Дипломная работа

Тема: Понятие и правовой режим недвижимости в России

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1 ИСТОРИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 История правового регулирования оборота недвижимости в России

1.2 Понятие недвижимости и формально-юридические признаки недвижимого имущества

1.3 Место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права

ГЛАВА 2 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

2.1 Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество

2.2 Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

2.3 Порядок государственной регистрации и отказа в регистрации

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В последние годы наблюдается заметный интерес к вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества. Это обстоятельство объективного характера. Рынок недвижимости в России пережил период становления, и в настоящее время существует необходимость осмыслить все, к чему пришла экономическая и правовая мысль в области оборота недвижимого имущества.

Не случайно поэтому, что Исследовательский центр частного права при Президенте Российской Федерации проявил инициативу в разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимости. Эта инициатива была поддержана, и Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства была создана рабочая группа, разработавшая Концепцию развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе.

Введение в современное гражданское законодательство категории "недвижимое имущество" способствовало оживлению имущественного оборота. Через данный институт права законодатель сделал попытку обеспечения имущественных прав на недвижимость участников гражданского оборота, указав, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с положениями ГК РФ.

Актуальность темы данной дипломной работы состоит в том, что подавляющее большинство людей сталкивается с вопросами правоотношений относительно таких объектов гражданских прав, как недвижимое имущество: продает, дарит, арендует квартиру, дачу, земельный участок и т.п. Поэтому важно знать законодательное регулирование этих вопросов.

Степень научной разработанности темы. Наиболее обстоятельные разработки в данном направлении осуществлены такими учеными как Аксюк И.В., Александров А.А., Алексеев В.А., Астахова М.А., Бабкин С.А., Белов В.А., Беляев И.Д., Брагинский М.И., Болтанова Е.С., Витрянский В.В., Владимирский-Буданов М.Ф., Вострикова Л.Г., Дикусар В.М., Дозорцев В.А., Дорогавцева Е.Е., Ем В.С., Емелькина И.А., Ильин Д.И., Кирсанов А.Р., Ковалевский М.А., Козырь О.М., Кротов М.В., Курноскина О.Г., Лобанов Г.А., Маковский А.Л., Мейер Д.И., Новицкая Т.Е., Петров Е.Ю., Петрова С.М., Пискунова М.Г., Победоносцев К.П., Покровский И.А., Романов О.Е., Сенчищев В.И., Синайский В.И., Скворцов О.Ю., Скловский К.И., Смышляев Д.В., Степанов С.А., Судаков А.А., Суханов Е.А., Тресцова Е.В., Чефранова Е.А., Шершеневич Г.Ф., Юдина Ю.В., Яковлев В.Ф. и многими другими.

В своей совокупности работы названных ученых представляют солидную теоретико-методологическую базу для разработки проблем квалификации недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимость.

Целями дипломного исследования являются:

* Определения понятия недвижимого имущества;
* Рассмотрение вопросов отнесения к недвижимому имуществу отдельных объектов;
* Рассмотрение вопросов регистрации недвижимости и сделок с ней.

Эти основные цели выражены в комплексе взаимосвязанных задач, теоретический поиск решения которых обусловил структуру и содержание дипломной работы.

Исходя из названных целей, определена задача дипломного исследования:

* обобщение исторического материалы по проблеме сделок с недвижимостью;
* рассмотрения понятия и признаков недвижимости;
* рассмотрение недвижимости в системе объектов гражданских прав;
* рассмотрение вопросов регистрации сделок с недвижимостью;
* выявления проблем квалификации и регистрации недвижимости, выявления путей решения этих проблем.

Объектом исследования дипломной работы являются общественные отношения возникающие в области обеспечения защиты законных прав и интересов граждан при применении норм о недвижимом имуществе.

В прямой зависимости от объекта находится предмет исследования, который составляют:

• нормы гражданского законодательства, федеральные законы, предусматривающие порядок сделок с недвижимостью;

• практика реализации норм, предусматривающих сделки с недвижимостью;

• тенденции совершенствования гражданского законодательства.

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

Структура работы. Дипломная работа состоит из введения, двух глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1 ИСТОРИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

# 1.1 История правового регулирования оборота недвижимости в России

Термины "недвижимость", "недвижимое имущество", "недвижимые вещи" в отечественном правоведении появились после того, как в России сложился довольно развитый поземельный оборот. В Указе Петра I от 23 марта 1714 г. "О наследии имений" дается понятие недвижимых вещей путем перечисления отдельных их видов: "родовых, выслуженых и купленых вотчин и поместий, также и дворов и лавок"[[1]](#footnote-1). Данный термин, как заметил профессор Г.Ф. Шершеневич[[2]](#footnote-2), заменил собой прежние разнообразные выражения, которыми обозначалась земельная собственность и находящиеся на ней иные недвижимые вещи.

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

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

Отсутствие в российском правоведении допетровских времен термина "недвижимость", конечно же, совсем не означало отсутствия в гражданском обороте соответствующих объектов, обозначаемых иными понятиями. Как писал М.Ф. Владимирский-Буданов, полное отсутствие обладания недвижимыми вещами возможно только в кочевом быту народа (охотничьем и пастушеском). Как только "люди оседают и переходят к занятию земледелием, у них появляется необходимость, во-первых, права на часть земной поверхности для устройства постоянного (оседлого) жилища - для дома и, во-вторых, права на отдельный участок земли для обработки и для других целей хозяйственного пользования"[[3]](#footnote-3). Вместе с тем в России длительное время господствовали представления о поземельной недвижимости как о государственной собственности, т.е. принадлежащей верховному правителю - царю.

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

Княжеские земли, будучи собственностью князей, могли быть проданы, завещаны и иным образом отчуждены. В то же время, если князь переходил из одного удела в другой, то он терял право на земли, и оно переходило к новому князю, приходившему в этот удел[[4]](#footnote-4).

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

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

Период централизации государственной власти в России своим естественным следствием имел усиление государственного регулирования земельных отношений. Как отмечает Т.Е. Новицкая, "становление и развитие условного феодального землевладения сместило акценты в процедуре укрепления вещных прав. Большое значение отныне имела регистрация сделки в соответствующем государственном учреждении (приказ, воевода). Переход вещных прав на землю фиксировался в Поместном приказе, на городской дом и двор - в Земском для Москвы, а по городам - у воевод"[[5]](#footnote-5).

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

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

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

- земли государственные;

- земли церковные;

- земли частные;

- земли чернотягловые.

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

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

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

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

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

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

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

К XIX в. в России стали активно развиваться идеи реформирования правового регулирования гражданского оборота. Под руководством М.М. Сперанского готовился проект Гражданского уложения 1810 г., одной из базовых идей которого было положение о том, что в качестве первоосновы права на землю выступает право собственности на землю, в то время как права на строение являются вторичными. При этом предполагалось заложить в законодательство презумпцию, согласно которой все постройки, насаждения, произведенные на поверхности земли и в ее недрах, принадлежат владельцу земельного участка, если суд не установит обратное[[6]](#footnote-6). К сожалению, Гражданское уложение по целому ряду причин как объективного, так и субъективного характера не было принято[[7]](#footnote-7).

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

К концу XIX в. в России сложилась довольно громоздкая система регулирования оборота недвижимого имущества. В то же время эту систему можно было охарактеризовать как весьма своеобразную. Так, профессор Л.А. Кассо отмечал, что в вопросах оглашения сделок о недвижимостях российское законодательство "стремилось проводить благотворные начала, тогда еще не везде признанные на Западе"[[8]](#footnote-8).

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

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

Процедура приобретения права собственности на недвижимые имущества включала несколько юридически значимых элементов. Первоначально стороны в присутствии младшего нотариуса (точнее, с его помощью) составляли крепостной акт, который заносился в актовую книгу. Затем выписка из актовой книги представлялась старшему нотариусу, который состоял при том судебном округе, на территории которого находилось отчуждаемое недвижимое имущество. Старший нотариус, проверив законность представленного акта и удостоверившись в уплате крепостных пошлин, делал на выписке надпись, которая удостоверяла утверждение акта и, приобщив выписку к крепостной книге, делал необходимую отметку в реестре крепостных дел. Этот момент и считался моментом перехода права собственности. В то же время в литературе той поры обсуждалось юридическое значение акта ввода во владение. В конечном итоге законодательно "ввод во владение как обязательный обряд оглашения отменен и сохранен лишь как действительная передача имения приобретателю, которая совершается, подобно исполнению судебного решения, по желанию приобретателя"[[9]](#footnote-9).

Последовательный анализ этой процедуры привел к теории, которая обосновывала, что, в отличие от законодательств иных государств, в отечественном праве "купчая изъята из договоров и отнесена к способам приобретения права собственности... Купчая есть акт окончательный, есть сама передача, а соглашение о продаже предшествует ей, и в купчей выражается результат его - переход имущества от одного лица к другому; признаком этого перехода служит купчая крепость, так что выдачей ее и переходом права исполняется предшествовавшее ей и отдельное от нее словесное или письменное соглашение"[[10]](#footnote-10).

Следует отметить, что в XIX в. практика как гражданского оборота, так и судебная не рассматривала сделки с недвижимостью в качестве коммерческих (торговых). Так, А.И. Каминка отмечал, что "хотя Устав судопроизводства торгового прямо и не касается вопроса о недвижимых имуществах, тем не менее практикой он решается в том смысле, что сделки с недвижимым имуществом не относятся к сделкам торговым, какова бы ни была цель, которую при этом преследуют стороны"[[11]](#footnote-11). Из этого же исходила и судебная практика, формируемая решениями Правительствующего сената.

Первый шаг к ликвидации разделения вещей на движимые и недвижимые в отечественной политике и праве был сделан с принятием декрета ВЦИК от 27 октября 1917 года "О земле"[[12]](#footnote-12). Этим декретом был установлен запрет на совершение гражданско-правовых сделок с землей. Изъятие из гражданского оборота земельных участков как основного элемента института недвижимости делало бессмысленным и разделение имущества по этому классификационному признаку[[13]](#footnote-13).

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

С принятием в 1922 г. Гражданского кодекса РСФСР[[14]](#footnote-14) в советском законодательстве было окончательно упразднено традиционное для любого правопорядка деление имущества на движимое и недвижимое. В примечании к ст. 21 ГК РСФСР 1922 г. зафиксировано: "С отменой частной собственности деление имущества на движимое и недвижимое имущество упразднено". Однако, как справедливо иронизируют сегодняшние исследователи, с таким же успехом можно было отменить деление суток на день и ночь[[15]](#footnote-15).

Дифференциация вещей на движимые и недвижимые объективно предопределяется естественным характером самих вещей. Совокупность особых естественных признаков, которыми обладают недвижимые вещи (и прежде всего - земельные участки), не может не требовать особых методов регулирования правоотношений, возникающих по их поводу. Существующие естественные различия между движимыми и недвижимыми вещами, как пишет А.П. Сергеев, "не должны, да объективно и не могут игнорироваться законодательством любого общества. Однако в одних случаях, когда это различие признано официально, оно находит оправданное и непротиворечивое отражение в законе; в других же случаях, когда оно официально отвергается, различие между движимым и недвижимым имуществом проводится непоследовательно и завуалировано"[[16]](#footnote-16). Поэтому законодатель, находясь в объективной зависимости от необходимости оценки естественных свойств недвижимых вещей, даже при легальном отсутствии частной собственности на землю как основы недвижимости, не мог установить одинаковый правовой режим для различных видов недвижимого и движимого имущества. Отличия в правовом режиме недвижимого имущества проводились в законодательстве даже тогда, когда законодатель отказывался от соответствующей терминологии. Даже сам принципиальный отказ от введения в гражданский оборот таких объектов, как недвижимые вещи, есть ничто иное как придание режима необоротоспособности (невозможности совершения сделок) данного имущества. Не случайно в советском праве были довольно развиты отрасли земельного, водного, лесного законодательства, законодательства о недрах и т.д. Более того, иной раз законодатель был вынужден допускать "проговорки", устанавливая в тех или иных случаях особый режим недвижимого имущества и используя при этом исключенную из официального словоупотребления терминологию. В качестве примера можно привести норму ст. 10 Закона СССР от 29 октября 1976 г. "Об охране и использовании памятников истории и культуры"[[17]](#footnote-17), в которой установлено, что "в целях организации учета и охраны памятников истории и культуры недвижимые памятники подразделяются на памятники общесоюзного, республиканского и местного значения".

Восстановление в отечественном праве разделения имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое было осуществлено в 1991 г. в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик[[18]](#footnote-18). В п. 2 ст. 4 Основ было дано определение недвижимости, под которой понимались земельные участки и все то, что с ними прочно связано, т.е. здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Далее, не ограничиваясь определением недвижимости через перечисление отдельных ее видов, законодатель посчитал необходимым развить понятия движимых и недвижимых вещей через их противопоставление. В качестве сущностного признака движимых вещей в этой норме указана возможность перемещения этого имущества без несоразмерного ущерба его назначению, если законодательными актами не установлено иное. Таким образом, логичен вывод о том, что недвижимым имуществом являются такие вещи, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению не возможно. В этом определении обращает на себя внимание отсутствие указания на связь имущества с землей (забегая вперед, отметим, что это один из основных признаков недвижимости, определенный в понятии, которое дано в современном ГК РФ).

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

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

# 1.2 Понятие недвижимости и формально-юридические признаки недвижимого имущества

Все те проблемы, которые порождаются предпринимательской практикой в сфере коммерческой недвижимости, оборотом жилой недвижимости, а также судебно-арбитражной практикой, в конечном итоге восходят к понятию недвижимости. Будучи фундаментальной гражданско-правовой категорией, понятие недвижимости лежит в основе всей системы права недвижимости, правового регулирования сделок с недвижимым имуществом.

Если говорить о сущностных признаках недвижимого имущества, которые должны найти отражение в его легальном определении, то к таковым должны быть отнесены следующие.

Во-первых, недвижимое имущество всегда является индивидуально-определенным имуществом. Это означает, что каждая недвижимая вещь выступает в качестве отдельного объекта гражданского права[[19]](#footnote-19). С юридической точки зрения недвижимое имущество неделимо, а если происходит физическое разделение недвижимой вещи, то, как следствие, это ведет и к юридическому "разделению" этого имущества: вместо одного объекта права появляются два новых. В том случае, если объект недвижимости неразделим физически (является физически неделимой вещью), то его "юридическое разделение" возможно только по правилам, регулирующим общую собственность: допустимо отчуждение доли в праве общей собственности на эту недвижимую вещь[[20]](#footnote-20).

Во-вторых, недвижимость по общему правилу является материальным объектом, вещью. В этом смысле к недвижимости не могут быть отнесены имущественные права, например, права требования. В литературе встречается трактовка отдельных положений закона о доле в праве на недвижимое имущество как объектов недвижимости (п. 1 ст. 24 Закона о госрегистрации прав на недвижимость)[[21]](#footnote-21), однако, как представляется, ни упомянутая норма, ни современный подход российского законодателя к пониманию недвижимости не дают оснований для причисления подобного рода объектов к недвижимым вещам.

В-третьих, для объектов недвижимости характерна неразрывная связь с землей. Причем эту связь необходимо рассматривать как такую прикрепленность объекта недвижимости к земле, утрата которой влечет и утрату функциональности самого объекта. Как следствие, недвижимость стационарна, неперемещаема, прикреплена к одному месту. Указанный признак расценивается исследователями в качестве общего системного признака недвижимой вещи[[22]](#footnote-22).

Современное понятие недвижимости, сформулированное в Гражданском кодексе РФ, также не свободно от недостатков.

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 и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 132 ГК РФ недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс. И в завершение законодатель допускает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество[[23]](#footnote-23).

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" расширяет примерный перечень объектов недвижимости и указывает в качестве примеров недвижимых вещей на жилые и нежилые помещения (ст. 1)[[24]](#footnote-24). Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" также указывает новые примеры недвижимых вещей: дачи, садовые дома[[25]](#footnote-25), гаражи и другие строения потребительского назначения (п. 1 ст. 5)[[26]](#footnote-26). В соответствии с Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ "О связи" к недвижимому имуществу относятся сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи (п. 1 ст. 8)[[27]](#footnote-27).

Отметим, что вышеуказанные законодательные определения недвижимости не исчерпывают перечень объектов, которые понимаются в качестве недвижимых вещей. Так, например, в качестве недвижимого имущества рассматривается самовольная постройка (п. 1 ст. 222 ГК). 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.

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

- отнесение к недвижимости земельных участков;

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

- 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 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 (здания, сооружения). Следует отметить и то обстоятельство, что, начиная с дореволюционных времен, цивилисты, анализируя такой признак недвижимости, как ее неразрывную связь с землей, отмечают, что современные технологии в некоторых случаях позволяют перемещать здания, сооружения без причинения существенного ущерба их назначению[[28]](#footnote-28). Более того, при определенных условиях эта группа объектов может быть трансформирована в движимое имущество (например, при продаже здания на строительные материалы). Таким образом, как справедливо отмечается в литературе, в данном случае указанную норму необходимо трактовать не буквально, а в соответствии с ее смыслом, согласно которому закон признает недвижимым то имущество, которое может быть использовано по своему назначению только в неразрывной связи с землей[[29]](#footnote-29).

Третью группу в легальной дефиниции, закрепленной в ст. 130 ГК РФ, составляют объекты, которые, напротив, являются движимостями, причем движимостями в буквальном смысле этого слова: функциональное предназначение этих предметов состоит именно в перемещении в пространстве. Указанную группу недвижимости не соединяет с первыми двумя группами даже такой признак, как связь с земельными участками, т.е. тот признак, который позволяет говорить о недвижимости по природе либо о недвижимости в силу неразрывности с земельным участком[[30]](#footnote-30).

Таким образом, простое сопоставление трех указанных групп не дает возможности выделить общие признаки предметов, в отношении которых установлен правовой режим недвижимости. Это, в свою очередь, позволяет сделать вывод о том, что понятие недвижимости определено не путем установления признаков данного явления, а путем установления их перечня, приведения примеров недвижимых вещей. Однако, как справедливо заметил по этому поводу в начале ХХ в. профессор Л.А. Кассо, использование такого приема как перечисление примеров не может иметь исчерпывающего значения для общего определения[[31]](#footnote-31). Отсутствие четкой дефиниции понятия недвижимости неизбежно способствует возникновению споров по поводу отнесения целого ряда объектов гражданского права к данной категории, поскольку легальное определение недвижимости имеет размытые границы. Между тем разрешение вопроса о возможности четкого определения перечня объектов недвижимого имущества имеет не только теоретическое, но и практическое значение.

Кроме того, данная проблема приобретает особую остроту и в связи с тем, что понятие движимых вещей формулируется по остаточному принципу (все, что не недвижимость, - то движимое имущество). Таким образом, установление четкой границы понятия недвижимости путем использования такого приема, как исключение из всей совокупности объектов гражданского права движимых вещей, также невозможно, поскольку понятие "движимые вещи" также не определено законодателем[[32]](#footnote-32).

Следует отметить и то обстоятельство, что прием, использованный законодателем для конструирования понятия недвижимости, некорректен с точки зрения классификации. Законодатель при определении признаков недвижимости не выдержал единства критерия отбора. Если в первой и третьей группе в качестве объектов недвижимости указываются определенные примеры, то во второй группе недвижимость определяется через указание существенных признаков (связь с землей), подкрепляемых некоторыми примерами (насаждения, здания, сооружения). При этом вторая группа предметов оказывается соподчиненной первой группе, которая выступает в качестве своеобразного родового понятия, поскольку неразрывная связь с землей позволяет здания к недвижимым вещам.

Правильное понимание недвижимости на основе той дефиниции, которая сформулирована в Гражданском кодексе РФ, возможно только с помощью привлечения понятий из иных отраслей законодательства - земельного, законодательства о недрах и пр. Однако анализ таких законодательных понятий, как участки недр, земельные участки и других также не позволяет выделить общие признаки этих объектов как объектов недвижимости. Так, в соответствии с Законом РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 "О недрах"[[33]](#footnote-33) под участком недр понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода - геометризованного блока недр (ст. 7).

Все вышеприведенные определения объектов недвижимости не дают представления об общих для них признаках, позволяющих корректно объединить их в одно понятие. Единственный признак, роднящий эти объекты, - их неразрывная связь с землей как пространственной территорией, - находится за пределами приведенных законодательных дефиниций (он отражен в ГК РФ)[[34]](#footnote-34).

Если же говорить о правовом режиме указанных объектов, то и он разнится. Так, недра являются объектом исключительной собственности Российской Федерации (п. 1 ст. 1.2 Закона о недрах), а участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждения в иной мере (п. 2 ст. 1.2 Закона о недрах). Указанное обстоятельство делает бессмысленным требование о государственной регистрации прав на участки недр, поскольку данный объект изъят из гражданского оборота и никому, кроме государства, принадлежать не может.

Сам законодатель не высказывается относительно того, почему недвижимостью признаются эти, а не иные объекты.

Одним из наиболее частых доктринальных объяснений этого является утверждение об особой значимости указанных объектов для экономики, их высокой стоимости и, как следствие, необходимости публичного интереса в повышении надежности правил их гражданского оборота[[35]](#footnote-35).

Однако в юридической литературе существуют и иные объяснения причин выделения недвижимости как особого объекта гражданских прав. Так, К.И. Скловский полагает, что "нет оснований считать причиной особого положения недвижимости в обороте ее прямую, непосредственную ценность"[[36]](#footnote-36). По его мнению, решающим качественным отличием, позволяющим превратить недвижимое имущество в средство устойчивости кредита через ипотеку, является "видимость"[[37]](#footnote-37), т.е. устойчивость и публичный характер в данной сфере. Отдавая дань верно подмеченному К.И. Скловским аспекту ипотечного кредитования как свойства оборота недвижимости, следует отметить, что данный подход связан только с одной из функций, которую выполняет недвижимость, - с ее способностью обеспечивать мультиплицирование денежных ресурсов. Между тем данной функцией предназначение недвижимости далеко не исчерпывается. Недвижимость обладает целой совокупностью иных качеств, более важных, чем ее способность интенсифицировать экономическую жизнь государства.

Невозможность найти в позитивном законодательстве формальные признаки, объединяющие различные объекты недвижимости в целостную систему, приводит некоторых исследователей к выводу о том, что правовой режим недвижимости не зависит от ее природных свойств. В качестве объединяющих недвижимое имущество признаков и основания выделения недвижимости в особое юридическое понятие рассматриваются особенности организации оборота недвижимости[[38]](#footnote-38).

Однако возникает ряд вопросов: насколько такой подход отвечает объективным закономерностям развития гражданского оборота. В свое время ответ на этот вопрос дал великий русский юрист, профессор Д.И. Мейер, который писал о том, что нет необходимости, "чтобы юридическое деление имуществ на недвижимые и движимые совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имуществ имеет то значение, что одни определения связываются с имуществами недвижимыми, другие - с имуществами движимыми; но действительно ли имущество, признаваемое по закону недвижимым, неподвижно по своей природе, или оно подвижно - это все равно; и если, например, законодатель найдет нужным какое-либо определение, касающееся недвижимого имущества, распространить и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу, и наоборот"[[39]](#footnote-39).

При новейшей кодификации гражданского законодательства российский законодатель посчитал необходимым распространить правовой режим недвижимости на ряд транспортных средств, обладающих повышенной значимостью для жизнедеятельности государства. Кроме того, в силу закона к недвижимому имуществу может быть отнесено и иное имущество, контроль за оборотом которого законодатель посчитает необходимым осуществлять в более жестком режиме.

Также режимом недвижимого имущества наделено предприятие в целом как имущественный комплекс (п. 1 ст. 132 ГК РФ). В состав предприятия как имущественного комплекса входят не только недвижимые по природе вещи (земельные участки, сооружения, здания, помещения и пр.), но и имущество, которое может быть перемещено без причинения несоразмерного ущерба его назначению, и более того, имущественные права и обязанности (права требования, долги), объекты интеллектуальной собственности и приравненные к ним средства, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) (п. 2 ст. 132 ГК РФ)[[40]](#footnote-40). Совокупность указанных вещей, имущественных прав обязательственно-правового характера и исключительных прав рассматривается законодателем в нераздельном единстве, что и позволяет устанавливать для предприятия как объекта гражданских прав единый правовой режим - в данном случае правовой режим недвижимости. В то же время обязательственные права и обязанности, входящие в состав предприятия, не являются вещами в строгом смысле, так же как не являются таковыми и исключительные права. Законодатель, включив указанные права и обязательства в состав имущества предприятия, на который распространяется режим недвижимой собственности, исходил из некоей фикции, что указанные объекты гражданского права имеют вещественный характер и на них может распространяться право собственности. Однако, как отмечалось в литературе, только "в качестве элемента предприятия как комплекса его обязательственные права и обязанности, исключительные права могут считаться входящими в состав объекта права собственности. В обособленном же виде обязательственные требования и другие права на объекты, не имеющие вещественного характера, никак не могут входить в число объектов права собственности"[[41]](#footnote-41).

Таким образом, с точки зрения современного российского законодательства, состав недвижимого имущества не является однородным. В зависимости от естественных свойств и предназначения законодатель разделил недвижимое имущество на три группы, в отношении которых установлен режим недвижимого имущества.

Как видим, при определении дефиниции недвижимости законодатель использует два подхода: во-первых, дает признаки недвижимости (земля, неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению) и, во-вторых, указывает на конкретные объекты, которые по правовому статусу являются недвижимыми вещами (земельные участки, воздушные и морские суда и пр.). Если второй способ определения недвижимости не влечет трудностей в применении на практике, поскольку его предмет конкретизирован как объект гражданского оборота, то определение недвижимости при помощи использования несколько абстрактных признаков - "прочная связь с землей", "невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению" - может вызвать трудности у правоприменителя. Действительно, в законодательстве отсутствует определение этих понятий, да и дать такие понятия, видимо, невозможно. Использованные законодателем формулы имеют оценочный характер и фактически отданы на усмотрение правоприменителя (суда, учреждения юстиции, уполномоченного регистрировать права на недвижимость и сделки с нею, и пр.). Об этом свидетельствуют и материалы судебно-арбитражной практики, в которой разрешаются вопросы по определению того, каковы критерии "прочной связи с землей" и степени несоразмерности ущерба назначению вещи при ее перемещении[[42]](#footnote-42).

К примеру, в одном из дел Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, рассмотрев протест и направляя дело на новое рассмотрение в первую инстанцию, указал, что суд не исследовал вопрос о том, может ли быть признано объектом недвижимости одноэтажное деревянное здание площадью 10,5 квадратных метра и асфальтовое покрытие площадью 7056,8 квадратных метра[[43]](#footnote-43). Вместе с тем, практика федеральных арбитражных судов округов по вопросам квалификации асфальтового покрытия крайне противоречива. В одних случаях суд исходил из того, что таковое не может выступать в качестве недвижимого имущества[[44]](#footnote-44). И в третьих случаях вывод о том, что конкретный объект (асфальтовое покрытие) является недвижимостью, обосновывался исходя из его предназначения, а также обстоятельств, связанных с его созданием[[45]](#footnote-45).

Все вышеприведенные примеры из судебно-арбитражной практики свидетельствуют об определенной нестабильности оценки объектов недвижимости. Эта нестабильность и является следствием расплывчатости формулы, использованной законодателем для определения понятия недвижимости.

Помимо проблемы, что является недвижимостью, весьма значимой практической проблемой оказывается и проблема того, кто определяет, что такое недвижимость. Если на органы юстиции возложена обязанность по регистрации прав и сделок с недвижимостью, то определение перечня объектов недвижимости не является обязанностью этих органов. Между тем очевидно, что без определения самого объекта невозможно зарегистрировать права на этот объект и сделки с этим объектом[[46]](#footnote-46). Определение объектов недвижимости возложено на органы технического и кадастрового учета. Работа по определению объектов недвижимости имеет два аспекта - технический и юридический. На первом этапе происходит вычленение признаков объекта недвижимости, в результате чего становится возможным индивидуализировать данный объект. В дальнейшем дается оценка этому объекту с точки зрения наличия у него признаков, предусмотренных законом по отношению к недвижимому имуществу, то есть определение гражданско-правового режима данной вещи с учетом существующего разделения объектов гражданского права на движимые и недвижимые[[47]](#footnote-47).

Если оценка земельных участков как объектов недвижимости не вызывает проблем, то классификация различного рода сооружений, имеющих некоторую связь с землей, представляет определенную сложность. Современные технологические возможности позволяют достаточно мобильно использовать различные сборно-разборные сооружения с перемещением их в пространстве. Практика свидетельствует о трудностях оценки различными учреждениями технической инвентаризации указанных объектов с точки зрения отнесения их к движимым либо к недвижимым вещам[[48]](#footnote-48).

В то же время следует отметить, что предварительная оценка объекта в качестве недвижимого производится органами технической инвентаризации, и орган юстиции, регистрируя права на недвижимость и сделки с недвижимостью, вынужден полагаться на данную оценку. Между тем совсем не сложно представить себе ситуацию, когда регистратор, производя регистрацию прав на недвижимость или сделки с недвижимостью, может не согласиться с тем, что объект, по поводу которого происходит регистрация, является недвижимой вещью. Возникает вопрос - должен ли орган юстиции, производящий регистрацию, отказать в регистрации со ссылкой на то, что предметом сделки является объект, не являющийся недвижимым, либо в этом случае должна действовать своеобразная презумпция обязательности выводов, сделанных органом технической инвентаризации в отношении соответствующего объекта[[49]](#footnote-49). То есть, другими словами, возможна ли легализация спора между органом технической инвентаризации, давшим первоначальную оценку объекта в качестве недвижимого, и несогласного с этим органа юстиции, который обязан производить регистрацию прав и сделок в отношении спорного имущества. Разрешение данной дилеммы, по нашему мнению, возможно следующим образом. Российская модель права собственности сконструирована так, что разделение личности собственника и носителя права собственности невозможно. Это означает, что статусность имущества, определение его правового режима предполагает непременную принадлежность имущества исключительно одному лицу. Таким образом, определяя правовой режим вещи (в том числе путем регистрации прав на недвижимость), мы неизбежно юридически фиксируем ее принадлежность некоей личности. Это, в свою очередь, делает бессмысленным проведение двойной юридической регистрации: регистрации объекта недвижимости и регистрации права на недвижимое имущество[[50]](#footnote-50). Проведение регистрации права на недвижимость предполагает в качестве составного элемента оценку с правовой точки зрения того обстоятельства, является ли данный объект недвижимой вещью.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что проведение технической инвентаризации объектов недвижимости носит учетный характер и не является юридически обязательной презумпцией для органов юстиции, проводящих государственную регистрацию прав по поводу недвижимости. В том случае, если органом юстиции будет установлено, что на государственную регистрацию представлены права по поводу объекта, который не является недвижимой вещью, то орган юстиции вправе отказать в регистрации со ссылкой на то, что этот объект не является недвижимой вещью[[51]](#footnote-51). Таким образом, действия органа юстиции носят фактически контрольный характер по отношению к первоначальной оценке предполагаемого объекта недвижимости, производимой органом технической инвентаризации.

Является аксиомой утверждение, что главенствующее место в перечне недвижимых объектов занимают земельные участки. История правового регулирования земельного оборота свидетельствует о том, что понятие недвижимости возникло и развивалось именно через вовлечение в гражданский оборот земельных участков. Современный законодатель, конструируя понятие недвижимости, также использует в качестве базовой категории именно "земельный участок"[[52]](#footnote-52).

Правовой режим недвижимости непрерывно эволюционирует. Принятие какого-либо закона, которым устанавливаются особенности оборота объектов недвижимости или отдельных его видов, изменяет правовой режим недвижимых вещей. При этом основные фундаментальные характеристики недвижимости, такие как понятие, определение объектов недвижимости, требования о государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью (особенно тех из них, которые отражают экономические аспекты недвижимости как социального института, то есть характеристики, определяемые объективными признаками), в целом остаются неизменными, хотя при определенных обстоятельствах и могут быть изменены волей законодателя (например, в случае, если будут определены новые виды объектов недвижимости и пр.).

Об эволюции понятия недвижимости и правового режима недвижимых вещей и сделок с ними свидетельствует и исторический опыт законодательного регулирования этих институтов в российском (советском) праве: от полного отказа от данной категории в период возникновения советской государственности и правовой системы до современной детальной, многоаспектной, непрерывно обновляемой системы правовых норм, устанавливающих понятие, основы, порядок и принципы недвижимости и совершения сделок с нею.

Таким образом, земельные участки, в своей совокупности составляющие территорию государства, выполняют и гораздо более важную функцию - функцию публично-правового характера, предназначение которой - объединять территорию государства. Это обстоятельство предполагает возможное ограничение всех иных функций, которые могут выполняться землей, в том числе и при ее вовлечении в гражданский оборот.

Индивидуализация земельных участков (то есть создание предпосылок их вовлечения в гражданский оборот) производится в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре"[[53]](#footnote-53). Правовая дефиниция земельного участка содержится в ст. 1 указанного Закона и определяется как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка. Моментом возникновения земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель (п. 3 ст. 14 Закона о земельном кадастре). Значение кадастровых книг заключается в том, что они являются технической основой для индивидуализации земельного участка как объекта недвижимости. Таким образом, кадастровая оценка земельного участка индивидуально определяет земельный участок в качестве объекта, годного к гражданскому обороту.

До того момента, как проведена кадастровая оценка земельного участка, другими словами, до того момента, как он не вычленен из общего земельного массива (индивидуально не определен), невозможно говорить о его вовлечении в гражданский оборот. Этот земельный участок остается в общем массиве территории государства и, являясь составной частью этой территории, не может выполнять функции объекта гражданского права.

Таким образом, процедура вовлечения земельного участка в гражданский оборот проходит в два этапа:

1) его индивидуализация, заключающаяся в кадастровой оценке, выделении из общего массива земельной территории государства, что фиксируется в кадастровых книгах;

2) определение юридической судьбы этого участка путем фиксации прав на него в определенных реестровых книгах за определенными субъектами гражданского права (в Российской Федерации эта процедура осуществляется путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП)).

С точки зрения юридической техники, нет никаких препятствий к тому, чтобы исключить из понятия недвижимости земельные участки. Однако невозможно даже помыслить, чтобы законодатель поступил таким образом и исключил из понятия недвижимости земельные участки, сохранив при этом режим недвижимого имущества в отношении иных объектов.

Таким образом, признак недвижимости, изначально лежащий в ее законодательном определении, имеет объективный характер, поскольку предполагает неперемещаемость этих объектов гражданского оборота и, как следствие, необходимость наделения их особым правовым статусом, во всяком случае, предполагающим неизбежную специфику их оборота по сравнению с оборотом движимых по природе вещей. Именно специфика самого объекта (недвижимости) объективно требует специальной организации его оборота, но никак не особенности оборота определяют специфичность объекта правового регулирования.

Это же обстоятельство влечет необходимость наделения режимом недвижимости всех сопряженных с землей объектов гражданского права. Их связь с земельными участками имеет столь существенный с экономической точки зрения характер, что приводит к появлению такого юридического термина, как неразрывная связь с землей. Однако еще сто лет назад Г.Ф. Шершеневич отмечал: "Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности... Несомненно, строительная техника, позволяющая перемещать многоэтажные дома, способна еще более затруднить и без того не особенно твердое отличие движимости от недвижимости"[[54]](#footnote-54). Эти слова актуальны и сегодня. Более того, проблемы, обусловленные необходимостью в процессе правоприменения определять возможность физического перемещения недвижимых вещей без причинения ущерба их предназначению, усилились. Судам при разрешении споров об отнесении тех или иных объектов к недвижимым вещам приходится решать прежде всего вопрос о том, насколько прочно связаны эти объекты с землей, на которой они расположены. При этом степень усмотрения суда в данном вопросе весьма велика и делаемые оценки весьма субъективны[[55]](#footnote-55).

В современной российской цивилистике идут споры о том, является ли понятие недвижимости юридическим, либо оно отражает фактически существующий объект. Часть ученых (Е.А. Суханов, О.М. Козырь, М.В. Кротов, В.И. Сенчищев, И.Д. Кузьмина) полагает, что недвижимость, будучи юридическим понятием, появляется только в результате государственной регистрации прав на нее[[56]](#footnote-56). Другие юристы (Б.М. Гонгало, Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный, Е.С. Болтанова, С.А. Степанов) высказывают мнение, что недвижимость, будучи объективно существующим явлением, не зависима от процедуры государственной регистрации[[57]](#footnote-57).

Российский законодатель при формулировании понятия недвижимого имущества использовал как экономический, так и юридический критерии. Однако следует отметить, что основой законодательной дефиницией недвижимости является все-таки характеристика, базирующаяся на его естественных признаках (т.е. экономический критерий). В этой связи сложно согласиться с мнением Е.А. Суханова о том, что "объявление имущества недвижимостью основано... на его юридических, а не естественных особенностях"[[58]](#footnote-58). Фактически та же самая идея поддерживалась профессором Г.Ф. Шершеневичем, который писал о том, что в качестве недвижимости не должны рассматриваться строения, которые воздвигнуты на чужой земле в силу какого-либо договорного отношения[[59]](#footnote-59). Представляется, что подобного рода подход к пониманию недвижимости является несколько искусственным, в конечном итоге, способствует субъективизму правоприменителя при оценке правового статуса объектов недвижимости.

В основе законодательной дефиниции недвижимости должно быть отражено фундаментальное качество таких специфических объектов, как земля (земельные участки) и неразрывно связанные с ней недвижимые вещи; принципиальная невозможность их перемещения, фиксированность местонахождения с точки зрения существования человека. Именно объективные естественные свойства недвижимостей в глазах человеческого сообщества предопределяют дифференциацию движимых и недвижимых вещей и, как следствие, необходимость различного правового регулирования их оборота, их разный правовой режим в существующем правопорядке.

Это, конечно, не означает недооценки юридического критерия определения недвижимости - государственной регистрации прав на нее. Однако в этом случае следует говорить скорее о неразрывном единстве экономического и юридического критерия, при помощи которых недвижимое имущество определяется как специфический объект гражданского права.

В литературе высказываются суждения о том, что "совершенно точно и правильно" использовать в таких случаях понятие "недвижимая вещь"[[60]](#footnote-60). Однако законодатель наделил режимом недвижимости и неовеществленные объекты гражданского права, каковыми являются входящие в состав предприятия права требования, долги, права на обозначение, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права. Таким образом, в настоящее время отсутствуют основания для сужения понятия недвижимости до таких объектов гражданского права, которые имеют исключительно овеществленную форму.

В то же время различные виды недвижимого имущества имеют разнообразные правовые режимы, неодинаковые условия гражданско-правового оборота. Более того, даже с точки зрения необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, различные виды недвижимостей поставлены в неодинаковые правовые условия. Это связано прежде всего с тем, что при определении родового понятия недвижимости законодатель соединил в нем различные виды имущества, не имеющие одинаковых объективных оснований для соединения в систему по одному классификационному признаку.

Анализ действующего законодательства свидетельствует о том, что правовой режим всей совокупности недвижимых вещей не однороден. Существуют различия в регулировании правового режима различных видов недвижимости. Особенно заметны такие различия в регулировании недвижимых вещей, которые являются таковыми в силу своих естественных свойств, и тем недвижимым имуществом, которое наделено статусом недвижимости в силу закона.

Именно в силу естественных свойств, которыми обладают недвижимые вещи, определенные таковыми в силу закона, не возможно реализовать в отношении них все те принципы, которым подчинено регулирование недвижимых по природе вещей. Так, общим правилом регистрации земельной недвижимости является учет этих объектов, прав на них и сделок с ними по их местонахождению. Очевидно, что подвижные объекты недвижимости (морские и речные суда, воздушные суда, космические объекты) не могут быть зарегистрированы по месту их нахождения в принципе, поскольку процесс извлечения их потребительских свойств предполагает, что они непрерывно перемещаются. Это вызывает необходимость определения иных принципов регистрации таковых объектов и установления особенностей порядка таковой регистрации. Не случайно Закон о госрегистрации прав на недвижимость не распространил свое регулирование на сферу регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (п. 1 ст. 4). Регистрация этих недвижимых вещей осуществляется по особым правилам, которые существенным образом отличаются от регистрации недвижимости, являющейся таковой в силу естественных свойств.

Так, например, правовую основу регистрации морских торговых судов устанавливает Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ[[61]](#footnote-61). В соответствии со ст. 33 упомянутого Кодекса судно подлежит регистрации в одном из реестров судов Российской Федерации, к которым отнесены: 1) Государственный судовой реестр; 2) судовая книга; 3) бербоут-чартерный реестр. В свою очередь различия в правовом режиме судов, подлежащих регистрации в различных видах реестров, зависят от их технических характеристик, предназначения и принадлежности к государству. Так, в Государственном судовом реестре регистрируются пассажирские, грузопассажирские, нефтеналивные, буксирные, а также иные самоходные суда с главными двигателями мощностью не менее 55 квт и несамоходные суда вместимостью не менее 80 тонн. В судовой книге регистрируются спортивные и прогулочные суда, а также суда, которые не регистрируются в Государственном судовом реестре. В бербоут-чартерном реестре регистрируются суда иностранного государства, предоставленные в пользование и во владение российскому фрахтователю по договору фрахтования судна без экипажа[[62]](#footnote-62). Сама регистрация в зависимости от ее вида производится различными уполномоченными органами - капитанами морских торговых портов, капитанами морских рыбных портов, Государственной инспекцией по маломерным судам РФ, Федеральным яхтенным регистром.

Таким образом, приведенный пример свидетельствует о том, что принципы и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое является таковым в силу закона, существенно отличается от государственной регистрации прав и сделок с поземельной недвижимостью.

Насколько же оправданным оказалось использование законодателем такого юридико-технического приема, как применение правовой фикции "недвижимость" для регулирования правового статуса воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов. Указанные объекты не обладают экономическими признаками недвижимости, так же как и применение к ним особого режима учета не адекватно государственной регистрации поземельной недвижимости. Некоторая условность, присутствующая в приеме, примененном законодателем при распространении режима недвижимости на движимые вещи, побуждает исследователей оговариваться, что «на морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, как объекты, правовой режим которых приравнен к недвижимости, должен быть распространен правовой режим недвижимого имущества в той части, в которой эти объекты могут охватываться»[[63]](#footnote-63).

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

Можно констатировать наличие двух доктрин недвижимости. Одна из них основана на том, что недвижимостью является только земля (и все то, что невозможно передвинуть, переместить). Другая доктрина, помимо этого, предполагает и использование правовых фикций (наделение режимом недвижимости рукотворных объектов, прикрепленных к земле, движимых вещей, а также сложных объектов, включающих имущественные права). Водораздел между двумя доктринами недвижимости пролегает по критерию возможности признавать недвижимым имуществом объекты, не являющиеся таковыми по природе. Если последовательно развивать теорию, основанную на этом критерии, то неизбежно придем к выводу, что "настоящей" недвижимостью являются лишь земельные участки, а все остальные вещи, в том числе и неразрывно связанные с землей, - это принадлежность недвижимости (принадлежность земельных участков). Возможно, именно такой подход изменит и направление правового регулирования оборота недвижимостей. Ведь, к примеру, одной из основных проблем сегодняшнего состояния законодательства в данной сфере является то обстоятельство, что земля следует правовой судьбе находящейся на ней недвижимости, между тем как следовало бы установить иное правило. Современный Земельный кодекс РФ устанавливает этот принцип (пп. 5 п. 1 ст. 1 гласит: "Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами"), который, тем не менее, "не распространяется на существующую совокупность норм, а закладывает основы будущего регулирования земельных отношений"[[64]](#footnote-64).

# 1.3 Место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права

Под объектом гражданских прав понимаются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения[[65]](#footnote-65). Недвижимые вещи являются объектами гражданских прав, и их правовой режим, а также условия оборота подчиняются особым правилам, установленным законодательством.

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

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

- земельные участки;

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

- участки недр;

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

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

- здания;

- сооружения;

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

- нежилые помещения;

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

- воздушные суда;

- морские суда;

- суда внутреннего плавания;

- космические объекты;

- предприятия как имущественные комплексы;

- части предприятий как имущественных комплексов;

- иные имущественные комплексы;

- объекты незавершенного строительства.

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

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

Понятие "земельного участка" в значительной степени субъективно. Еще Ф. Савиньи писал, что "участки земли как составные элементы сплошной земной поверхности могут быть разграничены как единицы только волей человека, и это разграничение определяется то юридическими отношениями, то обычаем и способом пользования. Поэтому, называя ту или другую часть земной поверхности полем, лугом, усадьбой, мы руководствуемся исключительно произвольным разграничением. Произвол наш по существу своему непостоянен и изменчив; а потому сама собою является возможность создавать в пределах уже установившихся разграничений новые, более узкие границы; отсюда бесконечная делимость земной поверхности"[[66]](#footnote-66).

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

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

Другая критика, адресованная законодателю, связана с разрешением оборота частей земельных участков. Часть земельного участка, строго говоря, не является самостоятельным объектом права. В том случае, если собственник решил продать часть земельного участка, он должен произвести раздел участка, провести кадастровую оценку вновь образованного земельного участка и только после этого его отчуждать. Очевидно, что в законодательстве должны быть исключены все упоминания о возможности оборота частей земельного участка. Впрочем, судебно-арбитражная практика встает на пути свободного оборота частей земельного участка. Так, по одному из дел, рассмотренных Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ, указано, что самостоятельная регистрация земельных участков как объектов недвижимости допускается лишь в результате деления, слияния ранее существовавших объектов или выделения из таких объектов в установленном порядке с присвоением новых кадастровых номеров. Подчеркнув, что законность предоставления права на долю в пользовании земельным участком сама по себе не является основанием для регистрации такого права в Едином государственном реестре прав, суд воспрепятствовал дальнейшему фактическому обороту части земельного участка[[67]](#footnote-67).

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

К числу таких объектов поземельной недвижимости относятся следующие объекты.

- Участки недр.

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

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

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

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

Законодательство не раскрывает понятий "здание" и "сооружение". В связи с этим в литературе высказывается точка зрения, согласно которой понятия здания и сооружения не относятся к числу правовых категорий и, как следствие, делается вывод о нецелесообразности попыток дать юридическое определение этим терминам[[68]](#footnote-68). Подобный подход представляется дискуссионным по следующим причинам. Регулирование зданий и сооружений подчинено особому правовому режиму (например, § 4 гл. 34 ГК РФ, посвященный аренде зданий и сооружений). Уже одно это обстоятельство требует отграничения указанных объектов от смежных объектов недвижимости.

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

Как уже отмечалось, гражданское законодательство не содержит правовых определений здания и сооружения. Для того, чтобы сформулировать соответствующую дефиницию, юристы прибегают к подзаконным нормативным актам. Так, в соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов № ОК 013-94[[69]](#footnote-69), под зданиями понимаются архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных осадков и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Под сооружениями понимаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения некоторых функций[[70]](#footnote-70).

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

Более совершенным представляется определение здания, предлагаемое авторами Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Под зданием в Концепции "понимается сооружение (созданное заново или приспособленное), укрепленное на поверхности земли или в ее недрах, признанное в установленном законом порядке пригодным для использования в соответствии с тем или иным назначением"[[71]](#footnote-71). Как видим, разработчики Концепции (очевидно, в сугубо утилитарных целях) отказались от противопоставления понятий здания и сооружения и определяют одно понятие через другое.

Среди признаков зданий и сооружений следует выделять такой признак, как их отдельное расположение. Этот признак приобретает значение при сопоставлении таких объектов, как здания и сооружения, с одной стороны, и помещения, с другой стороны. Очевидно, что помещения не могут быть охарактеризованы как "отдельно стоящие". Строго говоря, помещения не являются отдельными вещами. Это составные части других индивидуально-определенных объектов, каковыми являются здания и сооружения. Активное вовлечение в гражданский оборот помещений произошло вследствие интенсивной приватизации, прежде всего в жилищной сфере[[72]](#footnote-72). Хотя законодатель и признал помещения, как жилые, так и нежилые, самостоятельными объектами права, в юридической литературе это вызывает критику. Так, Е.А. Суханов пишет о том, что в этой ситуации "возможна лишь общая долевая собственность на объект в целом (с выделением соответствующих помещений в пользование отдельных собственников в большем или меньшем соответствии с их долей в праве на общее имущество), но невозможна индивидуальная собственность на части этого объекта. В противном случае возникают логически неразрешимые споры о собственности на "места общего пользования", "лестничные клетки" и т.п., не говоря уже об "ипотеке" части дома (составляющей, например, 99% его общей площади) или комнаты. При этом они касаются возможности признания на соответствующие объекты именно вещных, а не обязательственных прав, ибо последние (например, в форме аренды) могут иметь объектом любые обособленные помещения, поскольку они передаются во временное пользование на соответствующих условиях"[[73]](#footnote-73). Вместе с тем, несмотря на во многом справедливую критику, признание помещений самостоятельными объектами права стало фактом гражданского оборота и сформировавшегося в России права недвижимости. Для того, чтобы изменить правовое регулирование в этой области, необходимы серьезные, но вместе с тем осторожные и продуманные законотворческие решения. Видимо, именно поэтому при разработке Концепции указанная критика была проигнорирована. Разработчики Концепции объяснили необходимость включения в перечень недвижимых вещей жилых и нежилых помещений "не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим"[[74]](#footnote-74). Впрочем, авторы Концепции осознают неоднозначность подхода к помещениям как к самостоятельным объектам права. Так, в Концепции указывается, что "жилые и нежилые помещения могут быть признаны самостоятельными объектами гражданского оборота в качестве простых неделимых вещей, право собственности на которые либо уже зарегистрировано в ЕГРП, либо может быть зарегистрировано. При определении жилых и нежилых помещений как самостоятельных объектов недвижимости одна из существенных трудностей проявляется в вопросе об обособленности (определении пространственных границ таких объектов), что необходимо для классификации их в качестве вещей"[[75]](#footnote-75). И в дальнейшем признается, что поскольку помещение, в отличие от здания, лишено какого-либо материального выражения, то "помещение - это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова"[[76]](#footnote-76).

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

Впрочем, в судебно-арбитражной практике нежилые помещения по своему правовому режиму были уравнены со зданиями и сооружениями[[77]](#footnote-77).

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

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

Уровень юридической техники, помимо прочего, определяется разнообразием средств, которые законодатель применяет при регулировании общественных отношений. Одним из юридико-технических приемов является применение так называемых правовых (юридических) фикций. При формулировании понятия недвижимости российский законодатель прибегнул к использованию юридической фикции[[78]](#footnote-78).

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

К сожалению, даже в основательных трудах, посвященных законодательной технике и законотворчеству, нет упоминаний о правовой фикции как юридико-техническом приеме законодателя[[79]](#footnote-79).

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

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

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

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

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

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

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

Кроме указанных выше объектов законодатель рассматривает в качестве недвижимой вещи такой сложный объект гражданских прав, как предприятие - имущественный комплекс, который используется в предпринимательской деятельности. Законодатель рассматривает имущественный комплекс предприятия как нераздельную совокупность объектов вещного права (включающих как недвижимые, так и движимые вещи), а также как объектов обязательственного права. То имущество, которое не является недвижимостью, но попадает в состав предприятия как имущественного комплекса, теряет в общем объекте гражданского права свой статус движимых вещей и является составной частью недвижимого имущества, сохраняя этот статус до тех пор, пока не утрачивает связи с предприятием как целостным имущественным комплексом. Точно так же и обязательственные права, являющиеся составными частями предприятия как имущественного комплекса, трансформируются в неотделимую часть недвижимого имущества. Даже наиболее последовательный противник рассмотрения имущественных прав в качестве объектов права собственности профессор В.А. Дозорцев признает, что "только в качестве элемента предприятия как комплекса его обязательственные права и обязанности, исключительные права могут считаться входящими в состав объекта права собственности. В обособленном же виде обязательственные требования и другие права на объекты, не имеющие вещественного характера, никак не могут входить в число объектов права собственности"[[80]](#footnote-80).

В.С. Ем справедливо констатирует, что "с юридической точки зрения, торговое предприятие - это юридически неделимая совокупность имущества. При продаже имущества предприятия по частям невозможно частично передать фирму, клиентуру, доброе имя и т.п. При продаже предприятия в целом, помимо возможности передать в полном объеме нематериальные активы предприятия, сохраняется производственное или торговое дело, рабочие места для занятых на предприятии людей"[[81]](#footnote-81).

Таким образом, и в данном случае законодатель использовал своего рода фикцию, наделив статусом недвижимости то имущество, которое не обладает соответствующими естественными свойствами, то есть неразрывной связью с землей. Причем в случае с трансформацией обязательственных и исключительных прав в составные части недвижимого имущества используется двойная фикция - первоначально законодатель, включив указанные права в состав предприятия, придает им статус вещных прав, а затем наделяет статусом недвижимого имущества. Отчуждение предприятия с точки зрения российского законодателя возможно на вещно-правовой основе. Это объясняется тем, что, как заметил К.И. Скловский, "когда права требования рассматриваются как объекты права, становится возможным применение к этим правам, считая их за вещи, режима вещного права"[[82]](#footnote-82). Таким образом, включенные в состав предприятия обязательственные и исключительные права циркулируют в гражданском обороте по правилам, установленным для оборота вещных прав. При этом по соображениям юридической техники игнорируется их обязательственно-правовая природа, которая предполагает иные принципы их передачи.

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

Однако следует отметить, что правовой режим не однороден и внутри самой системы недвижимых вещей. Существуют различия в регулировании правового режима различных видов недвижимости. Особенно заметны такие различия в регулировании недвижимых вещей, которые являются таковыми в силу своих естественных свойств, и тем недвижимым имуществом, которое наделено статусом недвижимости в силу закона.

Именно в силу естественных свойств, которыми обладают недвижимые вещи, определенные таковыми в силу закона (недвижимость как фикция), невозможно реализовать в отношении них все те принципы, которым подчинено регулирование недвижимых по природе вещей. Так, общим правилом регистрации земельной недвижимости является учет этих объектов по их местонахождению. Очевидно, что подвижные объекты недвижимости (морские и речные суда, воздушные суда, космические объекты) не могут быть зарегистрированы по месту их нахождения в принципе, поскольку они в силу их экономической, хозяйственной предназначенности непрерывно перемещаются. Это вызывает необходимость определения принципа регистрации таковых объектов и установления особенностей порядка таковой регистрации. Не случайно, что Закон о госрегистрации прав на недвижимость не распространил свое регулирование на сферу регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (п. 1 ст. 4). Регистрация этих недвижимых вещей осуществляется по особым правилам, существенным образом отличающимся от регистрации недвижимости, которая является таковой в силу естественных свойств. В этом случае, как справедливо заметил М.И. Брагинский, государственная регистрация - этот тот конститутивный признак, "благодаря которому на соответствующие виды движимого имущества распространяется в определенных пределах установленный для недвижимости правовой режим"[[83]](#footnote-83).

Таким образом, принципы и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое является таковым в силу закона (на основании юридической фикции), существенно отличается от государственной регистрации прав и сделок с поземельной недвижимостью. Спрашивается, а насколько оправданным оказалось использование законодателем такого юридико-технического приема, как использование правовой фикции "недвижимость" для регулирования правового статуса воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов. Указанные объекты не обладают экономическими признаками недвижимости, применение к ним особого режима учета не адекватно государственной регистрации поземельной недвижимости[[84]](#footnote-84).

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

# ГЛАВА 2 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

# 2.1 Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество

Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ (п. 1 ст. 2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Предметом государственной регистрации, согласно действующему законодательству, могут быть объекты следующих групп:

- права на недвижимость;

- сделки с недвижимым имуществом;

- обременения (ограничения) прав на недвижимость.

В соответствии с общей концепцией, как это следует из п. 1 ст. 131 ГК РФ, государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество. Факультативные нормы этой же статьи, а также нормы ст. 164 ГК РФ допускают возможность государственной регистрации сделок с недвижимостью. Вместе с тем базовая норма, посвященная государственной регистрации, не содержит перечня сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации. В литературе отмечалось, что в данном случае законодателем, по всей видимости, была допущена неточность: "Имеется в виду государственная регистрация не только уже существующих прав на недвижимость в их статике, но и прав в их динамике - т.е. возникающие и отпадающие "ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение". В подавляющем большинстве случаев (но не всех) юридическими фактами, порождающими эту динамику, являются сделки, что и получило отражение в названии регистрирующего органа в п. 3 ст. 131 ГК РФ. К сожалению, это неточное указание закона было воспринято практикой как необходимость регистрации именно самой сделки, а не изменений, вносимых ею в состояние права собственности или иного вещного права на недвижимость. Затем эта неточность породила огромный объем дополнительной работы регистрирующих органов и излишние траты времени и средств для правообладателей"[[85]](#footnote-85).

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

В то же время государственную регистрацию, которая осуществляется в форме записи в ЕГРП, нельзя рассматривать в качестве самостоятельного юридического основания права на недвижимость. В любом случае таким юридическим основанием выступает титул, приобретаемый на основании сделки, судебного решения, административного акта, юридического факта и т.д. На это обстоятельство обратил внимание Конституционный Суд РФ, который при принятии Определения от 5 июля 2001 г. № 132-О об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "РЕБАУ АГ" на нарушение конституционных прав и свобод п. 1 ст. 165 и п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации[[86]](#footnote-86) указал на то, что государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, равно как и государственная регистрация права его аренды, производимые соответствующим учреждением, не могут подменять собой договор аренды как основание возникновения, изменения или прекращения права аренды, а также вторгаться в содержание договора[[87]](#footnote-87).

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

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

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

В то же время право, возникшее из сделки, действительно лишь с момента его юридического признания государственным органом, осуществляющим регистрацию. Однако, как справедливо отмечалось в юридической литературе[[88]](#footnote-88), несмотря на то, что в период времени между совершением сделки и государственной регистрацией перехода права приобретатель недвижимого имущества еще не приобрел вещного права на него, это обстоятельство не означает отсутствия правовой связи, обязательства между сторонами по сделке, которое касается только контрагентов по договору и не влияет на их взаимоотношения с третьими лицами. В частности, у продавца (отчуждателя) существует обязанность передать недвижимость покупателю (приобретателю). Эта обязанность подкрепляется санкцией: в том случае, если продавец уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности либо сделки, покупатель вправе требовать регистрации в судебном порядке, а также требовать возмещения убытков, понесенных в связи с уклонением продавца от государственной регистрации.

В то же время действующее законодательство о последствиях отсутствия государственной регистрации сделки с недвижимостью противоречиво. С одной стороны, в соответствии со ст. 165 ГК РФ сделка, не прошедшая процедуру государственной регистрации в тех случаях, которые установлены законом, является недействительной (ничтожной)[[89]](#footnote-89). С другой стороны, в силу ст. ст. 433 и 558 ГК РФ незарегистрированный договор, подлежащий государственной регистрации, считается незаключенным. При этом сторону, уклоняющуюся от государственной регистрации, можно принудить к заключению договора в судебном порядке. Столкновение указанных правил ведет к противоречиям в правоприменительной и судебно-арбитражной практике и требует устранения.

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

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

С процессуальной точки зрения в процессе доказывания правообладатель должен оспаривать не саму запись о государственной регистрации, а зарегистрированное право. Это объясняется тем обстоятельством, что государственная регистрация, в силу ст. 2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость, является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Подобный подход к формулированию исковых требований нашел закрепление и в судебно-арбитражной практике[[90]](#footnote-90).

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

На государстве лежит конституционная обязанность обеспечить защиту собственности (ст. 8 Конституции РФ). Это определяет наличие публично-правового интереса в нормальном функционировании рынка, защите прав его участников. Однако рынок недвижимости обладает определенными особенностями, которые обусловлены спецификой предмета сделок купли-продажи недвижимых вещей, их индивидуально-неповторимыми особенностями. М.А. Ковалевский справедливо отмечает, что "если предмет договора обладает существенно индивидуальными признаками - теми, что не присущи иному товару, предлагаемому рынком (товары на рынке не являются однородными), то подобный рынок также несовершенен. Таким рынком является рынок недвижимого имущества - данное имущество достаточно индивидуально. Ввиду этого законодатель установил специальное правило, в соответствии с которым цена на недвижимое имущество является существенным условием договора купли-продажи недвижимого имущества"[[91]](#footnote-91). К сказанному остается добавить, что законодатель, руководствуясь особыми свойствами таких объектов гражданского права, как недвижимые вещи, помимо установления общего нормативного требования о существенном условии договора купли-продажи недвижимости, посчитал необходимым установить и форму публичного контроля за совершаемыми с недвижимыми вещами сделками и переходом прав на недвижимость - институт государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация - это процедура, которая предполагает существование отношений между государством в лице его регистрирующих органов и заинтересованными лицами по поводу регистрации, подтверждения прав на недвижимость и сделок с ним. Эти отношения можно охарактеризовать как отношения властеподчинения, поскольку в данном случае субъекты находятся в неравном положении. Осуществляя акт регистрации, государственный орган реализует властные полномочия. Таким образом, государственная регистрация - это форма публичного контроля за действиями частных лиц, осуществляющих свои субъективные гражданские права в сфере частного права. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью, как справедливо заметил В.Ф. Яковлев, выступает в данном случае в качестве формы, которая используется для обозначения, обеспечения и защиты публичных интересов в сфере действия гражданского права[[92]](#footnote-92).

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

Принятие Закона о госрегистрации прав на недвижимость оказало столь существенное влияние на развитие гражданского законодательства, что в юридической литературе появились суждения о появлении новой отрасли права - регистрационного права. По утверждению А.Р. Кирсанова, предметом правового регулирования такового "являются общественные отношения, возникающие в процессе осуществления регистрационной деятельности", а "отношения, возникающие в процессе регистрации прав, регулируются методом императивных предписаний". Это дает основание для вывода о том, что "регистрационное право выступает как комплексная отрасль российского права, имеющая свой предмет регулирования"[[93]](#footnote-93).

Более точной представляется позиция, высказанная М.Г. Пискуновой, по мнению которой "взаимосвязанные нормы о государственной регистрации образуют в системе права самостоятельный правовой институт, регулирующий совокупность отношений, возникающих при приобретении прав на недвижимость и их регистрации в процессе правоприменительной деятельности учреждений юстиции"[[94]](#footnote-94). По своей правовой природе этот институт является институтом административного права.

# 2.2 Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

Вопрос о принципах государственной регистрации чрезвычайно важен, поскольку решение вопроса о принципах этой системы позволяет сделать институт государственной регистрации устойчивым и непротиворечивым.

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

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

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

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

Выделяют материально-правовые и формально-правовые принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[95]](#footnote-95). Если материально-правовые принципы лежат в основе системы государственной регистрации возникновения, изменения, обременения и прекращения прав на недвижимость, то формально-правовые принципы определяют структуру органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Совокупность формально-правовых принципов, определяющих правила организации оборота недвижимости, дают основания для вывода о существовании так называемого "формального права". Формальное право не свойственно каким-либо иным институтам частного или публичного права и опосредует отношения по организации оборота недвижимости[[96]](#footnote-96). Будучи направленным на установление порядка деятельности органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, формальное право выполняет вторичную функцию: оно является своего рода придатком материального (вещного) права на недвижимость.

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

- принцип публичной достоверности (материальной гласности) или бесповоротности;

- принцип исправления регистрационной записи;

- принцип изъятия из-под действия давности;

- принцип возражения (протестации);

- принцип отметки (предварительной регистрации);

- принцип старшинства прав.

Принцип публичной достоверности подразумевает, что лица, которые добросовестно полагаются на сведения, содержащиеся в государственном реестре прав на недвижимое имущество (поземельная книга, вотчинная книга), становятся обладателями прав на недвижимость даже в том случае, если государственная регистрация основана на юридически порочных фактах. Смысл принципа публичной достоверности заключается в необходимости обеспечения устойчивости гражданского оборота вообще и оборота недвижимости в частности. Как отмечал И.А. Покровский, все третьи лица вправе испытывать доверие к тому, что записано в поземельных книгах[[97]](#footnote-97). Добросовестный участник оборота, который полагается на официальные сведения, содержащиеся в государственном реестре, должен быть защищен от возможных притязаний на приобретаемое им недвижимое имущество. Такая защита обеспечивается при помощи принципа публичной достоверности, реализация которого позволяет ограничить претензии лица - правопредшественника добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

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

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

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

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

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

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

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

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

- принцип специалитета (специальности);

- принцип частной инициативы;

- принцип легалитета;

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

Принцип публичности (формальной гласности) или принцип внесения прав на недвижимость означает открытость сведений о правах на недвижимость, внесенных надлежащим порядком в государственный реестр прав на недвижимость, для всех заинтересованных лиц. При соблюдении определенных условий любой участник гражданского оборота имеет юридически обеспеченную возможность получить информацию о правах на интересующий его объект недвижимости. Так, в соответствии со ст. 7 Закона о госрегистрации прав на недвижимость государственная регистрация носит открытый характер. При этом на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, возложена обязанность предоставлять сведения, содержащиеся в ЕГРП, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме[[98]](#footnote-98).

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

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

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

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

# 2.3 Порядок государственной регистрации и отказа в регистрации

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

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

Росрегистрация обладает следующими полномочиями:

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

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

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

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

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

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

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

4) внесение записей в ЕГРП;

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

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

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

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

В том случае, если государственной регистрации подлежат права на недвижимость, принадлежащую Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, то от их имени вправе выступать органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане[[99]](#footnote-99).

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

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

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

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

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

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

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

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

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

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

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

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

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

Основания отказа в государственной регистрации. Последствием проведения регистрационных процедур на основании заявления заинтересованного лица не всегда является внесение записи о регистрации права или сделки в ЕГРП. В установленных законом случаях допускается отказ в регистрации права или сделки. Отказ в государственной регистрации, так же как и государственная регистрация прав на недвижимость, является правоприменительным актом или решением конкретного дела в соответствии с законом, которое было осуществлено компетентным государственным органом и должностным лицом в рамках предоставленных полномочий[[100]](#footnote-100). В этом смысле отказ в государственной регистрации прав на недвижимость не следует путать с отказом в приеме документов на государственную регистрацию.

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

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

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

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

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания[[101]](#footnote-101);

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

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

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

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

- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;

- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

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

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

Общество ООО "СК Центрострой" обратилось в Реутовский филиал государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" с заявлением об обследовании помещения подземного гаража в доме-новостройке и оформлении на его основе технических паспортов на каждое машино-место в соответствии с нанесенной разметкой для регистрации впоследствии права собственности. Письмом от 17 декабря 2003 г. № 219 Реутовский филиал государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" отказал в подготовке учетно-технической документации на отдельное машино-место со ссылкой на то обстоятельство, что, согласно действующим нормам СНиП, технический паспорт может быть изготовлен только на подземное помещение в целом. В соответствии со ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним" проведение технического учета (инвентаризация) объекта недвижимости, его описание и индивидуализация возможны только при условии, что его можно выделить из других объектов недвижимого имущества. ООО "СК Центрострой" обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", связанных с отказом оформить паспорта на машино-места в подземном гараже-автостоянке жилого дома и об обязании ответчика оформить названные технические паспорта. Решением арбитражного суда в удовлетворении заявленных требований отказано. Сославшись на СНиП 31-0-2-2001, суд пришел к выводу о том, что подготовка учетно-технической документации может быть произведена в отношении помещения, которое имеет определенное функциональное назначение и ограничено строительными конструкциями. Машино-место в гараже-автостоянке не ограничено строительными конструкциями и не представляет собой обособленное нежилое помещение, что исключает возможность описи объекта учета и подготовки учетно-технической документации для государственной регистрации прав на машино-место. Такое машино-место в силу действующего законодательства не может быть зарегистрировано как объект собственности[[102]](#footnote-102).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

1. Практика применения ГК и других законодательные актов о недвижимости дает достаточные основания для того, чтобы ст. 130 ГК была дополнена указанием на ряд других объектов недвижимого имущества, в ней в настоящее время не упомянутых. Необходимость их включения в перечень недвижимых вещей можно объяснить не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим. К числу таких объектов относятся: помещения (жилые и нежилые).

2. В интересах развития и стабильности имущественного оборота необходимо признать предприятие (имущественный комплекс, используемый в предпринимательской деятельности) особым видом имущества и самостоятельным объектом гражданских прав и гражданско-правовых сделок, но не квалифицировать предприятие как объект недвижимости. Предприятие может включать (или не включать) в себя объекты недвижимого имущества, а также имущественные права на недвижимость. В ст. 132 ГК РФ следует исключить указание на предприятие как недвижимое имущество.

3. Ст. 130 ГК предлагается дополнить указанием на такую сложную вещь, как комплекс недвижимого имущества. Оборотоспособность такого рода вещей (комплексы газо- и электростанций, насосных станций, железнодорожные сооружения и т.п.) не вызывает сомнений. Для признания недвижимой вещью комплекс должен отвечать критериям недвижимости, закрепленным в ст. 130 ГК. Специальной отличительной особенностью комплекса недвижимого имущества могло бы стать объединение разнородных вещей единым хозяйственным назначением. На сделки с технологическими имущественными комплексами можно было бы распространить некоторые правила, относящиеся к сделкам с предприятиями (например, нормы о государственной регистрации перехода права собственности), что способствовало бы упрощению имущественного оборота объектов недвижимости, входящих в технологический имущественный комплекс.

4. Должна быть упразднена государственная регистрация двух- и многосторонних сделок с недвижимостью (договоров). Такое упразднение оправдывается явной избыточностью регистрации и прав, и сделок одновременно.

5. Было бы целесообразно ввести государственную регистрацию исполнения сделок с недвижимым имуществом, поскольку именно исполнение консенсуальных сделок (а не их заключение) является основанием для возникновения, прекращения, ограничения или обременения права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество. В тех случаях, когда в порядке исполнения сделки (по договорам аренды, доверительного управления и др.) одной из сторон осуществляется передача имущества во владение другой стороны, регистрации подлежит передача недвижимой вещи во владение.

6. В случаях, когда по соглашению сторон предусмотрена нотариальная форма сделок с недвижимостью, данное обстоятельство не должно становиться дополнительным к государственной регистрации финансовым бременем для участников соответствующих сделок. Целесообразно предусмотреть только государственную регистрацию исполнения сделок с недвижимостью.

7. Отсутствует логическое обоснование в выборе оснований для регистрации сделок, но и очевидна противоречивость норм, касающихся государственной регистрации прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с этим имуществом согласно п. 1 ст. 164 ГК сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ст. 131 Кодекса. Однако ст. 131 ГК таких случаев не называет, хотя предусматривает существование органа по регистрации не только прав на недвижимое имущество, но и сделок с ним, а также предусматривает возможность обжалования в суд отказа этого органа в государственной регистрации сделки. Необходимо дополнить ст. 131 ГК РФ указанием перечня сделок при которых необходима государственная регистрация.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации. – М., Кодекс. 2004. – 98 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1-3. – М., Омега-Л. 2006. – 468 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. (с изм. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) № 14-ФЗ от 26 января 1996 г. (в ред. от 26.01.2007) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) № 146-ФЗ от 26 ноября 2001 г. (с изм. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
6. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
7. Лесной кодекс Российской федерации № 200-ФЗ от 4 декабря 2006 г. // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
8. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (в ред. от 04.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст.2381.
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
10. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ (в ред. от 20.12.2005 г.) // СЗ РФ. – 1999. – № 18. – Ст. 2207.
11. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1 (в ред. от 26.11.2001 г.) // ВВС СССР. - 1991. - № 26. – Ст. 733.
12. Федеральный закон РФ № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. от 18.07.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
13. Федеральный закон РФ № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г. "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в ред. от 30.12.2004 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
14. Федеральный закон № 78-ФЗ от 18 июня 2001 года "О землеустройстве" (в ред. от 04.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 26. – Ст. 2582.
15. Федеральный закон № 101-ФЗ от 24 июля 2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в ред. от 18.07.2005) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
16. Федеральный закон № 66-ФЗ от 15 апреля 1998 г. "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в ред. от 30.06.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801.
17. Федеральный закон № 28-ФЗ от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре» (ред. от 04.12.2006) // Собрание законодательства РФ.- 2000.- № 2.- ст. 149.
18. Федеральный закон РФ от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» (в ред. от 27.07.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 28. – Ст. 2895.
19. Федеральный закон РФ от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (в ред. от 30.06.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 2. – Ст. 149.
20. Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (в ред. от 15.04.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
21. Постановление Правительства РФ от 31 августа 2000 г. № 648 «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности» (в ред. от 31.10.2002 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 37. – Ст. 3718.
22. Приказ Министерства юстиции РФ от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» (в ред. от 30.12.2005 г.) // Бюллетень Минюста РФ. - 2003. - № 11. – С. 23.
23. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94 (в ред. от 14.04.1998 г.) – М., ИПК Издательство стандартов. 1995. – С. 156.

Специальная и учебная литература

1. Аксюк И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности // Право и экономика. – 2006. – № 7. – С. 22.
2. Александров А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России: Начало ХХ века и современность // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. - 1996. - № 6. - С. 8.
3. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. – М., Проспект. 2001. – 326 с.
4. Астахова М.А. Объект субъективного гражданского права: понятие и признаки // Гражданское право. – 2006. – № 2. – С. 28.
5. Бабкин С.А. Возникновение ипотеки в силу закона // Нотариус. – 2002. – № 1. – С. 28.
6. Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // Законодательство. – 1999. – № 7. – С. 24-25.
7. Белов В.А. Юридическая природа государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. // Российская юстиция. – 2002. – № 11. – С. 9.
8. Беляев И.Д. История русского законодательства. – СПб., Лань. 1999. – 654 с.
9. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – М., Статут. 1997. – 678 с.
10. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: Купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. – Ростов н/Д., Феникс. 2002. – 260 с.
11. Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости – М., Инфра-М. 2000. – 316 с.
12. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. – М., Статут. 1999. – 246 с.
13. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов н/Д., Феникс. 1995. – 672 с.
14. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Голиченкова А.К. – М., БЕК. 2002. – 458 с.
15. Вострикова Л.Г. Особенности распоряжения недвижимым имуществом по гражданско-правовому договору // Право и экономика. – 2005. – № 12. – С. 27.
16. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – 628 с.
17. Гражданское право: Учебник. 5-е изд. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. Т. 1. – М., Проспект. 2000. – 674 с.
18. Гражданское право / Под ред. Сергеева А.П. и Толстого Ю.К. Т. 1. – М., Норма. 2002. – 682 с.
19. Григорьев Д. Делимые и неделимые земельные участки: специфика оформления прав на землю // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 18. – С. 23.
20. Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты // Законодательство и экономика. – 2006. – № 2. – С. 31.
21. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Статут. 1998. – 562 с.
22. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (Проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. - 2002. - № 7. - С. 105.
23. Ем В.С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса // Законодательство. – 1999. – № 11. – С. 45.
24. Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. – 2005. – № 2. – С. 21.
25. Законодательство Петра I. / Отв. ред. Маньков А.Г. – М., Юридическая литература. 1997. – 892 с.
26. Законодательная техника: Научно-практическое пособие / Под ред. Тихомирова Ю.А. – М., Городец. 2000. – 182 с.
27. Законотворчество в Российской Федерации: Научно-практическое и учебное пособие / Под ред. Пиголкина А.С. – М., Формула права. 2000. – 216 с.
28. Иванова О.Н., Симонов А.М. Комментарий к Воздушному кодексу Российской Федерации (постатейный)– М., Юрайт. 2004. – 236 с.
29. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С.26.
30. Каминка А.И. Очерки торгового права. – М., ЮрИнфоР. 2002. – 458 с.
31. Кассо Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года). / Избранные труды. – М., Статут. 2001. – 562 с.
32. Кассо Л.А. Русское поземельное право. – М., Статут. 1999. – 328 с.
33. Кирсанов А.Р. Регистрационное право - формирующаяся отрасль современного российского права // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. – М., Юрайт. 2003. – 376 с.
34. Ковалевский М.А. Конституционно-правовой режим имущества предпринимателя // Кодекс-info. – 2000. – № 5. – С. 8.
35. Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. - 1999. - № 4. - С. 22.
36. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. I (постатейный) / Под ред. Егорова Н.Д., Сергеева А.П. – М., Инфра. 2005. – 632 с.
37. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2005. – 678 с.
38. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) (издание третье, переработанное и дополненное) / Под ред. Ткача А.Н. – М., ЗАО Юстицинформ. 2006. – 214 с.
39. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – 318 с.
40. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика. – М., БЕК. 1996. – 216 с.
41. Кротов М.В. Вопросы государственной регистрации прав на морские суда // Юридическая практика: Информационный бюллетень центра права специального юридического факультета СПбГУ. - 1999. - № 4. - С. 103-104.
42. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) – М., Юстицинформ. 2006. – 368 с.
43. Лобанов Г.А. Вопросы легализации прав граждан на садовые дома // Юрист. – 2005. – № 10. – С. 18.
44. Макаров О. Регулирование создания и использования недвижимости // Законность. – 2005. – № 5. – С. 19.
45. Маковский А.Л. Code Civil Франции и кодификация гражданского права в России: Связи в прошлом, проблемы влияния и совершенствования // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С. 137-148.
46. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. 2-е изд. (По изд. 1902 г.). – М., Статут. 2000. – 562 с.
47. Наумова Л. Незавершенка или стройматериалы? // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 19. – С. 19.
48. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. – М., Зерцало. 2005. – 454 с.
49. Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореф. дис... канд. юрид. наук. – М., 2001. – 96 с.
50. Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 20. – С. 21.
51. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. - М., Юрайт. 2003. – 376 с.
52. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права. – М., Статут. 2002. – 622 с.
53. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., Статут. 1998. – 420 с.
54. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Спарк. 2001. – 162 с.
55. Романов О.Е. О некоторых проблемах, связанных с недействительностью государственной регистрации права на объект недвижимости // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей / Отв. ред. Рожкова М.А. – М., Статут. 2006. – 368 с.
56. Савиньи Ф.К. Обязательственное право. – СПб., Питер. 2004. – 456 с.
57. Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Журнал российского права. - 1999. - № 12. - С. 118.
58. Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л., Изд-во ЛГУ. 1990. – 326 с.
59. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М., Статут. 2002. – 568 с.
60. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте – М., Волтерс Клувер. 2006. – 468 с.
61. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М., Статут. 2004. – 326 с.
62. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Алексеева С.С. – М., Статут. 2000. – 328 с.
63. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М., Статут. 2004. – 368 с.
64. Судаков А.А. Предприятие как объект гражданских прав в России и за рубежом // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 23.
65. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. Треушникова М.К. – М., Статут. 2005. – 478 с.
66. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М., Экономика и жизнь. 1996. – 326 с.
67. Тресцова Е.В. Проблемы развития законодательства о недвижимом имуществе: теория и практика // Правовые вопросы строительства. – 2006. – № 1. – С. 24.
68. Уруков В. Многолетние насаждения как объект недвижимости // Законность. – 2005. – № 12. – С. 25.
69. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. – Иркутск., Изд-во ИГУ. 2001. – 280 с.
70. Цитович П.П. Труды по торговому и вексельному праву: В 2 т. Т. 1: Учебник торгового права: К вопросу о слиянии торгового права с гражданским. – М., Статут. 2005. – 562 с.
71. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии, регистрационные действия: учебное пособие – М., Статут. 2006. – 346 с.
72. Шейнин Л. Отсутствие государственной регистрации: как оно влияет на недействительность сделок с недвижимостью? // Юридический мир. – 2005. – № 11. – С. 31.
73. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. (по изд. 1907 г.) – М., Спарк. 1995. – 568 с.
74. Щербаков Н. Свойство или вещь? // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 17. - С. 2.
75. Юдина Ю.В. Установление факта владения и пользования недвижимым имуществом // Юрист. – 2006. – № 7. – С. 19.
76. Яковлев В.Ф. Россия: Экономика, гражданское право: (Вопросы теории и практики). – М., РИЦ ИСПИ РАН. 2000. – 342 с.

Материалы юридической практики

1. Определение Конституционного суда РФ № 132-О от 5 июля 2001 г. «В принятии к рассмотрению жалобы на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ отказано, поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", в соответствии с которыми жалоба признается допустимой» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 1. – С. 21.
2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 11.
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 1 июня 2005 г. № 8224/04 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 10. – С. 32.
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 2004 г. № 7264/04 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С. 29.
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 8 июля 2003 г. № 1048/03 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 12. – С. 21.
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 14 октября 2003 г. № 4849/03 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 2. – С. 32.
7. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. № 2061/99 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 1. – С. 12.
8. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 февраля 2004 г. № А66-4844-03 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 4. – С. 19.
9. Постановление ФАС Московского округа от 20 сентября 2004 г. № КА-А41/8159-04 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 12. – С. 24.

1. Законодательство Петра I. / Отв. ред. Маньков А.Г. – М., Юридическая литература. 1997. – С. 699–700; Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов н/Д., Феникс. 1995. – С. 488. [↑](#footnote-ref-1)
2. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. (по изд. 1907 г.) – М., Спарк. 1995. – С. 98. [↑](#footnote-ref-2)
3. Владимирский-Буданов М.Ф. Указ. соч. – С. 494. [↑](#footnote-ref-3)
4. Беляев И.Д. История русского законодательства. – СПб., Лань. 1999. – С. 172-173. [↑](#footnote-ref-4)
5. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. – М., Зерцало. 2005. – С. 276. [↑](#footnote-ref-5)
6. Александров А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России: Начало ХХ века и современность // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. - 1996. - № 6. - С. 8. [↑](#footnote-ref-6)
7. Маковский А.Л. Code Civil Франции и кодификация гражданского права в России: Связи в прошлом, проблемы влияния и совершенствования // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С. 137-148. [↑](#footnote-ref-7)
8. Кассо Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года). / Избранные труды. – М., Статут. 2001. – С. 5. [↑](#footnote-ref-8)
9. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М., Статут. 2002. – С. 220. [↑](#footnote-ref-9)
10. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права. – М., Статут. 2002. – С. 379-380. [↑](#footnote-ref-10)
11. Каминка А.И. Очерки торгового права. – М., ЮрИнфоР. 2002. – С. 59; Цитович П.П. Труды по торговому и вексельному праву: В 2 т. Т. 1: Учебник торгового права: К вопросу о слиянии торгового права с гражданским. – М., Статут. 2005. – С. 167. [↑](#footnote-ref-11)
12. СУ РСФСР. - 1917. - № 1. - Ст. 3. [↑](#footnote-ref-12)
13. Аксюк И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности // Право и экономика. – 2006. – № 7. – С. 22. [↑](#footnote-ref-13)
14. СУ РСФСР. - 1922. - № 71. – Ст. 904. [↑](#footnote-ref-14)
15. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Спарк. 2001. – С. 11. [↑](#footnote-ref-15)
16. Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л., Изд-во ЛГУ. 1990. – С. 47. [↑](#footnote-ref-16)
17. ВВС СССР. - 1976. - № 44. - Ст. 628. [↑](#footnote-ref-17)
18. ВВС СССР. - 1991. - № 26. – Ст. 733. [↑](#footnote-ref-18)
19. Астахова М.А. Объект субъективного гражданского права: понятие и признаки // Гражданское право. – 2006. – № 2. – С. 28. [↑](#footnote-ref-19)
20. Григорьев Д. Делимые и неделимые земельные участки: специфика оформления прав на землю // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 18. – С. 23. [↑](#footnote-ref-20)
21. Белов В.А. Юридическая природа государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. // Российская юстиция. – 2002. – № 11. – С. 9. [↑](#footnote-ref-21)
22. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М., Статут. 2004. – С. 33. [↑](#footnote-ref-22)
23. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2005. – С. 265. [↑](#footnote-ref-23)
24. СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-24)
25. Лобанов Г.А. Вопросы легализации прав граждан на садовые дома // Юрист. – 2005. – № 10. – С. 18. [↑](#footnote-ref-25)
26. СЗ РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-26)
27. СЗ РФ. – 2003. – № 28. – Ст. 2895. [↑](#footnote-ref-27)
28. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 96-97. [↑](#footnote-ref-28)
29. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. I (постатейный) / Под ред. Егорова Н.Д., Сергеева А.П. – М., Инфра. 2005. – С. 305. [↑](#footnote-ref-29)
30. Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. – 2005. – № 2. – С. 21. [↑](#footnote-ref-30)
31. Кассо Л.А. Русское поземельное право. – М., Статут. 1999. – С. 1. [↑](#footnote-ref-31)
32. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 26. [↑](#footnote-ref-32)
33. СЗ РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823. [↑](#footnote-ref-33)
34. Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты // Законодательство и экономика. – 2006. – № 2. – С. 31. [↑](#footnote-ref-34)
35. Гражданское право: Учебник. 5-е изд. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. Т. 1. – М., Проспект. 2000. – С. 224; Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости – М., Инфра-М. 2000. – С. 263; Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: Купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. – Ростов н/Д., Феникс. 2002. – С. 42. [↑](#footnote-ref-35)
36. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М., Статут. 2004. – С. 224. [↑](#footnote-ref-36)
37. Там же. - С. 225. [↑](#footnote-ref-37)
38. Бабкин С.А. Возникновение ипотеки в силу закона // Нотариус. – 2002. – № 1. – С. 28. [↑](#footnote-ref-38)
39. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. 2-е изд. (По изд. 1902 г.). – М., Статут. 2000. - С. 161. [↑](#footnote-ref-39)
40. Судаков А.А. Предприятие как объект гражданских прав в России и за рубежом // Юрист. – 2006. – № 2. – С.23. [↑](#footnote-ref-40)
41. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Статут. 1998. – С. 232. [↑](#footnote-ref-41)
42. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте – М., Волтерс Клувер. 2006. – С. 124. [↑](#footnote-ref-42)
43. Постановление Президиума ВАС РФ от 1 июня 2005 г. № 8224/04 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 10. – С. 32. [↑](#footnote-ref-43)
44. Щербаков Н. Свойство или вещь? // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 17. - С. 2. [↑](#footnote-ref-44)
45. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 февраля 2004 г. № А66-4844-03 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 4. – С. 19. [↑](#footnote-ref-45)
46. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) – М., Юстицинформ. 2006. – С. 87. [↑](#footnote-ref-46)
47. Тресцова Е.В. Проблемы развития законодательства о недвижимом имуществе: теория и практика // Правовые вопросы строительства. – 2006. – № 1. – С. 24. [↑](#footnote-ref-47)
48. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. – М., Проспект. 2001. - С. 65. [↑](#footnote-ref-48)
49. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии, регистрационные действия: учебное пособие – М., Статут. 2006. – С. 78. [↑](#footnote-ref-49)
50. Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // Законодательство. – 1999. – № 7. – С. 24-25. [↑](#footnote-ref-50)
51. Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 20. – С. 21. [↑](#footnote-ref-51)
52. Макаров О. Регулирование создания и использования недвижимости // Законность. – 2005. – № 5. – С. 19. [↑](#footnote-ref-52)
53. СЗ РФ. – 2000. – № 2. – Ст. 149. [↑](#footnote-ref-53)
54. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 96-97. [↑](#footnote-ref-54)
55. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. № 2061/99 // Вестник ВАС РФ. - 2000. - № 1.- С.12. [↑](#footnote-ref-55)
56. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М., Экономика и жизнь. 1996. – С. 45; Кротов М.В. Вопросы государственной регистрации прав на морские суда // Юридическая практика: Информационный бюллетень центра права специального юридического факультета СПбГУ. - 1999. - № 4. - С. 103; Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Журнал российского права. - 1999. - № 12. - С. 118. [↑](#footnote-ref-56)
57. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. – Иркутск., Изд-во ИГУ. 2001. – С. 40-41; Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости. – М., Инфра-М. 2000. – С. 264; Степанов С.А. Указ. соч. – С. 29. [↑](#footnote-ref-57)
58. Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 45. [↑](#footnote-ref-58)
59. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 151-152. [↑](#footnote-ref-59)
60. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Алексеева С.С. – М., Статут. 2000. – С. 77. [↑](#footnote-ref-60)
61. СЗ РФ. – 1999. – № 18. – Ст. 2207. [↑](#footnote-ref-61)
62. Юдина Ю.В. Установление факта владения и пользования недвижимым имуществом // Юрист. – 2006. – № 7. – С. 19. [↑](#footnote-ref-62)
63. Кротов М.В. Вопросы государственной регистрации прав на морские суда // Юридическая практика: Информационный бюллетень центра права специального юридического факультета СПбГУ. - 1999. - № 4. - С. 104; Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. - 1999. - № 4. - С. 22. [↑](#footnote-ref-63)
64. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Голиченкова А.К. – М., БЕК. 2002. – С. 21. [↑](#footnote-ref-64)
65. Гражданское право / Под ред. Сергеева А.П. и Толстого Ю.К. Т. 1. – М., Норма. 2002. – С. 254. [↑](#footnote-ref-65)
66. Савиньи Ф.К. Обязательственное право. – СПб., Питер. 2004. – С. 236-237. [↑](#footnote-ref-66)
67. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 2004 г. № 7264/04 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С.29. [↑](#footnote-ref-67)
68. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. – М., Статут. 1999. – С. 181. [↑](#footnote-ref-68)
69. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94 (в ред. от 14.04.1998 г.) – М., ИПК Издательство стандартов. 1995. – С. 156. [↑](#footnote-ref-69)
70. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (Проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. - 2002. - № 7. - С. 105. [↑](#footnote-ref-70)
71. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – С. 48-49. [↑](#footnote-ref-71)
72. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика. – М., БЕК. 1996. – С. 21. [↑](#footnote-ref-72)
73. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. Треушникова М.К. – М., Статут. 2005. - С 185-186. [↑](#footnote-ref-73)
74. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – С. 12. [↑](#footnote-ref-74)
75. Там же. - С. 48. [↑](#footnote-ref-75)
76. Там же. - С. 49. [↑](#footnote-ref-76)
77. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 11. [↑](#footnote-ref-77)
78. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) (издание третье, переработанное и дополненное) / Под ред. Ткача А.Н. – М., ЗАО Юстицинформ. 2006. – С. 34. [↑](#footnote-ref-78)
79. Законодательная техника: Научно-практическое пособие / Под ред. Тихомирова Ю.А. – М., Городец. 2000. – С. 22; Законотворчество в Российской Федерации: Научно-практическое и учебное пособие / Под ред. Пиголкина А.С. – М., Формула права. 2000. – С. 32. [↑](#footnote-ref-79)
80. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Статут. 1998. – С. 232. [↑](#footnote-ref-80)
81. Ем В.С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса // Законодательство. – 1999. – № 11. – С. 45. [↑](#footnote-ref-81)
82. Скловский К.И. Указ соч. - С. 59. [↑](#footnote-ref-82)
83. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – М., Статут. 1997. – С. 231. [↑](#footnote-ref-83)
84. Иванова О.Н., Симонов А.М. Комментарий к Воздушному кодексу Российской Федерации (постатейный)– М., Юрайт. 2004. – С. 78. [↑](#footnote-ref-84)
85. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. - С. 68 - 69. [↑](#footnote-ref-85)
86. Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-86)
87. Вострикова Л.Г. Особенности распоряжения недвижимым имуществом по гражданско-правовому договору // Право и экономика. – 2005. – № 12. – С. 27. [↑](#footnote-ref-87)
88. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – С. 98. [↑](#footnote-ref-88)
89. Романов О.Е. О некоторых проблемах, связанных с недействительностью государственной регистрации права на объект недвижимости // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей / Отв. ред. Рожкова М.А. – М., Статут. 2006. – С. 79. [↑](#footnote-ref-89)
90. Постановление Президиума ВАС РФ от 8 июля 2003 г. № 1048/03 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 12. – С. 21; Постановление Президиума ВАС РФ от 14 октября 2003 г. № 4849/03 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 2. – С. 32. [↑](#footnote-ref-90)
91. Ковалевский М.А. Конституционно-правовой режим имущества предпринимателя // Кодекс-info. – 2000. – № 5. – С. 8. [↑](#footnote-ref-91)
92. Яковлев В.Ф. Россия: Экономика, гражданское право: (Вопросы теории и практики). – М., РИЦ ИСПИ РАН. 2000. – С. 180. [↑](#footnote-ref-92)
93. Кирсанов А.Р. Регистрационное право - формирующаяся отрасль современного российского права // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. – М., Юрайт. 2003. – С. 6. [↑](#footnote-ref-93)
94. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. - М., Юрайт. 2003. – С. 196. [↑](#footnote-ref-94)
95. Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореф. дис... канд. юрид. наук. – М., 2001. – С. 9. [↑](#footnote-ref-95)
96. Бабкин С.А. Указ. соч. - С. 210. [↑](#footnote-ref-96)
97. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., Статут. 1998. – С. 201. [↑](#footnote-ref-97)
98. Приказ Министерства юстиции РФ от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» (в ред. от 30.12.2005 г.) // Бюллетень Минюста РФ. - 2003. - № 11. – С. 23. [↑](#footnote-ref-98)
99. Постановление Правительства РФ от 31 августа 2000 г. № 648 «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности» (в ред. от 31.10.2002 г.) // СЗ РФ. – 2000. – № 37. – Ст. 3718. [↑](#footnote-ref-99)
100. Пискунова М.Г. Указ. соч. – С. 195. [↑](#footnote-ref-100)
101. Шейнин Л. Отсутствие государственной регистрации: как оно влияет на недействительность сделок с недвижимостью? // Юридический мир. – 2005. – № 11. – С. 31. [↑](#footnote-ref-101)
102. Постановление ФАС Московского округа от 20 сентября 2004 г. № КА-А41/8159-04 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 12. – С. 24. [↑](#footnote-ref-102)