации с заявлением о переходе права собственности квартиры от него, к новому собственнику.

Вывод к главе 3

Сделки в современном гражданском праве являются правовой формой опосредования экономических связей между субъектами гражданского оборота на пути становления рыночной экономики. Сделки являются необходимым инструментарием регулирования договорных отношений, об обязательствах, о собственности.

Сделки с недвижимостью составляют значительную часть гражданского оборота и в наибольшей степени нуждаются в государственном признании и подтверждении прав их участников, что обусловлено особым характером предмета таких сделок – недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится на территории всей Российской Федерации по установленной Законом системе записей на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним учреждениями юстиции на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

Из определения сделки следует, что сделка относится не к событиям, как виду юридических фактов, а к действию. Действие - юридический факт происходит по воле человека. Именно то, что сделка представляет собой волевой акт, отличает ее от юридических событий, которые носят не волевой характер. С психологической точки зрения, сделка - это акт поведения человека, совершаемый по тем или иным мотивам, направленный на ту или иную цель. Здесь цель сделки выражает субъективное отношение совершающего ее лица к достигаемым при ее помощи последствиям. Цель сделки является необходимым элементом ее юридического состава. Она играет важное значение в оценке сделки с точки зрения ее соответствия требованиям правовых норм, так и точки зрения ее соответствия правилам морали См. Шахматов В.П. Сделки, совершенные с целью противной интересам государства и общества. Томск 1966.-С.14.. Цель сделки должна быть законной, т.е. не должна нарушать юридических обязанностей, установленных предписаниями правовых норм, входящих либо в содержание правоспособности, либо в содержание конкретного правоотношения. В противном случае сделка признается недействительной как противоречащая закону.

Регистрационные отношения возникают по инициативе правообладателя, на основе чего у учреждения юстиции по регистрации прав возникают соответствующие юридические обязанности, корреспондирующие правам правообладателей (процессуальные права и обязанности), реализуемые в рамках отношений, возникающих на основе подачи (приема) предусмотренных законодательством документов. При этом полномочия, необходимые для совершения государственной регистрации, имеются у одной стороны регистрационного отношения - учреждения юстиции по регистрации прав, которое осуществляет ее своим односторонним юридически властным распорядительным действием, имеющим публично - правовое значение, определяемое государственным характером регистрации.

Стадийность регистрационной деятельности закреплена в ст. 13 Закона о регистрации. Условно ее можно разделить на следующие обязательные и факультативные стадии, каждая из которых имеет самостоятельное процессуальное значение:

а) прием документов, необходимых для осуществления государственной регистрации;

б) правовая экспертиза документов и проверка законности сделок с недвижимостью;

в) установление отсутствия противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимости, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации;

г) принятие официального решения о регистрации или отказе;

д) внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ней;

е) совершение надписей на правоустанавливающих документах, выдача свидетельства о государственной регистрации права или решения об отказе в ней.

Названные стадии являются обязательными. Но регистрационное производство допускает и некоторые факультативные стадии. К ним относятся:

а) приостановление государственной регистрации;

б) обжалование отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним.

В последнем случае административно - процедурное производство в силу возникновения спорной (конфликтной) ситуации перерастает в административно-юрисдикционное производство.

Заключение

Подводя итог, необходимо отметить следующее.  
Недвижимостью по российскому гражданскому законодательству может являться только вещь, но не имущество как более объемная категория. Действующий гражданский кодекс не содержит четкого определения понятия недвижимость, ограничиваясь установлением одного признака – прочной связи с землей, который понимается как невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению. Кроме того, ГК РФ приводит перечень объектов недвижимости, носящий открытый характер и дополняемый, в частности, Законом о государственной регистрации прав. Часть данных объектов относится к недвижимости в силу своих природных свойств, часть отнесена к недвижимости велением законодателя. Представляется обоснованным исключить из перечня недвижимости предприятие как имущественный комплекс, помещения, а так же суда и космические объекты. При этом предприятие более целесообразно закрепить в законодательстве как особый имущественный объект, не являющийся недвижимостью. Помещения, как жилые, так и нежилые, следует рассматривать как часть сложной вещи – строения, а за лицом признавать долю в праве собственности на строение, соответствующую в натуре помещению. Данный вариант, к сожалению, маловероятен при современном развитии уровня правосознания российского населения. Суда и космические объекты следует отнести к движимому имуществу, введя в отношении них особый порядок учета и регистрации, строящийся на принципе открытости сведений. Говоря о сущностных признаках недвижимости, которые должны найти отражение в его легальном определении, необходимо отметить следующие. Недвижимость всегда является индивидуально-определенной, в отличие от движимых вещей, которые могут быть определены родовыми признаками. Данный признак обусловлен тем, что положение недвижимости не изменяется в пространстве, в силу чего можно четко описать ее границы. Именно благодаря данному качеству стал возможен учет недвижимости, который обеспечивает стабильность гражданского оборота. Недвижимость является вещью. Это означает, что недвижимость всегда имеет четкие пространственные границы, которые позволяют идентифицировать ее местоположение. Наконец, недвижимость имеет связь с землей. Данная связь может быть неразрывной (например, в отношении земельных участков) или такой, разрыв которой причинит несоразмерный ущерб самой вещи или повлечет затраты, несоизмеримые с ее стоимостью (строения).

Таким образом, под недвижимостью следует понимать индивидуально-определенную вещь, которая имеет прочную связь с землей в целом как природным ресурсом, и перемещение которой невозможно, причинит несоразмерный ущерб вещи либо повлечет затраты, несоизмеримые с ее стоимостью.

Считаю, что цель работы, а именно конструктивный анализ понятия недвижимого имущества как объекта гражданских прав и определение института недвижимости на современном этапе развития гражданско-правовых отношений.

Было выяснено, что Недвижимое имущество являлось и является предметом постоянного внимания юридической науки. Легализация современным российским гражданским правом частной собственности не только на всю совокупность объектов недвижимости, но даже и на отдельные группы таких объектов немедленно в той или иной степени включает в коммерческий оборот всю систему недвижимого имущества. Цивилистическое научное сообщество активно устремилось в развитие учения о недвижимых вещах. Появились монографические и диссертационные исследования, многочисленные комментарии и научные статьи (М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, И.Д. Кузьмина, Е.А. Суханов, др.). Принятие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельного кодекса РФ в дальнейшем стимулировало научную мысль о недвижимых объектах гражданских прав.

Нельзя не отметить особую роль Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в ред. от 27.12.2009 N 343-ФЗ). Он определяет правила и механизмы формирования единого систематизированного свода сведений об учтенном в соответствии с едиными стандартами недвижимом имуществе. Процедура оформления недвижимости упроститлась: законом установлены закрытые перечни сведений, которые должны содержаться в кадастре. Причем за внесением изменений или получением сведений из кадастра теперь нужно обращаться в один орган, что снижает затраты времени и сил. Информация о земельных участках и объектах недвижимости становится общедоступной – любое лицо на сайте Роснедвижимости сможет ознакомиться с публичной кадастровой картой или же может обратиться за информацией орган кадастрового учета. То есть участники рыночных отношений могут достаточно быстро проверить есть ли на том или ином объекте ограничения и обременения, не наложен ли на него арест.

В связи с этим, подводя итог исследованию данной темы, можно предложить некоторые способы совершенствования законодательства в области регулирования правоотношений:

1) Из перечня объектов недвижимого имущества, содержащегося в ст. 130 ГК РФ, следует исключить такие объекты, как леса, многолетние насаждения, а также обособленные водные объекты и внести в Лесной и Водный Кодексы РФ соответствующие изменения, так как объектами недвижимости являются не сами леса и водные объекты, а те земельные участки на которых они расположены.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе также исходит из необходимости исключения из перечня недвижимого имущества лесов и многолетних насаждений, поскольку «недвижимыми вещами являются не сами леса и многолетние насаждения, а те земельные участки, на которых они расположены. Отчетливо видно, что даже в законодательном определении «лесной фонд» речь идет не о самой лесной растительности, а о тех земельных участках, на которых она расположена».

В ст. 130 ГК РФ к разряду объектов недвижимости отнесены также обособленные водные объекты. С учетом вышесказанного предлагается замкнутый водный объект как объект недвижимости из ст. 130 ГК РФ исключить и внести соответствующие изменения в Водный Кодекс РФ.

2) Дополнить ст. 130 ГК РФ указанием новых объектов недвижимого имущества с целью детализации их правового режима. К числу таких объектов относятся: помещения (жилые и нежилые), так как в юридической литературе получила распространение точка зрения, в соответствии с которой помещение является недвижимостью в силу закона, когда готовился и принимался новый ГК, нежилые помещения не признавались объектом недвижимости

3) Имущественные комплексы (в том числе предприятия), являясь особыми объектами гражданских прав, в силу собственной конструкции элементно-структурных отношений не могут быть недвижимыми вещами (недвижимостью), равно как распространение на них режима недвижимости, несовместимое с сущностью комплексов, вовсе выводит их из числа оборотоспособных объектов.

Необходимо на законодательном уровне предать имущественному комплексу особый статус объекта недвижимого имущества, так как входящая в состав имущественного комплекса недвижимость отдельно либо в составе сложной вещи следует своей собственной юридической судьбе в границах самостоятельных правоотношений по ее поводу.

В условиях развития рыночных отношений государство должно уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимым имуществом; приводить в соответствие с реалиями нормативные акты и устранять их противоречивость.

Анализ судебной практики

Пример 1. По делу № А06-869/2008-9 Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма «Хозторг» обратилось в арбитражный суд Астраханской области с иском к Комитету имущественных отношений г. Астрахани и Комитету по архитектуре и градостроительству администрации г. Астрахани о признании права собственности на нежилое строение – автомойку с встроенным залом игровых автоматов.

Как следует из материалов дела, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 08.02.1993г. № 57 за истцом 13 ноября 2002 г. за № 30-01/01-64/2002-0027 зарегистрировано право собственности на гараж, по адресу: г.Астрахань, Ленинский район, ул. Ботвина, 6 «а», литер строения Е, площадью 150,90 кв.м.

На основании постановления администрации г. Астрахани № 1482 от 02.06.2003г. Обществу с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма «Хозторг» по договору о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды № 1253 предоставлен в пользование на условиях аренды земельный участок площадью 151,00 кв.м, расположенный по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Ботвина, 6 «а» для проектирования и реконструкции здания гаража в мойку автотранспортных средств. Срок аренды земельного участка определен сторонами с 24.03.2003г. по 23.03.2004г.

Истец в период действия договора аренды произвел реконструкцию приобретенного по договору купли-продажи гаража, изменив его наименование на автомойку с встроенным залом игровых автоматов. Данная реконструкция была осуществлена без разработки проектно-сметной документации.

Одним из требований, предъявляемых к реконструкции объектов капитального строительства, согласно ст. 52 Градостроительного кодекса РФ является изготовление проектной документации.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом иными правовыми акта-ми, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу вышеприведенной нормы права суд признал спорный объект недвижимости самовольной постройкой.

Удовлетворяя исковые требования истца по настоящему делу, суд отметил, что из смысла статьи 222 ГК РФ следует, что указанная норма права регулирует отношения, связанные с самовольной постройкой жилого дома, строения, сооружения, то есть со строительством указанных объектов.

В статье 1 Градостроительного кодекса РФ даются понятия строительства и реконструкции.

Так, в п. 13 Кодекса указано, что строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Согласно п. 14 реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Порядок признания права собственности на самовольно реконструированные объекты недвижимости гражданским законодательством не установлен.

Поскольку разрешение на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию не может быть выдано в виду проведения реконструкции с нарушением требований градостроительного кодекса, то узаконить самовольно реконструированный объект недвижимости возможно только в судебном порядке, исходя из того, что признание права является одним из способов защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ).

Пример. 2. По делу № А06-3102/2007-9 Арбитражный суд Астраханской области отказал в иске ООО «Культурно-развлекательный комплекс «Бильярдный клуб «Классик», обратившемуся с иском к Комитету имущественных отношений о признании права собственности на нежилое строение – культурно-развлекательный центр, литер Г, общей площадью 1 502,3 кв. м, расположенный по адресу: г. Астрахань, ул. Космонавтов, 18, в целом.

Как следует из материалов дела, истцом по договору купли-продажи от 30.05.2005г. был приобретен объект недвижимого имущества – административный корпус, двухэтажное, литер «Г», общей площадью 1 061,8 кв. м, расположенный по адресу: 414057, г. Астрахань, ул. Космонавтов, 18.

На основании постановления администрации г. Астрахани № 1899 от 26.09.2006г. ист-цу был предоставлен в аренду с 20.08.2005г. сроком на 25 лет земельный участок площа-дью 846 кв. м по ул. Космонавтов, 18 в Советском районе из состава земель поселений для эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Свердлова, 99-101/ул. Кр. Набережная, 100-102, для эксплуатации магазина.

В последствии истцом самовольно реконструирован принадлежащий ему объект не-движимости – административный корпус, путем оборудования помещений в сквозной арке здания и возведения двухэтажного пристроя к фасадной стороне существующего здания, в результате чего площадь литера Г увеличилась на 764,0 кв.м.

Мотивируя свой отказ в удовлетворении заявленных требований, суд привел доводы о том, что земельный участок, на котором расположена реконструированная часть спорного объекта недвижимого имущества, истцу не предоставлялся ни под строительство, ни под реконструкцию здания административного корпуса, пристрой к административному зда-нию вышел за пределы предоставленного земельного участка.

Таким образом, изменения, внесенные в пункт 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ Федеральным законом от 30 июля 2006г. № 93-ФЗ, обусловливают проблемы толкования положений данной статьи, которые привели к не единообразному применению этих положений.

За 4 месяца 2008г. Арбитражным судом Астраханской области рассмотрено 126 исковых заявлений о признании права собственности на самовольную постройку.

По результатам рассмотрения вышеуказанных исковых заявлений по 70 делам вынесено решение об удовлетворении иска, по 56 делам в иске отказано. В процентном соотношении число удовлетворенных исков от общего количества рассмотренных заявления по данной категории спора составляет 55,5%, число исков, в удовлетворении которых отказано – 44,5% .

За аналогичный период в 2007г. Арбитражным судом Астраханской области по данной категории споров рассмотрено 178 исковых заявлений. 147 исков удовлетворено (82,5%), в удовлетворении 31 искового заявления судом отказано (17,5%).

Таким образом, в связи с изменением редакции статьи 222 ГК РФ наметилась тенденция к увеличению числа отказов в признании права собственности на самовольную постройку.

Количество обращений с данным видом иска в 2007г. и 2008г. позволяет сделать вывод о том, что проблема легализации самовольной постройки является актуальной не только для арендаторов земельных участков, утративших в связи с изменением статьи 222 ГК РФ возможность претендовать на судебное признание их права собственности на такой объект, данная проблема актуальна для собственников земельных участков и владельцев земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Список литературы

Нормативные акты

1. Конституция РФ (с учетом поправок от 30.12.2008 N 7-ФКЗ)
2. Водный кодекс РФ (в ред. 27.12.2009 N 365-ФЗ)
3. Гражданский кодекс РФ (в ред. от 18.07.2009 N 181-ФЗ )
4. Гражданско – процессуальный кодекс РФ (в ред. от 23.07.2010 N 178-ФЗ)
5. Земельный кодекс РФ (в ред.от 22.07.2010 N 167-ФЗ)
6. Лесной кодекс РФ (в ред. от 22.07.2010 N 167-ФЗ)
7. Федеральный закон от 21 июля 1997 г.№ 122-ФЗ "0 государственной регистрации прав на недвижимость имущество и сделок с ним" (в ред. от 17.06.2010 N 119-ФЗ)
8. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ в ред. от 08.05.2009 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
9. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 08.05.2009) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (принят ГД ФС РФ 26.06.2002)

Федеральный закон РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, в ред. от 27.07.2010

1. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 17.06.2010) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (принят ГД ФС РФ 24.06.1997)

Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. от 27.12.2009 N 343-ФЗ)

Федерального закона от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" (в ред. от 23.07.2008г. N 160-ФЗ )

Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" в ред. от 25.12.2009 N 340-ФЗ

Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (в ред. от 13.05.2008) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

1. Приказ Минюста РФ от 20.02.2008 N 34 "Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 21.02.2008 N 11190)
2. Распоряжение Администрации Президента РФ N 943, Аппарата Правительства РФ N 788 от 16.07.2008 (ред. от 05.03.2009) «О перечне полных и сокращенных наименований федеральных органов исполнительной власти»

Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» (в ред. от 21 августа 2010 г.)

1. Постановление Правительства РФ от 16.07.2007 N 447 (ред. от 22.04.2009) "О совершенствовании учета федерального имущества"
2. Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 (ред. от 30.04.2009) "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации"
3. Указ Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 года N 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти»

Приказ Минюста России от 8 декабря 2004 г. N 192 «Об утверждении Инструкции о порядке присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер»

Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 04 февраля 2009 г. № 34 "О перечне специальностей среднего профессионального образования, полученных физическими лицами, претендующими на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера"

Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 24 ноября 2004 года № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»

1. Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»
2. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963)
3. Обобщение судебной практики Третьего арбитражного апелляционного суда по вопросам защиты права собственности за 2008 год
4. Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости (см. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ № 21)
5. "Почтовые правила" (приняты Советом глав администраций связи Регионального содружества в области связи 22.04.1992)
6. Приказ Минэкономразвития России № 23 от 22.01.2010 г. "Об утверждении Положения о составе, порядке работы квалификационной комиссии для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, порядке проведения квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, о перечне документов, представляемых одновременно с заявлением о получении квалификационного аттестата кадастрового инженера"
7. Распоряжение Минимущества РФ от 18 января 2001 г. N 91-р «Об организации учета и вовлечении в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности»

Литература

1. В.А. Алексеев «Недвижимое имущестов: государственная регистрация и проблемы правового регулирования», изд. Волтерс Клувер, 2007
2. Гражданское право – уч. под ред. С.С. Алексеева, М.: Проспект; Екатеринбург; Институт частного права, 2009 год,
3. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение /Е.С. Болтанова. / Серия «Закон и общество». - Ростов н/Д: Феникс, 2007.
4. Договорное право: кн. 2: Договоры о передаче имущества. В 2-х кн Кн:2 ; Брагинский М.И. , Витрянский В.В. ; М.: изд. «Статут», 2008 год
5. Витрянский Е.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: «Статут». 2007
6. В.А. Горемыкин, «Сделки с недвижимостью», изд. «Филинъ», 2009 г.
7. С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2008

Комментарий к федеральному закону от 24 июля 2007 г. N 221-фз "о государственном кадастре недвижимости", Н.С. Долганова, В.А. Зюзин, А.Н. Королев, А.А. Назимова, СПС «Консультант Плюс», 2008 год

1. Качур. Н.Ф. Применение гражданского законодательства в нотариальной практике: Регистрация недвижимости, брачные договоры, наследование земельных участков, рента, исполнительная надпись. - Красноярск: КГУ, 2007 г.
2. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. - М. : Статус, 2007 г.
3. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова, Недвижимость: Права и сделки, М.: «Феникс»
4. Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие. - Изд. 2-е, перераб. и доп., Ростов-на-Д.: «Феникс», 2007
5. Римское частное право – уч. под ред. И.Б. Новицкогои профессора И.С. Перетерского, М.: ТОН-Остожье, 2007 год
6. Нагаев Р.Т. «недвижимость: энциклопедический словарь», М.: изд. «ВЕСЬ», 2009 г.
7. Гражданское право. Учебник. Часть II. Издание пятое, перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.- М.:ПРОСПЕКТ, 2007 год
8. Гражданское право.В 4-Х томах. Том II. Вещное право. Наследственное право. Е.А. Суханов, М.: «Статут», 2007
9. О.А. Чаусская, Гражданское право – М.: Дашков и К., 2007,

Периодическая литература

Иванова Н.Р. Споры о регистрации перехода права собственности на нежилые помещения. Адвокат, 2007 г., № 9

1. Скворцов, О. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве /О. Ю. Скворцов. //Правоведение. -2007. - № 4 (243)
2. Скловский К.И. Применение норм о доброй совести в гражданском праве России /К.И. Скловский //Хозяйство и право. 2008. №9
3. Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование", номер 1-2 (14-15), Павлов П.Н., Пискунова М.Г., Турецкий Е.Ю.

1. Римское частное право – уч. под ред. И.Б. Новицкогои профессора И.С. Перетерского, М.: ТОН-Остожье, 2007 год, 87 стр. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право – уч. под ред. С.С. Алексеева, М.: Проспект; Екатеринбург; Институт частного права, 2009 год, 90 стр. [↑](#footnote-ref-2)
3. п. 1 ст. 222 ГК [↑](#footnote-ref-3)
4. См. Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [↑](#footnote-ref-4)
5. В.А. Алексеев «Недвижимое имущестов: государственная регистрация и проблемы правового регулирования», изд. Волтерс Клувер, 2007, 35 стр. [↑](#footnote-ref-5)
6. Скворцов, О. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве /О. Ю. Скворцов. //Правоведение. -2007. - № 4 (243). - С. 131 - 141 [↑](#footnote-ref-6)
7. ## Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие. - Изд. 2-е, перераб. и доп., Ростов-на-Д.: «Феникс», 2007, 15 стр.

   [↑](#footnote-ref-7)
8. О.А. Чаусская, Гражданское право – М.: Дашков и К., 2007, 29 стр. [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральным законом от 21 июля 1997 г.№ 122-ФЗ "0 государственной регистрации прав на недвижимость имущество и сделок с ним" (в ред. от 17.06.2010 N 119-ФЗ). [↑](#footnote-ref-9)
10. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение /Е.С. Болтанова. / Серия «Закон и общество». - Ростов н/Д: Феникс, 2007. – С. 43. [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) [↑](#footnote-ref-11)
12. Ст. 11.1 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-12)
13. ст. 263 ГК РФ [↑](#footnote-ref-13)
14. Договорное право: кн. 2: Договоры о передаче имущества. В 2-х кн Кн:2 ; Брагинский М.И. , Витрянский В.В. ; М.: изд. «Статут», 2008 год, стр. 315; [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданское право. Учебник. Часть II. Издание пятое, перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.- М.:ПРОСПЕКТ, 2007 год [↑](#footnote-ref-15)
16. ст. ст. 128, 130 ГК РФ [↑](#footnote-ref-16)
17. Витрянский Е.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: «Статут». 2007 [↑](#footnote-ref-17)
18. ст. 288 ГК РФ [↑](#footnote-ref-18)
19. п. 4 ст. 292 ГК РФ [↑](#footnote-ref-19)
20. ст. 289, 290 ГК РФ [↑](#footnote-ref-20)
21. ст. 132 ГК РФ [↑](#footnote-ref-21)
22. п. 4 ст. 218 ГК РФ [↑](#footnote-ref-22)
23. п. 2 ст. 129 ГК РФ [↑](#footnote-ref-23)
24. абз. 2 п. 2 ст. 129 ГК РФ [↑](#footnote-ref-24)
25. п. 4 ст. 28 ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, в ред. от 22.07.2010 N 167-ФЗ, СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-25)
26. п. 1 ст. 36 ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, в ред. от 22.07.2010 N 167-ФЗ, СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-26)
27. ст. 33 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-27)
28. ст. 131 ГК РФ; п. 1 и п. 2 ст. 25 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-28)
29. ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ в ред. от 27.12. 2009 «О государственном кадастре недвижимости» [↑](#footnote-ref-29)
30. п. 1 ст. 261 ГК РФ [↑](#footnote-ref-30)
31. п. 2 ст. 261 ГК РФ; абз. 1 п. 2 ст. 6 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-31)
32. п. 3 ст. 261 ГК РФ; п. 1 ст. 40 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-32)
33. абз. 2 п. 2 ст. 6 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-33)
34. См. ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ в ред. от 08.05.2009 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [↑](#footnote-ref-34)
35. ст. 263 ГК РФ [↑](#footnote-ref-35)
36. п. 1 ст. 260 и п. 3 ст. 209 ГК; п. 1 ст. 43 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-36)
37. ст. 278 ГК РФ [↑](#footnote-ref-37)
38. ## Обобщение судебной практики Третьего арбитражного апелляционного суда по вопросам защиты права собственности за 2008 год, постановление от 10.06.2008 по делу № А33-15676/2007

    [↑](#footnote-ref-38)
39. п. 2 ст. 7 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-39)
40. ст. 42 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-40)
41. ст. ст. 284 - 286 ГК РФ; п. 3 ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [↑](#footnote-ref-41)
42. ст. 3 ЗК РФ [↑](#footnote-ref-42)
43. ст. 288 ГК РФ [↑](#footnote-ref-43)
44. Гражданское право. Учебник. Часть II. Издание пятое, перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.- М.:ПРОСПЕКТ, 2007 год, стр.124 [↑](#footnote-ref-44)
45. ст. 289 и п. 1 ст. 290 ГК РФ; ч. 4 и ч. 5 ст. 3 ФЗ РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-45)
46. п. 2 ст. 290 ГК РФ; ч. 8 ст. 3 ФЗ РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-46)
47. ст. 293 ГК РФ [↑](#footnote-ref-47)
48. п. 3 ст. 23 ГК РФ [↑](#footnote-ref-48)
49. в соответствии с правилами ст. 25 ГК РФ и ст. ст. 214 – 216 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, в ред. от 27.07.2010 [↑](#footnote-ref-49)
50. п. 3 и п. 4 ст. 213 ГК РФ [↑](#footnote-ref-50)
51. п. 2 ст. 48 ГК РФ [↑](#footnote-ref-51)
52. п. 3 ст. 48 ГК РФ [↑](#footnote-ref-52)
53. Гражданское право.В 4-Х томах. Том II. Вещное право. Наследственное право. Е.А. Суханов, М.: «Статут», 2007, 37 стр. [↑](#footnote-ref-53)
54. п. 3ст. 1Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в ред. от 27.12.2009 N 343-ФЗ) [↑](#footnote-ref-54)
55. Комментарий к федеральному закону от 24.07.2007 221-фз "о государственном кадастре недвижимости", А.В. Афонина, СПС «Консультант Плюс», 2008 год [↑](#footnote-ref-55)
56. См ст. 68 ЗК РФ, ст. 17 Федерального закона от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" (в ред. от 23.07.2008г. N 160-ФЗ ) [↑](#footnote-ref-56)
57. Комментарий к федеральному закону от 24 июля 2007 г. N 221-фз "о государственном кадастре недвижимости", Н.С. Долганова, В.А. Зюзин, А.Н. Королев, А.А. Назимова, СПС «Консультант Плюс», 2008 год [↑](#footnote-ref-57)
58. . ВК РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ в ред. от 27.12.2009 N 365-ФЗ [↑](#footnote-ref-58)
59. См. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" в ред. от 25.12.2009 N 340-ФЗ [↑](#footnote-ref-59)
60. «Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 04 февраля 2009 г. № 34 "О перечне специальностей среднего профессионального образования, полученных физическими лицами, претендующими на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера"» [↑](#footnote-ref-60)
61. «Приказ Минэкономразвития России № 23 от 22.01.2010 г. "Об утверждении Положения о составе, порядке работы квалификационной комиссии для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, порядке проведения квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, о перечне документов, представляемых одновременно с заявлением о получении квалификационного аттестата кадастрового инженера"» [↑](#footnote-ref-61)
62. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 24 ноября 2004 года № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» [↑](#footnote-ref-62)
63. С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2008, 20 стр. [↑](#footnote-ref-63)
64. С.В. Гриненко, Экономика недвижимости, Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2008, 23 стр. [↑](#footnote-ref-64)
65. ст. 154 ГК РФ [↑](#footnote-ref-65)
66. ст. 155 ГК РФ [↑](#footnote-ref-66)
67. ст. 156 ГК РФ [↑](#footnote-ref-67)
68. п. 3 ст. 157 ГК [↑](#footnote-ref-68)
69. С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2008, 25 стр. [↑](#footnote-ref-69)
70. ст. 160, 163 ГК РФ [↑](#footnote-ref-70)
71. п. 3 ст. 160 ГК РФ [↑](#footnote-ref-71)
72. В.А. Горемыкин, «Сделки с недвижимостью», изд. «Филинъ», 2009 г., стр. 36 [↑](#footnote-ref-72)
73. ст. 2, Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) [↑](#footnote-ref-73)
74. О.А. Чаусская, Гражданское право – М.: Дашков и К., 2007, стр. 29 [↑](#footnote-ref-74)
75. ст.131 ГК РФ [↑](#footnote-ref-75)
76. гл.35 Гражданского кодекса [↑](#footnote-ref-76)
77. гл.36 Гражданского кодекса [↑](#footnote-ref-77)
78. ст.651 ГК РФ [↑](#footnote-ref-78)
79. ст.651 ГК РФ [↑](#footnote-ref-79)
80. ст.1 ГК РФ [↑](#footnote-ref-80)
81. ст.550 ГК, п.3 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости (см. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ № 21) [↑](#footnote-ref-81)
82. п.3 ст.2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) [↑](#footnote-ref-82)
83. п.3 ст.433 ГК РФ [↑](#footnote-ref-83)
84. п.2 ст.223 ГК РФ [↑](#footnote-ref-84)
85. ст.219 ГК РФ, ст.25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) [↑](#footnote-ref-85)
86. п.5 ст.488, п.3 ст.489 ГК РФ [↑](#footnote-ref-86)
87. Иванова Н.Р. Споры о регистрации перехода права собственности на нежилые помещения. Адвокат, 2007 г., № 9 [↑](#footnote-ref-87)
88. ст.584 ГК РФ [↑](#footnote-ref-88)
89. п.1 ст.17, ст.28 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [↑](#footnote-ref-89)
90. п.4 ст.19 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [↑](#footnote-ref-90)
91. ст.12, 13 Гражданского кодекса РФ, п.1 ст.2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [↑](#footnote-ref-91)
92. ст.11, 12 Гражданского кодекса РФ, Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [↑](#footnote-ref-92)
93. п.2 ст.339 и ст.349 ГК РФ [↑](#footnote-ref-93)
94. ст.584 ГК РФ [↑](#footnote-ref-94)
95. ст.389 ГК РФ [↑](#footnote-ref-95)
96. ст. 158 ГК РФ [↑](#footnote-ref-96)
97. ст. 165 ГК РФ [↑](#footnote-ref-97)
98. Качур. Н.Ф. Применение гражданского законодательства в нотариальной практике: Регистрация недвижимости, брачные договоры, наследование земельных участков, рента, исполнительная надпись. - Красноярск: КГУ, 2007 г. [↑](#footnote-ref-98)
99. п. 1 ст. 165 ГК РФ [↑](#footnote-ref-99)
100. п. З ст. 433 ГК РФ [↑](#footnote-ref-100)
101. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. - М. : Статус, 2007 г. [↑](#footnote-ref-101)
102. ст.ст.574, 584 ГК РФ [↑](#footnote-ref-102)
103. ст. 165 ГК РФ [↑](#footnote-ref-103)
104. ст.550 ГК РФ [↑](#footnote-ref-104)
105. Качур. Н.Ф. Применение гражданского законодательства в нотариальной практике: Регистрация недвижимости, брачные договоры, наследование земельных участков, рента, исполнительная надпись. - Красноярск: КГУ, 2007 г. [↑](#footnote-ref-105)
106. Решение Медногорского городского суда Оренбургской области от 25.09.2001 г. // Информационное издание № 1 Государственного учреждения юстиции «Регистрационная палата по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Красноярского края». - Красноярск, 2002. С.105. [↑](#footnote-ref-106)
107. Скловский К.И. Применение норм о доброй совести в гражданском праве России // Хозяйство и право. 2008. №9. С. 93. [↑](#footnote-ref-107)
108. Скловский К.И. Применение норм о доброй совести в гражданском праве России /К.И. Скловский //Хозяйство и право. 2008. №9. С. 93. [↑](#footnote-ref-108)
109. Скловский К.И. Применение норм о доброй совести в гражданском праве России /К.И. Скловский //Хозяйство и право. 2008. №9. С. 93-94. [↑](#footnote-ref-109)