**Дипломная работа**

**Тема: Сделки с недвижимым имуществом и возможные пути защиты прав добросовестного приобретателя имущества**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1 ИСТОРИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 История правового регулирования оборота недвижимости в России

1.2 Определение понятия недвижимости

ГЛАВА 2 ПОРЯДОК СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

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

2.2 Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в современном российском гражданском праве

ГЛАВА 3 ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

3.1 Понятие добросовестности приобретения

3.2 Способы защиты добросовестного приобретателя

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Недвижимость - один из самых ценных объектов гражданских прав. Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц.

Действующее законодательство, регулирующее отношения по поводу недвижимости, характеризуется большим количеством нормативных актов, иногда противоречащих друг другу. Сегодня имущественные права граждан и юридических лиц получают надежную защиту путем признания их государством в лице специальных государственных органов учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые действуют во всех субъектах РФ.

Государственная регистрация - завершающий этап приобретения прав на недвижимость. Она имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Возникновение и прекращение имущественных прав на недвижимость закон связывает именно с моментом государственной регистрации. Покупатели, обменивающиеся, одаряемые становятся собственниками и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью только после государственной регистрации права. Поэтому для оформления документов на недвижимость необходимо знание процедуры государственной регистрации, полномочий регистрирующих органов.

На практике часто возникает необходимость нотариального оформления сделок с недвижимостью. Нотариальное удостоверение обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Обязательное нотариальное оформление предусмотрено, например, для договора ренты, ипотечного договора, завещания. В остальных случаях гражданам и юридическим лицам законом предоставлена возможность выбора: заключать сделки либо в квалифицированной нотариальной, либо в простой письменной форме.

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 Александров А.А., Афанасьева И.В., Бабкин С.А., Белов В.А., Васьковский Е.В., Витрянский В.В., Добровольский В.И., Кассо Л.А., Кирсанов А.Р., Козырь О.М., Маковский А.Л., Новицкая Т.Е., Петров Е.Ю., Победоносцев К.П., Пискунова М.Г., Покровский И.А., Полуяхтов И.А., Рахмилович В.А., Садиков О.Н., Сенчищев В.И., Синайский В.И., Сергеев А.П., Скловский К.И., Степанов С.А., Суханов Е.А., Толстой Ю.К., Федоренко Н.В., Черепахин Б.Б., Шершеневич Г.Ф., Яковлев В.Ф. и многими другими.

В своей совокупности работы названных ученых представляют основу для разработки проблем сделок с недвижимостью.

Целями дипломного исследования являются рассмотрение сделок с недвижимым имуществом, а также возможные пути защиты прав добросовестного приобретателя имущества.

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:

* исследование вопросов исторического развития законодательства о сделках с недвижимым имуществом;
* рассмотрение вопросов понятия недвижимого имущества;
* рассмотрение вопросов регистрации и нотариального удостоверения сделок с недвижимостью;
* рассмотрение способов защиты добросовестного приобретателя от виндикационного иска.

Объектом исследования дипломной работы являются общественные отношения, возникающие в области обеспечения защиты законных прав и интересов граждан при применении норм о сделках с недвижимым имуществом.

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.

Нормативную базу работы составили: Конституция РФ, гражданское законодательство РФ, гражданское законодательство РСФСР, федеральные законы, РФ проанализировано также законодательство дореволюционной России, материалы судебной практики.

Структура работы. Дипломная работа состоит из введения, трех 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 1 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). К сожалению, с легкой руки М.Ф. Владимирского-Буданова и Г.Ф. Шершеневича в литературе этот указ именуется не точно - как "Указ о единонаследии"[[2]](#footnote-2).Данный термин, как заметил профессор Г.Ф. Шершеневич[[3]](#footnote-3), 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"[[4]](#footnote-4). 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[[5]](#footnote-5).

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"[[6]](#footnote-6).

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[[7]](#footnote-7).

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[[8]](#footnote-8). 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[[9]](#footnote-9).

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]](#footnote-10).

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[[11]](#footnote-11). К сожалению, Гражданское уложение по целому ряду причин как объективного, так и субъективного характера не было принято[[12]](#footnote-12).

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"[[13]](#footnote-13).

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"[[14]](#footnote-14). 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"[[15]](#footnote-15).

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"[[16]](#footnote-16).

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"[[17]](#footnote-17). 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"[[18]](#footnote-18). 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.

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[[19]](#footnote-19) 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[[20]](#footnote-20).

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"[[21]](#footnote-21). 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"[[22]](#footnote-22), 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 (далее - Основы)[[23]](#footnote-23). 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 Определение понятия недвижимости

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. 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[[24]](#footnote-24).

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)[[25]](#footnote-25), 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[[26]](#footnote-26).

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, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства[[27]](#footnote-27). 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)[[28]](#footnote-28). Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" также указывает новые примеры недвижимых вещей: дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения (п. 1 ст. 5)[[29]](#footnote-29). 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)[[30]](#footnote-30). 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. Также к недвижимой вещи в соответствии с Федеральным законом от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" относился кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости[[31]](#footnote-31). С 1 марта 2005 года, со вступлением в законную силу Жилищного кодекса Российской Федерации[[32]](#footnote-32), указанный закон утратил свою юридическую силу (пп. 19 п. 1 ст. 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации")[[33]](#footnote-33). Соответственно кондоминиум как имущественный комплекс не рассматривается более в качестве недвижимости. И в завершение законодатель допускает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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[[34]](#footnote-34).

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[[35]](#footnote-35). 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.

Правильное понимание недвижимости на основе той дефиниции, которая сформулирована в Гражданском кодексе РФ, возможно только с помощью привлечения понятий из иных отраслей законодательства - земельного, водного, лесного, законодательства о недрах и пр. Однако анализ таких законодательных понятий, как участки недр, водные объекты, 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" (далее - Закон о недрах)[[36]](#footnote-36) под участком недр понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода - геометризованного блока недр (ст. 7). Согласно Водному кодексу Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ[[37]](#footnote-37) водный объект - это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима (ст. 1). Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 г. № 22-ФЗ[[38]](#footnote-38) дает весьма размытое юридическое понятие "леса". Из преамбулы этого Кодекса следует, что лес - это совокупность лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей природной среды, имеющей важное экологическое, экономическое значение.

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"[[39]](#footnote-39). По его мнению, решающим качественным отличием, позволяющим превратить недвижимое имущество в средство устойчивости кредита через ипотеку, является "видимость"[[40]](#footnote-40), 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 (С.А. Бабкин, В.А. Белов)[[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. Регулирование оборота каждой из этих групп объектов обладает определенной спецификой, которая будет рассмотрена ниже - в соответствующих главах настоящей работы.

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, обособленные водные объекты, 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). Подход, определенный в этом постановлении, дал основание для того, чтобы в литературе было сформулировано суждение о том, что "асфальтовое покрытие вообще не является вещью, а представляет собой скорее свойство земельного участка"[[45]](#footnote-45). В других случаях суд занимал прямо противоположную позицию и рассматривал асфальтовое покрытие как самостоятельный объект недвижимости[[46]](#footnote-46). 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[[47]](#footnote-47).

При разрешении другого дела Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ обосновал свой вывод о принадлежности имущества к недвижимому следующим образом: данные предприятия технической инвентаризации, отраженные в техническом паспорте на холодильник, свидетельствуют о том, что холодильник относится к недвижимому имуществу как стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, к нему подведены стационарные коммуникации по электро- и водоснабжению, и оно является строением первой группы капитальности. Суд ошибочно исходил из того, что эти сведения относятся к зданию холодильника, а не к самому холодильнику, тогда как названное сооружение составляет единое целое. Выводы суда кассационной инстанции о том, что спорный объект является движимым имуществом, а поэтому на его отчуждение не требовалось согласия собственника, нельзя признать обоснованными. Отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда первой инстанции, суд кассационной инстанции в подтверждение отнесения спорного холодильника к движимому имуществу сослался на представленные ответчиком руководство по эксплуатации камеры холодильной, перечень выпускаемой продукции Алатырского завода низкотемпературных холодильников, где приведены техническое описание конструкции и технические характеристики холодильников, аналогичных спорному, свидетельствующие о том, что холодильник может быть демонтирован и перенесен на другое место. Однако содержащиеся в названных документах данные не позволяют сделать вывод о том, что такое перемещение не будет связано с несоразмерным ущербом для использования холодильника по назначению. Напротив, исследованные и оцененные судом данные, в том числе акт сдачи-приемки работ по договору, указывают на то, что характер работ по привязке фундамента к местности, по изготовлению фундамента холодильника и монтажу холодильника свидетельствуют о возведении сооружения, относящегося к недвижимому имуществу, прочно связанному с землей[[48]](#footnote-48).

По одному из дел, рассмотренных Федеральным арбитражным судом Северо-Западного округа в кассационном порядке, было необходимо дать оценку комплексу неразрывно связанных и подчиненных единой технологической цели сооружений. Суд, разрешая спор, исходил из того, что такие объекты, как инженерные коммуникации, масло-бензоуловители и бензоловушки, представляющие собой подземные емкости с заглублением до 2-х метров, железобетонные ограды с бетонным фундаментом, одноэтажные складские помещения из кирпича с фундаментами, а также иные сооружения, которые относятся к основным фондам и совокупность которых является единым обособленным комплексом конструктивно сочлененных сооружений, относящихся к объектам капитального типа, неразрывно связанным с землей и со сроком эксплуатации не менее 50 лет, невозможно демонтировать без несоразмерного ущерба им и их назначению[[49]](#footnote-49). Установление этого обстоятельства влечет квалификацию данного комплекса как недвижимого имущества и применение соответствующих правил к совершаемым с ним сделкам.

В современной российской цивилистике идут споры о том, является ли понятие недвижимости юридическим, либо оно отражает фактически существующий объект. Часть ученых (Е.А. Суханов, В.И. Сенчищев) полагает, что недвижимость, будучи юридическим понятием, появляется только в результате государственной регистрации прав на нее[[50]](#footnote-50). Другие юристы (Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный, С.А. Степанов) высказывают мнение, что недвижимость, будучи объективно существующим явлением, не зависима от процедуры государственной регистрации[[51]](#footnote-51).

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"[[52]](#footnote-52). Такой же позиции придерживается О.М. Козырь, которая полагает, что недвижимостью является такое имущество, "на которое может быть установлено право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация"[[53]](#footnote-53). Впрочем, точка зрения, формулируемая профессором Е.А. Сухановым, не является новой для российского правоведения. Так, еще в дореволюционной юридической литературе высказывались суждения, которые можно интерпретировать как "юридическую" доктрину недвижимости. В конечном итоге такая позиция приводила к выводу о том, что "дом как принадлежность земли, на которой он построен, есть имущество недвижимое; рассматриваемый отдельно от земли, он будет имуществом движимым". 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[[54]](#footnote-54). Представляется, что подобного рода подход к пониманию недвижимости является несколько искусственным, в конечном итоге, способствует субъективизму правоприменителя при оценке правового статуса объектов недвижимости.

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. В этом случае, как справедливо заметил М.И. Брагинский, государственная регистрация - это тот конститутивный признак, "благодаря которому на соответствующие виды движимого имущества распространяется в определенных пределах установленный для недвижимости правовой режим"[[55]](#footnote-55).

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.

# ГЛАВА 2 ПОРЯДОК СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

# 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"[[56]](#footnote-56).

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[[57]](#footnote-57) 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.

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. В юридической литературе и в судебной практике можно встретить утверждения о том, что государственная регистрация является ненормативным актом. Представляется, что это ошибочное утверждение. Государственной регистрации прав на недвижимое имущество не свойственны признаки, которыми обладают ненормативные акты, поскольку регистрация непосредственно не порождает прав. Значение регистрации в том, что она определяет момент возникновения права на недвижимость. Кроме того, государственная регистрация никак не влияет на правоотношения сторон, возникающие из сделки с недвижимым имуществом. Вместе с тем для третьих лиц государственная регистрация является показателем того, что переход прав на недвижимое имущество произошел. 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[[58]](#footnote-58), 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[[59]](#footnote-59).

В то же время действующее законодательство о последствиях отсутствия государственной регистрации сделки с недвижимостью противоречиво. С одной стороны, в соответствии со ст. 165 ГК РФ сделка, не прошедшая процедуру государственной регистрации в тех случаях, которые установлены законом, является недействительной (ничтожной). С другой стороны, в силу ст. 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[[60]](#footnote-60).

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"[[61]](#footnote-61). 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[[62]](#footnote-62).

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"[[63]](#footnote-63), а "отношения, возникающие в процессе регистрации прав, регулируются методом императивных предписаний"[[64]](#footnote-64). Это дает основание для вывода о том, что "регистрационное право выступает как комплексная отрасль российского права, имеющая свой предмет регулирования"[[65]](#footnote-65).

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"[[66]](#footnote-66). По своей правовой природе этот институт является институтом административного права.

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. Форма свидетельств о государственной регистрации прав устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав. В то же время те формы свидетельств о государственной регистрации, которые были введены отдельными субъектами Российской Федерации и администрациями городов до введения единой формы свидетельства, считаются юридически действительными. 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. Порядок представительства от публичного образования в этом случае установлен Постановлением Правительства РФ от 31 августа 2000 г. № 648 "Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности"[[67]](#footnote-67).

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

Одним из условий проведения государственной регистрации является уплата заинтересованным лицом государственной пошлины. При этом оплата пошлины должна быть произведена до государственной регистрации, а документ, удостоверяющий оплату пошлины, должен быть представлен в регистрирующий орган вместе с заявлением о государственной регистрации. Размер платы за государственную регистрацию прав на недвижимость установлен Налоговым кодексом РФ, а порядок ее взимания и зачисления в государственный бюджет устанавливается Правительством РФ. До 1 января 2005 г. размер платы за соответствующую регистрацию устанавливался субъектами Российской Федерации, но не выше максимального размера платы, определенного 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.

# 2.2 Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в современном российском гражданском праве

Содержание действий по нотариальному удостоверению сделок с недвижимым имуществом обладает определенной спецификой в сравнении с иными нотариальными действиями. Эта специфика диктуется особыми свойствами недвижимого имущества.

Так, при удостоверении сделки с недвижимым имуществом нотариус обязан проверить принадлежность этого имущества собственнику. Однако в данном случае недостаточно обращения только к правоустанавливающим документам (например, к договору купли-продажи недвижимости). Нотариус должен убедиться в том, что соответствующие права зарегистрированы в ЕГРП. При этом выписка из ЕГРП должна содержать не только сведения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, но и сведения о наличии ограничений, обременений, арестов в отношении отчуждаемого недвижимого имущества.

Правила ведения ЕГРП предусматривают, что в реестр в обязательном порядке должен вноситься ряд сведений. Эти же сведения должны быть отражены и в соответствующих нотариальных документах, которые представляются в учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимость. К таким сведениям относятся информация об участниках сделки, сведения о праве собственности и иных вещных правах на недвижимое имущество, сведения об ограничениях, обременениях права собственности и иных прав на недвижимость.

Характеристика объекта недвижимости основывается на технической документации, в которой описывается объект недвижимости (справки бюро технической документации, технический паспорт объекта недвижимости и т.д.). Техническая документация на объект недвижимости должна быть представлена нотариусу для проведения соответствующего нотариального действия. При описании объекта недвижимости должны быть указаны кадастровый или условный объект недвижимости, а также адрес (местонахождение) объекта недвижимости. Кроме того, к описанию объекта недвижимости относятся указания на его площадь и назначение.

В том случае, если совершается сделка по распоряжению недвижимостью, нажитой в период брака, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга на совершение такой сделки (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ)[[68]](#footnote-68). Это правило касается и совершения индивидуальным предпринимателем сделок с недвижимым имуществом, используемым в предпринимательской деятельности.

С принятием ГК РФ нотариальная форма совершения сделок с недвижимым имуществом была предусмотрена в следующих случаях:

- выдача доверенности на совершение сделок, которые требуют нотариальной формы (п. 2 ст. 185 ГК РФ);

- выдача доверенности в порядке передоверия (ст. 187 ГК РФ), за исключением тех случаев, которые предусмотрены п. 4 ст. 185 ГК РФ;

- договор об ипотеке;

- договор об изменении условий договора об ипотеке;

- договор между залогодержателем и залогодателем об удовлетворении требований залогодержателя за счет заложенного имущества (п. 2 ст. 339, п. 1 ст. 349 ГК РФ, ст. ст. 10, 23 и 55 Закона об ипотеке);

- уступка требования, которое основано на сделке с недвижимым имуществом, совершенной в нотариальной форме (п. 1 ст. 389 ГК РФ);

- перевод долга, основанный на сделке, совершенной в нотариальной форме (ст. 391 ГК РФ);

- договор ренты (ст. 584 ГК РФ);

- договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ);

- любая сделка с недвижимым имуществом, если стороны пришли к соглашению о ее нотариальном удостоверении (п. 2 ст. 163 ГК РФ);

- договор продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ);

- договор продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ);

- договор дарения (ст. 574 ГК РФ);

- брачный договор (п. 2 ст. 41 Семейного кодекса РФ);

- согласие супруга на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

Со вступлением в силу Закона о госрегистрации прав на недвижимость было отменено обязательное нотариальное удостоверение:

- договора продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ);

- договора продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ);

- договора дарения (ст. 574 ГК РФ).

В 2003 г. в этот же Закон внесены изменения, согласно которым было установлено правило об обязательной нотариальной форме доверенности, связанной с государственной регистрацией прав на недвижимость и сделок с нею (п. 1 ст. 16 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

В 2005 г. внесено требование об обязательной нотариальной форме:

- доверенности, которая подтверждает полномочия представителя физического лица при предъявлении им заявления о государственной регистрации и документов о правах на недвижимость (п. 4 ст. 16);

- доверенности, которая подтверждает полномочия представителя физического лица на получение свидетельства о государственной регистрации прав, закладной и других документов (п. 5 ст. 18);

- доверенности работника или иного представителя юридического лица на получение свидетельства о государственной регистрации прав, закладной и иных документов (п. 5 ст. 18);

- соглашение между залогодателем и залогодержателем об удовлетворении требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд. Такое соглашение может быть заключено только после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки (п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке).

При этом в Закон об ипотеке были внесены изменения, согласно которым было отменено обязательное требование о нотариальном удостоверении договора об ипотеке.

Таким образом, за последние годы существенным образом сужена компетенция нотариальных органов и их роль в организации оборота недвижимого имущества, что оценивается специалистами как негативная тенденция[[69]](#footnote-69).

В целом подход российского законодателя к определению места нотариата в сфере оборота недвижимости значительно отличается от подхода, характерного для континентальной традиции. Как известно, в романо-германской правовой семье развивается латинский нотариат, которому свойственно не просто выполнение удостоверительных функций, но и осуществление своего рода превентивного правосудия, направленного на предупреждение правовых конфликтов. В процессе нотариального удостоверения сделок европейские нотариусы оказывают юридическую помощь лицам, участвующим в сделке. Являясь частным субъектом, нотариус наделен и публичными функциями; он отвечает за законность сделки и несет имущественную ответственность за свои действия. Вследствие этого почти все европейские правопорядки формулируют нормы о нотариальном удостоверении сделок с недвижимым имуществом.

В странах англосаксонской правовой традиции нотариус не играет существенной роли при удостоверении сделок с недвижимостью. Обеспечение гарантий участникам сделки с недвижимостью достигается сопровождением сделки с недвижимостью страховой компанией, которая страхует риски неисполнения и недействительности сделки. За многие десятилетия существования такой системы страховые компании накопили практически всеобъемлющую информацию обо всех объектах недвижимости, включая сведения об истории их юридической судьбы. Такое положение и является гарантией юридической чистоты сделок, а участие нотариата представляется излишним.

Англосаксонская традиция придает огромное значение институту добросовестности приобретателя. Это делает фактически невозможным изъятие недвижимого имущества у добросовестного приобретателя, даже если сделка с недвижимостью содержит существенные юридические пороки[[70]](#footnote-70).

Изменения последних лет свидетельствуют, что отечественное право отходит от традиций латинского нотариата. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью фактически отсутствует. Вместе с тем российский законодатель ввел в законодательство ряд гарантий для участников рынка недвижимости. Так, Закон о госрегистрации прав на недвижимость был дополнен нормами, которые предоставили собственнику утраченной недвижимости, а также добросовестному приобретателю, у которого недвижимость была истребована, право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации (п. 1 ст. 31.1). Однако законодатель установил эту норму только в отношении сделок с жилой недвижимостью. Коммерческая недвижимость не подпадает под действие этих норм.

Возникают сомнения в том, что государство способно в полном объеме эффективно выполнить подобного рода обязательства. Государство последовательно в данном случае, гарантируя при помощи федеральной регистрационной службы законность регистрации прав на недвижимость, оно принимает на себя бремя гарантирования имущественных прав добросовестных участников оборота недвижимости. Вместе с тем в отличие от государства эту роль наиболее эффективно выполняют в рамках коммерческих отношений страховые организации. К тому же государство ограничивает размер компенсации вреда, причиненного в результате утраты недвижимого имущества, одним миллионом рублей, что не может компенсировать в полном объеме понесенные лицом убытки.

В связи с реформой регулирования оборота недвижимости законодатель попытался укрепить и права добросовестного приобретателя недвижимости. С этой целью в п. 2 ст. 223 ГК РФ были внесены изменения, согласно которым недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных ст. 302 ГК РФ, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. Эта норма была подвергнута жесточайшей критике со стороны одного из самых авторитетных российских специалистов в области права собственности - К.И. Скловского[[71]](#footnote-71).

Таким образом, тенденции развития российского права свидетельствуют, что, отстраняя нотариат от участия в укреплении прав на недвижимость, законодатель ориентировался на англосаксонскую модель защиты от рисков в этой области, при этом он не включил в систему гарантирования рисков страховые риски, а взвалил бремя компенсации потерпевшим от ущерба на собственные плечи.

# ГЛАВА 3 ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

# 3.1 Понятие добросовестности приобретения

Добросовестность участников гражданских правоотношений как основа гражданского оборота традиционно привлекает внимание исследователей. Фундаментальный характер носит изучение добросовестности субъектов как общего принципа гражданского права[[72]](#footnote-72). В то же время, как представляется, категория добросовестности имеет и сугубо практический, даже прикладной аспект, на который целесообразно обратить особое внимание. Этот аспект связан с выявлением конкретных юридических конструкций вещного и обязательственного права, которые направлены на защиту интересов добросовестного приобретателя имущества по различным основаниям, включающим наследование, приобретательную давность, но прежде всего - по договору. Настоящая статья как раз посвящена договорному основанию приобретения имущества как наиболее важному, функциональному началу права собственности.

Современный гражданский оборот отличается повышенными темпами, которые ощутимо нарастают с каждым днем. Однако повышенная оборотоспособность объектов гражданских прав не должна пониматься буквально только в смысле ускорения оборота, т.е. уменьшения затрат времени, необходимого на оформление уступки права. Главное в современном гражданском обороте - это освобождение кредитора от его личной, неразрывной связи с должником, в противоположность конструкции обязательства в римском частном праве[[73]](#footnote-73). Таким образом, суть повышенной оборотоспособности точнее было бы определить как изначально заложенную в юридических конструкциях предназначенность объектов гражданских прав для оборота.

Предназначенность объектов гражданских прав к обороту - факт экономической жизни, порожденный постантичной эпохой, это детище торгового права средневековья. Цивилизация новых («варварских») народов, проникнутая духом вынужденной коммерции, всегда требовала от права адекватного регулирования отношений в условиях оживленного гражданского (по сути - торгового) оборота.

Рассматривая вопрос о темпах гражданского оборота, необходимо уяснить, что изначально существовала принципиальная разница в этих темпах в Древнем Риме и в постантичной. Европе, соответственно эта разница закреплялась и в правовом регулировании. В Древнем Риме гражданский оборот был нацелен на потребление, т.е. вещи (изготовленные, добытые, полученные в качестве плодов и т.п.), как правило, сразу находили своего собственника, будучи опосредованы одной сделкой (римскими гражданами оборот этих вещей вне Рима вообще не принимался во внимание). Соответственно и гражданский оборот был весьма неспешным и оставался даже в классическую эпоху очень формализованным, но следствием этого была тщательная разработка понятия собственности и повышенная защита собственника. Главным принципом, таким образом, была защита прочности права собственности в ущерб прочности оборота. В частности, этот принцип реализовывался при виндикации. Важно учитывать, что эти правила теснейшим образом связаны и в общем-то не могут существовать изолированно друг от друга[[74]](#footnote-74).

В противоположность римскому принципу виндикации право «варварских народов», еще не испытавшее влияния римского права, проповедовало принцип, согласно которому собственник, вверивший свою вещь другому лицу в пользование, на хранение или для другой цели, не имел права истребовать эту вещь от третьего приобретателя (ему давалось право требования лишь против лица, нарушившего его доверие)[[75]](#footnote-75). На данном этапе речь не шла о том, чтобы осмысленно противопоставить интересы торгового оборота прочности права собственности.

Напомним современную модель виндикации, закрепленную в ст. 301-302 ГК РФ:

1) собственник вправе в любом случае истребовать свое имущество от незаконного и одновременно недобросовестного владельца, а также от его преемника, хотя бы и,

2) собственник не вправе истребовать свое имущество от незаконного, но добросовестного владельца, если это имущество выбыло из владения собственника по его воле, т е было передано по договору арендатору, хранителю и т.п., а уже арендатор или хранитель незаконно распорядились этим имуществом,

3) собственник вправе истребовать свое имущество от незаконного, но добросовестного владельца, если оно приобретено последним безвозмездно у лица, которое это имущество не имело права,

4) собственник не вправе истребовать свое имущество от незаконного, но добросовестного владельца, если этим имуществом являются деньги или ценные бумаги на предъявителя, даже если подобное имущество выбыло из обладания собственника помимо его.

Однако подобная конструкция, заимствованная, как полагают, Сперанским из Кодекса Наполеона[[76]](#footnote-76), подлинное значение которого как раз и заключалось в том, что он фактически привел к закреплению нового, не известного римскому праву, способа приобретения права собственности на недвижимые вещи. Всякий добросовестный приобретатель этих движимых вещей делается, по словам И.А. Покровского, их бесповоротным собственником[[77]](#footnote-77).

При владении недвижимостью на первый план выдвигается не ускорение или упрощение оборота, а напротив - потребность в прочности приобретенных прав. Такая потребность привела к появлению поземельных (в русской терминологии - вотчинных) книг, ведущихся на принципах публичности и достоверности. Принцип публичности всех вещноправовых актов на недвижимость означает, что каждый акт, имеющий вещноправовое значение, должен быть записан в поземельную книгу, и только с этого момента он получает юридическую силу для всех третьих лиц, для публики. «Полная уверенность для третьих лиц может быть создана только тогда, если они могут безусловно полагаться на сообщения поземельных книг. Вследствие этого принцип публичности дополняется принципом достоверности: всякая запись в книге имеет полную юридическую силу для третьих лиц даже тогда, когда она не соответствует действительности; лица заинтересованные могут добиваться исправления поземельной книги, но пока она не исправлена, она считается истинной»[[78]](#footnote-78). И принцип публичности, и принцип достоверности поземельных книг неотделимы один от другого, благодаря чему и появляется возможность говорить о принципе публичной достоверности Прямым последствием этого принципа является бесповоротность приобретаемых по поземельным книгам прав[[79]](#footnote-79).

Установление института поземельных книг проникнуто мыслью обеспечить прочность гражданского оборота путем узаконения доверия к известным внешним фактам. В обороте недвижимости все третьи лица вправе доверять тому, что записано в поземельной книге[[80]](#footnote-80). Поэтому для обоснования публичности и достоверности записей в поземельных книгах теория видимости права сгодилась в наиболее полной мере.

Теория видимости права для недвижимости нашла свое яркое отражение в проекте Гражданского уложения Российской империи: собственником недвижимости или обладателем иных вещных прав на недвижимость считался только тот, кто был внесен в поземельные книги. Соответственно право, добросовестно приобретенное от лица, внесенного в поземельные книги, обладало бесповоротностью. «Право собственности и иные вотчинные права, приобретенные от лица, записанного в вотчинной книге собственником имения, если в книге не значилось отметки об обеспечении права собственности другого лица, остаются в силе, хотя бы по судебному решению было впоследствии признано, что имение не принадлежало тому, кто его продал или установил на нем вотчинные права» (ст. 745). Исключения составляли только случаи безвозмездного или недобросовестного приобретения недвижимости[[81]](#footnote-81). Подобной нормы нет в современном российском праве. Поэтому, например, Е.Ю. Петров справедливо указывает, что декларируемый принцип публичной достоверности регистрации прав на недвижимое имущество не имеет сегодня законодательного подтверждения[[82]](#footnote-82).

Логичным выводом из этой теории является, например, предложение Е.Ю. Петрова о дополнении п. 2 ст. 302 ГК РФ абзацем вторым; в этой предлагаемой норме речь идет о том, что если право собственности или иное зарегистрированное право на недвижимое имущество возмездно и добросовестно приобретено у лица, которое не имело указанного права, то собственник или обладатель иного зарегистрированного права на недвижимое имущество утрачивает свое право. Соответственно общие виндикационные правила сохраняются только для движимых вещей[[83]](#footnote-83).

Помещение правил о бесповоротности прав на недвижимое имущество в число норм, посвященных виндикации, оправдывается только в том случае, если будет понятно, что перед нами — не особые, ограниченные правила виндикации, а вообще исключение из правил. Этому способствовало бы, в частности, расположение нормы о бесповоротности приобретения прав на недвижимость не в п. 2 ст. 302 ГК РФ, а во вновь введенном четвертом пункте, даже после правил о невозможности виндикации денег и ценных бумаг от добросовестного приобретателя[[84]](#footnote-84).

Но введение подобной нормы наталкивается на опасения законодателя о невозможности защитить потерпевшего собственника от различных махинаций или преступлений[[85]](#footnote-85). Возможно, наше теперешнее правосознание искажено реальной действительностью последних лет, но надо отдавать себе отчет, что бесповоротность прав, внесенных в единый государственный реестр прав на недвижимость, является непременным элементом оборота недвижимости. Принцип публичной достоверности должен быть восстановлен в гражданском обороте, другое дело - с какими оговорками. Абсолютной публичной достоверности прав на недвижимость, внесенных в единый государственный реестр, быть не может.

Представляется, что и в саму категорию «добросовестность приобретателя» должны быть внесены существенные коррективы в отношении приобретателей недвижимости. Общее понятие добросовестности закреплено в ст. 302 ГК РФ: добросовестным считается приобретатель, который не знал и не мог знать, что приобретает имущество у лица, которое не имело права его отчуждать. Это субъективная добросовестность, определяемая конкретным поведением конкретного субъекта[[86]](#footnote-86).Условие, по которому приобретатель считается недобросовестным просто потому, что он «мог знать» о каких-то фактах, толкуется очень широко и ставит добросовестность приобретателя в большую или меньшую зависимость от информации из слишком широкого круга источников, например из объявления в бесчисленном множестве местных и центральных печатных изданий. Представляется, что общее понятие добросовестности вступает в непримиримую конфронтацию с принципом публичной достоверности.

По мнению Е.Ю. Петрова, добросовестным приобретателем недвижимости следует признавать такого приобретателя, который о неуправомоченности отчуждателя не знал и на основании информации, предоставляемой из единого государственного реестра, не мог знать[[87]](#footnote-87). Думается, что вопрос о сужении круга источников, откуда приобретатель мог бы узнать о неуправомоченности отчуждателя, поднят своевременно - ведь именно с целью установления единственно достоверного свода сведений о правах на недвижимость и создавались изначально поземельные книги Очевидно, что только при подобном подходе к источникам, знание которых должно быть вменено приобретателю для признания его добросовестным, публичная достоверность сведений о правах на недвижимость станет правовой категорией[[88]](#footnote-88).

Можно дополнить ст. 302 ГК РФ ч.4 следующего содержания: 4. Право собственности и иные зарегистрированные права на недвижимое имущество, приобретенные от лица, не имевшего указанного права, о чем добросовестный приобретатель не знал и на основании информации, предоставляемой из единого государственного реестра, не мог знать, указанные права остаются в силе (бесповоротность прав), хотя бы по судебному решению была впоследствии признана неуправомоченность отчуждателя.

Бесповоротностью не пользуется право, хотя бы добросовестно приобретенное, но от лица, которое или один из предшественников которого были внесены в единый государственный реестр в результате сделки, предусмотренной статьей 179 настоящего Кодекса, если иск о признании недействительной такой сделки подан в течение года с момента регистрации оспариваемого права».

Одна из проблем, возникших в практике применения и без того крайне непростого института добросовестного приобретательства, - пределы толкования такого признака добросовестного приобретения, как отсутствие сомнений в правомерности отчуждения имущества. Должен ли приобретатель совершить какие-либо активные действия, чтобы получить сведения о возможных притязаниях третьих лиц на приобретаемое имущество, и если да - то до каких пределов?

Статья 302 ГК РФ не ставит добросовестность приобретателя в зависимость от совершения им каких-либо действий: владелец признается добросовестным, если, приобретая вещь, он не знал и не мог знать о том, что отчуждатель вещи не управомочен на ее отчуждение. Представляется, что добросовестность приобретателя предполагает отсутствие у него сомнений в праве продавца отчуждать имущество.

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 21.04.2003 года № 6-П, характеризуя добросовестного приобретателя, указал, что последний проявляет при заключении сделки "добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность". В литературе же делается вывод, что простой неосмотрительности и неосторожности приобретателя недостаточно для признания его недобросовестным - необходима грубая неосторожность или умысел[[89]](#footnote-89).

Профессор А.П. Сергеев справедливо указывает, что "при разграничении простой и грубой неосторожности следует опираться на фактические обстоятельства каждого конкретного случая, принимая во внимание как обстановку и условия приобретения вещи, так и субъективные свойства самого приобретателя - его жизненный опыт, юридическую грамотность и т.п. "[[90]](#footnote-90). Профессор Е.А. Суханов также считает, что решающее значение имеют обстоятельства дела: "При недобросовестном владении фактический владелец знает либо по обстоятельствам дела должен знать об отсутствии у него прав на имущество (например, похититель или приобретатель вещи "с рук" по заведомо низкой цене)"[[91]](#footnote-91). Следует отметить, что в гражданском праве действует презумпция добросовестности приобретателя, т.е. приобретатель признается добросовестным до тех пор, пока его недобросовестность не будет доказана.

В соответствии со ст. 48 Закона об исполнительном производстве вещь, принадлежащая должнику на праве собственности, может быть изъята не только у должника, но и у иных лиц, которые являются владельцами, но не собственниками имущества. В связи с этим встает вопрос о защите владения от неправомерного изъятия. Если владение является законным, т.е. правомерно получено по воле собственника (аренда, ссуда, подряд и т.п.), то законный владелец вправе заявить иск об освобождении имущества от ареста или исключении его из описи. Понятно, что такой иск может быть заявлен до реализации имущества с торгов, так как продажа с торгов прекращает и арест имущества[[92]](#footnote-92).

Гораздо сложнее защищается владение незаконное. Такая защита вовсе не предусмотрена процессуальным законодательством. Но в соответствии с ГК незаконный владелец может вернуть себе имущество по п. 2 ст. 234 ГК, если он ведет владение, ведущее к приобретению собственности по давности. Такое владение, как известно, требует наличия на стороне владельца добросовестности, открытости, владения вещью как своей. При выполнении этих условий владелец может вернуть себе владение от любых лиц, кроме собственника и законного владельца.

Если мы исходим из того, что законный владелец - это лицо, владеющее вещью по воле собственника, то, очевидно, служба судебных приставов законным владельцем не является. Не может она им быть и потому, что выступает как административный орган, не имеющий имущественного интереса в вещи, а законный владелец - частное лицо, основанием владения и защиты владения которого является как раз имущественный интерес.

Стало быть, служба судебных приставов не относится к числу лиц, от которых не может быть истребована вещь по ст. 234 ГК[[93]](#footnote-93).

Вопрос этот, бывший до недавних пор чисто теоретическим, в последнее время приобрел вполне практическое значение и потому требует пристального внимания.

Например, перед арбитражными судами уже встал вопрос: как быть, если пристав описал имущество должника, попавшее по незаконным сделкам к третьим лицам. Суд кассационной инстанции предложил выяснить, имеется ли на самом деле соответствующее имущество у незаконных владельцев и в зависимости от этого решить спор[[94]](#footnote-94). Очевидно, что вопрос в принципе не решен или решен не в пользу владельцев. Между тем добросовестный незаконный владелец защищен от иска собственника (должника) по ст. 302 ГК. Но очевидно, что если собственник утратил право истребовать вещь от владельца, то право собственника становится чисто номинальным и в значительной мере утрачивает свою ценность. Значит, и судебный пристав не может уже восполнить недостатки этого права своими властными полномочиями. В противном случае мы получим парадоксальную ситуацию, когда собственнику окажется выгодным утратить вещь по незаконной сделке и затем потребовать обращения на нее взыскания в порядке исполнительного производства. Очевидно, что ничего, кроме вреда, такая ситуация принести не может.

Необходимо отметить, что в российском праве, как и в праве других стран, имелась защита от изъятия имущества у незаконного, но добросовестного владельца. Известный цивилист Е.В. Васьковский писал: "Если описываемое имущество не находится во владении должника, то третьи лица могут требовать прекращения описи как в исковом порядке, так и в частном, и ссылаться при этом не только на свое право собственности, но и на фактическое владение описываемым имуществом"[[95]](#footnote-95).

Интересно, что в практике судов общей юрисдикции возникла аналогичная проблема на почве изъятия вещи таможенными органами, положение которых вполне сопоставимо с положением органов по исполнению судебных решений. В обоих случаях изъятие вещи от нарушителя (должника) или третьих лиц, у которых имеется имущество нарушителя (должника), полученное по любым основаниям, в том числе по недействительной сделке, осуществляется на основании административных правомочий, причем административный орган не имеет имущественного интереса к вещи и не может считаться законным владельцем по частному праву.

# 3.2 Способы защиты добросовестного приобретателя

Истории гражданского права известны два основных принципа разрешения конфликта между интересами собственника, лишившегося своего имущества вследствие его отчуждения неуправомоченным лицом, и интересами приобретателя этого имущества, причем то или иное решение связано с судьбой виндикационного иска собственника.

Римский принцип. Согласно этому принципу виндикация имела неограниченный характер, и никакой приобретатель, даже добросовестный, не мог стать собственником непосредственно в момент приобретения вещи у неуправомоченного отчуждателя, однако при соблюдении ряда условий он мог приобрести право собственности по давности владения (usucapio)[[96]](#footnote-96).

Германский принцип. Его появление было связано с потребностью защиты развивающегося торгового оборота и выразилось в ограничении виндикации имущества, приобретенного от несобственника. Лицо, добросовестно приобретшее вещь у неуправомоченного отчуждателя, защищается от каких бы то ни было притязаний к нему со стороны собственника вещи. Более того, закон уже не рассматривает последнего в качестве собственника: право собственности на спорную вещь переходит к добросовестному приобретателю.

Второй принцип воспринят законодательством многих стран, содержащим специальные нормы об основании возникновения права собственности на имущество, добросовестно приобретенное от неуправомоченного лица.

В отечественной цивилистике существуют два основных направления, так или иначе соответствующие двум рассмотренным выше подходам к решению конфликта между интересами собственника и оборота.

Согласно точке зрения, опирающейся на германский принцип, которая до недавнего времени была господствующей и считалась единственно правильной, право собственности у добросовестного приобретателя возникает в силу сложного юридического состава в момент "накопления" всех его элементов, к числу которых обычно относят действительную во всех отношениях отчуждательную сделку, имеющую лишь один изъян - неуправомоченность отчуждателя на распоряжение вещью, добросовестность и возмездность приобретения, передачу вещи приобретателю, а также выбытие вещи из владения собственника или иного титульного владельца по их воле. Поскольку завершающим элементом данного состава является, как правило, передача, то практически право собственности возникает у добросовестного приобретателя в момент поступления вещи в его обладание.

Один из главных аргументов, который приводится против конструкции сложного юридического состава, - недействительность сделки, заключенной между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем[[97]](#footnote-97). Однако аргумент этот не имеет прямого отношения к рассматриваемой проблеме, поскольку теория сложного юридического состава обосновывает возникновение права собственности у добросовестного приобретателя не юридической силой указанной сделки, а целым рядом условий, образующих в совокупности самостоятельное основание (сложный состав).

Представители другого направления полагают, что право собственности у добросовестного приобретателя при рассматриваемых обстоятельствах может возникнуть только по давности владения и что до этого момента приобретатель является незаконным владельцем, а собственник, хотя и не имеет возможности виндицировать принадлежащую ему вещь, сохраняет на тот же срок право собственности. В настоящее время в связи с восстановлением института приобретательной давности и отсутствием в ГК РФ специальной нормы о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя эта позиция, на первый взгляд, кажется убедительной.

Согласно данному подходу происходит своеобразное "разъединение" права собственности и владения: одно лицо номинально имеет право собственности, но не может владеть, в то время как другое владеет, но не имеет права собственности. И так продолжается до тех пор, пока владелец не становится собственником в силу приобретательной давности или пока вещь каким-либо образом вновь не окажется во владении собственника. Каковы практические последствия такого подхода? Их описывает К. Скловский, один из его сторонников.

Во-первых, собственник сохраняет правомочие распоряжения вещью, а потому может ее, например, продать[[98]](#footnote-98). Во-вторых, добросовестному приобретателю может быть предъявлен кондикционный иск собственника о взыскании стоимости пользования вещью за весь срок приобретательной давности, поскольку приобретатель владеет и пользуется вещью неосновательно, а значит, неправомерно сберегает свои средства[[99]](#footnote-99). Наконец, в-третьих, собственник может самоуправно (насильственно, тайно или обманным путем) завладеть вещью, прервав тем самым давностное владение приобретателя и восстановив свое нарушенное право, причем такие действия не приводят ни к каким отрицательным для собственника последствиям в сфере частного права[[100]](#footnote-100).

Теоретическое обоснование правомерности описанных действий истинному смыслу законзависит от того, применимы ли в ситуации добросовестного приобретения вещи от неуправомоченного отчуждателя нормы о приобретательной давности. А чтобы выяснить это, необходимо сравнить правовое положение, с одной стороны, добросовестного приобретателя, а с другой - давностного владельца.

Необходимым условием приобретательной давности и защиты давностного владельца является добросовестность владения. Существуют различные взгляды по поводу того, что в данном случае понимается под добросовестностью, но бесспорно одно, ибо вытекает непосредственно из закона: состояние добросовестности должно быть непрерывным на протяжении всего срока давности, поскольку в ст. 234 ГК говорится о добросовестности владения, а не завладения. Иное условие защиты предусматривает ст. 302 ГК РФ: в ней речь идет не о добросовестности владения, а о добросовестности приобретения, т.е. добросовестность согласно этой норме должна иметь место только на момент получения вещи от неуправомоченного лица. Последующая утрата этого состояния не влечет никаких правовых последствий[[101]](#footnote-101).

Правовое положение давностного владельца и добросовестного приобретателя различается также по характеру предоставляемой им защиты. Если давностный владелец защищается только против таких же, как и он, неуправомоченных лиц, но не против собственника или иного титульного владельца, то добросовестный приобретатель защищен в первую очередь против последних. Если норма ст. 234 ГК о защите фактического рассчитана только на случаи различного рода незаконных, в том числе самоуправных, посягательств на имущество, то норма ст. 302 ГК о защите добросовестного приобретения, устанавливая ограничение виндикации, направлена против иска, т.е. предусматривает защиту приобретателя в возбужденном против него судебном процессе, причем процессе петиторном, поскольку речь идет об иске собственника или иного титульного владельца.

Различия в условиях и характере защиты давностного владельца и добросовестного приобретателя дают основание сделать вывод, что перед нами две совершенно различные владельческие ситуации и что во втором случае защищается нечто большее, чем просто фактическое владение (хотя бы и "для давности"). С одной стороны, защита предоставляется добросовестному приобретателю независимо от каких-либо обстоятельств, возникших после приобретения вещи, в том числе от его последующего субъективного отношения к осуществляемому им владению. А это говорит о том, что в указанный момент правовой статус приобретателя определяется раз и навсегда и в дальнейшем остается неизменным, тогда как статус давностного владельца в любое время может измениться (в случае перерыва давности). С другой стороны, защита добросовестного приобретателя осуществляется в процессе, в котором истец ссылается на свое право собственности или иной титул владения. Таким образом, в ситуации добросовестного приобретения вещи от неуправомоченного отчуждателя нормы о приобретательной давности неприменимы. Стабильность правового положения добросовестного приобретателя и возможность его защиты свидетельствуют о том, что в данном случае защищается не просто фактическое владение, но право, в состав которого входит правомочие владения. Поскольку же владение добросовестного приобретателя не зависит от каких-либо иных прав - более того, оно даже противопоставляется всем ранее существовавшим на вещь правам, - следует сделать вывод, что в основании этого владения лежит право собственности[[102]](#footnote-102).

Итак, у добросовестного приобретателя, защищенного от виндикационного иска, право собственности возникает в момент "накопления" всех предусмотренных ст. 302 ГК РФ элементов сложного юридического состава, т.е., как правило, непосредственно в момент приобретения вещи от неуправомоченного отчуждателя.

Действительно, если встать на позицию противников теории сложного юридического состава, то неизбежно возникает вопрос: какими мотивами мог бы руководствоваться законодатель, если бы на самом деле желал связать ограничение виндикации с институтом давностного владения?

Цель ограничения виндикации - оставить вещь в обладании добросовестного приобретателя и тем самым изначально и навсегда определить ее судьбу, исключив в отношении ее какие бы то ни было притязания других лиц. Наиболее естественный и прямой путь достижения этой цели - признание приобретателя собственником вещи. Иную цель преследует институт приобретательной давности. Его назначение состоит в том, чтобы в ситуации правовой неопределенности, не предрешая до известного момента вопрос о юридической судьбе вещи, максимально учесть интересы как ее собственника, в течение срока давности сохраняющего свое право и - в пределах, установленных нормами об исковой давности, - возможность его защиты, так и добросовестного владельца, который в течение того же срока получает провизорную (предварительную) защиту своего владения, а по прошествии приобретательной давности, если собственник так и не объявится и не заявит о принадлежащем ему праве, - право собственности на вещь.

Очевидно, что при ограничении виндикации уже не может быть никакой неопределенности относительно того, воспользуется ли собственник правом на защиту (такого права у него просто нет), а значит, ни о каком согласовании интересов собственника и добросовестного приобретателя говорить не приходится. Тем не менее, если следовать критикуемой концепции, остается неопределенность в правовом положении приобретателя - неопределенность в том смысле, что неизвестно, станет ли он в конечном итоге собственником.

Если предположить, что закон, лишая собственника права на защиту (т.е. виндикационного притязания), все же продолжает рассматривать его в качестве собственника, а добросовестного приобретателя - в качестве давностного владельца, то такое решение можно было бы объяснить только одним - стремлением законодателя дать собственнику "шанс" восстановить свое владение не с помощью законных юридических средств, к каковым относится виндикационный иск, а путем самоуправных действий (насильственного захвата вещи, тайного завладения ею и т.п.), от которых давностный владелец по нашему законодательству не защищен. Но при подобном (единственно возможном) объяснении само правило об ограничении виндикации выглядело бы столь же нелепым, сколь и бессмысленным: с одной стороны, трудно представить, чтобы в намерения законодателя входило легализовать самоуправство, а с другой - если бы закон в ситуации добросовестного приобретения действительно преследовал цель защиты интересов собственника, то гораздо логичнее было бы обеспечить эту защиту путем установления правила о неограниченной виндикации, как это было в римском праве.

Вообще ситуация "расщепления" собственности и владения, попытки теоретического обоснования которой предпринимаются в современной литературе, является аномальной для права. Не случайно гражданско-правовые институты, с помощью которых осуществляется ее регулирование (приобретательная давность, виндикация и ее ограничение, а в известной степени и защита фактического владения), в конечном счете направлены на ликвидацию указанной "расщепленности", на соединение собственника и владельца в одном лице. И это совершенно естественная общественная потребность, ибо искать в состоянии "разъединенности" собственности и владения (права и факта) как таковом какие-либо позитивные моменты, обосновывающие его сохранение, было бы тщетно. Действительно, в ряде случаев право признает и охраняет указанное состояние. Но, во-первых, это лишь неизбежный компромисс между двумя заслуживающими правовой защиты интересами - интересами собственника и добросовестного владельца, причем компромисс временный, неспособный окончательно разрешить возникшее противоречие, а во-вторых, такое состояние может иметь место только тогда, когда виндикационное притязание существует, но по каким-либо причинам остается нереализованным, например, при добросовестном и возмездном приобретении вещи от неуправомоченного отчуждателя, если эта вещь выбыла из владения собственника или титульного владельца помимо их воли. Если же виндикационное притязание отсутствует изначально, то никакого "расщепления" не происходит: у добросовестного приобретателя и фактическое владение, и право собственности возникают, как правило, одновременно. Отсутствие виндикационного притязания именно с тем и связано, что закон рассматривает добросовестного приобретателя в качестве собственника приобретенной вещи, в то время как прежний собственник утрачивает свое право на эту вещь. И хотя данное положение в законе прямо не закреплено, представляется, что оно вытекает из его смысла.

В последние годы вопрос о защите права собственности посредством предъявления виндикационного иска, то есть иска собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения, приобрел особо важное практическое значение. Как показывает анализ современной правоприменительной практики, позиция высших российских судебных органов по этому вопросу далеко не способствует нормальному развитию гражданского оборота. Напротив, именно эта позиция позволила придать внешнюю легальность злоупотреблениям в сфере сделок с недвижимостью, а в деловую лексику вошли термины "недружественное поглощение", "перехват управления" и т.п. Изменения, внесенные в ГК и другие законы в конце 2004 года, не улучшили ситуацию.

Для подтверждения высказанных суждений следует в первую очередь указать на Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 25 февраля 1998 г. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[[103]](#footnote-103). В п. 25 Постановления 8 отмечалось, что если по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, и в такой ситуации собственником заявлен иск о признании недействительной сделки купли-продажи и возврате имущества, переданного покупателю, а при разрешении спора будет установлено соответствие покупателя требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю (ст. 302 ГК), то в удовлетворении исковых требований о возврате имущества должно быть отказано и, если право собственности подлежит государственной регистрации, решение суда является основанием для регистрации перехода права собственности к покупателю.

Таким образом, ВАС РФ, по существу, квалифицировал отказ в удовлетворении виндикационного иска в качестве основания возникновения права собственности у ответчика (добросовестного приобретателя) и соответственно прекращения права собственности у истца (собственника). Одновременно следует обратить внимание, что ВАС РФ указал на необходимость лишь частичного отказа в иске (в части требования истца о возврате имущества), из чего можно сделать вывод о том, что требование о признании сделки купли-продажи недействительной ВАС РФ считает подлежащим удовлетворению. Таким образом, создалось положение, в котором попытка собственника защитить свои права посредством предъявления виндикационного иска или иска о возврате исполненного по недействительной сделке могла повлечь обратный эффект - полную утрату истцом права собственности, если приобретатель докажет, что имущество было приобретено им хотя и у неуправомоченного отчуждателя, но добросовестно и возмездно, а собственник не сможет доказать, что истребуемое имущество выбыло из его владения помимо его воли.

Сравнительно недавно вопрос о соотношении требований о возврате исполненного по недействительной сделке и виндикационного иска оказался и в поле зрения Конституционного Суда РФ при рассмотрении дела о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 ст. 167 ГК в связи с жалобами ряда граждан. В результате рассмотрения этого дела Конституционный Суд РФ 21 апреля 2003 г. вынес Постановление № 6-П. В жалобах обратившиеся в Конституционный Суд РФ граждане утверждали, что содержащиеся в п. п. 1 и 2 ст. 167 ГК общие положения о последствиях недействительности сделки в части, устанавливающей обязанность каждой из сторон возвратить все полученное по сделке, не позволяют добросовестным приобретателям защитить свои имущественные права, что, по мнению заявителей, нарушало их права и свободы, гарантированные ст. 2, 8, 17 (ч. 1), 18, 19 (ч. 1), 35 (ч. 2) и 40 (ч. 1) Конституции РФ.

В п. 2 Постановления № 6-П Конституционный Суд отметил, что по смыслу ч. 2 ст. 35 Конституции РФ во взаимосвязи с другими конституционными нормами (ст. 8, 34, 45, 46 и 55), права владения, пользования и распоряжения имуществом обеспечиваются не только собственникам, но и иным участникам гражданского оборота, поэтому в тех случаях, когда имущественные права на спорную вещь, возникшие на предусмотренных законом основаниях, имеют другие, помимо собственника, лица - владельцы и пользователи вещи, этим лицам также должна быть гарантирована государственная защита их прав. К числу таких имущественных прав относятся, по мнению Конституционного Суда, и права добросовестных приобретателей[[104]](#footnote-104).

Здесь же Конституционный Суд справедливо отметил, что возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Сама же возможность ограничений, как и их характер, должна обусловливаться необходимостью защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. При этом Конституционный Суд выразил мнение о том, что его позиция корреспондирует Конвенции о защите прав человека и основных свобод, в соответствии с которой право каждого физического и юридического лица на уважение принадлежащей ему собственности и ее защиту не ущемляет право государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами.

Подытоживая эту часть Постановления, Конституционный Суд сделал вывод о том, что федеральный законодатель, осуществляя регулирование оснований возникновения и прекращения права собственности и других вещных прав, а также оснований и последствий недействительности сделок, должен предусматривать такие способы и механизмы реализации имущественных прав, которые обеспечивали бы защиту не только собственникам, но и добросовестным приобретателям как участникам гражданского оборота, так как в противном случае для широкого круга добросовестных приобретателей, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность, будет существовать риск неправомерной утраты имущества, которое может быть истребовано у них в порядке реституции.

С этой частью позиции Конституционного Суда в целом можно согласиться, но при этом необходимо заметить, что вряд ли есть основания говорить о неких "правах" добросовестных приобретателей. Ведь добросовестный приобретатель при существующем состоянии гражданского законодательства является незаконным владельцем приобретенного имущества, поэтому в такой ситуации можно говорить лишь о его интересе, который должен быть защищен посредством принятия соответствующего федерального закона, но не о защите субъективного вещного права, поскольку такого права у добросовестного приобретателя просто не существует.

То обстоятельство, что истребование имущества у добросовестного приобретателя может оказаться невозможным вследствие применения правил ст. 302 ГК, вовсе не означает, что с момента вступления в силу судебного решения у приобретателя возникает право владения или право собственности (хотя ВАС РФ, как упоминалось выше, придерживается противоположного взгляда по этому вопросу). Точно так же отказ в виндикационном иске по мотивам пропуска истцом срока исковой давности влечет оставление имущества во владении ответчика, что не придает владению законного характера и не превращает фактическое владение в право владения или право собственности. Интересы (а не права) такого незаконного фактического владельца в случае нарушения владения третьими лицами защищаются по правилам п. 2 ст. 234 ГК.

Важно также обратить внимание, что защиту интересов добросовестного приобретателя, по мнению Конституционного Суда, может обеспечить только федеральный законодатель (а не высшие судебные органы) и только при осуществлении правового регулирования оснований возникновения и прекращения права собственности, а также оснований и последствий недействительности сделок (а не каких-либо иных отношений).

В п. 3.1 Постановления Конституционный Суд практически дословно воспроизводит п. 25 Постановления 8, а также указывает, что "из статьи 168 ГК Российской Федерации, согласно которой сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения, следует, что на сделку, совершенную с нарушением закона, не распространяются общие положения о последствиях недействительности сделки, если сам закон предусматривает "иные последствия" такого нарушения". Поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 ГК возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является, по мнению Конституционного Суда, не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация). Отсюда Конституционный Суд делает имеющий принципиальное значение вывод о том, что права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного п. п. 1 и 2 ст. 167 ГК, а допустимой является лишь защита путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те, предусмотренные ст. 302 ГК основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Видимо, сознавая сомнительность своих доводов, Конституционный Суд отметил, что иное истолкование положений п. п. 1 и 2 ст. 167 ГК означало бы, что собственник имеет возможность прибегнуть к такому способу защиты, как признание всех совершенных сделок по отчуждению его имущества недействительными, т.е. требовать возврата полученного в натуре не только когда речь идет о первой сделке, совершенной с нарушением закона, но и когда спорное имущество было приобретено добросовестным приобретателем на основании последующих сделок, чем нарушались бы вытекающие, по мнению Конституционного Суда, из Конституции РФ установленные законодателем гарантии защиты прав и законных интересов добросовестного приобретателя[[105]](#footnote-105).

Оценивая обоснованность доводов Конституционного Суда, следует, во-первых, обратить внимание, что правило п. 2 ст. 166 ГК о возможности предъявления требования о применении последствий недействительности сделки любым заинтересованным лицом не предусматривает каких-либо изъятий, в том числе возможность применения таких последствий не ставится в зависимость от возможности удовлетворения виндикационного иска. Во-вторых, что более важно, "иные последствия" в смысле ст. 168 ГК - это вовсе не иные последствия недействительности сделки, а иные последствия нарушения закона при совершении сделки, причем такие последствия, которые не колеблют действительности сделки (например, по общему правилу п. 1 ст. 162 ГК несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет ее недействительность, но лишает стороны права ссылаться в случае спора на свидетельские показания). Отказ в удовлетворении виндикационного иска в соответствии со ст. 302 ГК - это вовсе не последствие нарушения закона при совершении сделки купли-продажи, а последствие наличия совокупности совершенно других юридических фактов - возмездности и добросовестности приобретения имущества и его выбытия из владения собственника по воле последнего. По тем же причинам нет никаких оснований считать отказ в удовлетворении виндикационного иска и "иными последствиями" в смысле п. 2 ст. 167 ГК, то есть иными последствиями недействительности сделки.

Поэтому существующее состояние гражданского законодательства позволяет собственнику предъявить более удобный для него виндикационный, то есть вещно-правовой, иск с расчетом на его удовлетворение лишь в случае, если для отказа в таком иске нет оснований, предусмотренных ст. 302 ГК. Если же рассчитывать на удовлетворение виндикационного иска ввиду наличия вышеуказанных оснований не приходится, собственник вправе прибегнуть к более сложному способу защиты своих интересов - последовательному предъявлению требований о возврате спорного имущества каждому из отчуждателей вплоть до его возврата самому собственнику.

Конечно, такая ситуация не способствует стабильности гражданского оборота, и в этом Конституционный Суд был прав. Но эта ситуация была обусловлена состоянием российского гражданского законодательства. Дело в том, что согласно п. 1 ст. 235 ГК право собственности может прекращаться лишь по основаниям, предусмотренным законом. Ни статья 302, ни какая-либо иная норма ГК в период издания всех вышеупомянутых судебных актов не легитимировали отказ в удовлетворении виндикационного иска в качестве основания прекращения права собственности на спорное имущество у собственника и возникновения этого права у добросовестного приобретателя. Поэтому сформулированный Пленумом ВАС в п. 25 Постановления 8 тезис о возникновении у добросовестного приобретателя права собственности на отчужденное неуправомоченным лицом имущество следует квалифицировать как установление обыкновением правоприменительной практики не предусмотренного законом основания прекращения права собственности.

Между тем, как следует из Постановления Конституционного Суда, придать стабильность гражданскому обороту в рассматриваемом аспекте могло бы лишь внесение соответствующих дополнений в ГК. Как упоминалось выше, сегодня в ГК внесены изменения, в том числе касающиеся последствий отказа в удовлетворении виндикационного иска по мотивам добросовестности приобретателя. Речь идет об изменениях, внесенных в п. 2 ст. 223 ГК. Напомним, что по общему правилу п. 1 ст. 223 ГК, определяющей момент возникновения права собственности у приобретателя по договору, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Такое "иное" правило предусмотрено, в частности, в п. 2 ст. 223 ГК, согласно которому в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации (таким случаем является, в частности, отчуждение недвижимого имущества), право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ п. 2 ст. 223 ГК был дополнен правилом, согласно которому недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302 ГК) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Внесенное в п. 2 ст. 223 ГК дополнение весьма неоднозначно. Если рассматривать внесенное в п. 2 ст. 223 ГК дополнение как установление в законе специального основания возникновения права собственности у добросовестного приобретателя, то это само по себе означает, что до внесения такого дополнения упомянутая выше позиция ВАС РФ не имела законных оснований.

Иное грамматическое и логическое толкование п. 2 ст. 223 ГК в его новой редакции возможно путем принятия во внимание того обстоятельства, что сама ст. 223 ГК устанавливает не основания возникновения права собственности, а лишь определяет момент возникновения такого права у приобретателя имущества по договору. Однако при таком варианте толкования правило ст. 223 ГК: "недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302 ГК) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя" приводило бы к абсурдному выводу о том, что в случаях, когда имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя, оно признается принадлежащим ему с момента государственной регистрации права собственности, а в случаях, когда имущество может быть у него истребовано, оно признается принадлежащим ему на праве собственности с какого-то другого момента.

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

Кроме того, следует учесть, что в п. 1 ст. 302 ГК речь идет об имуществе, которое возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать. Именно поэтому в ст. 302 ГК речь идет о добросовестном приобретателе, а не о добросовестном владельце. В силу п. 2 ст. 223 и п. 1 ст. 551 ГК имущество может считаться отчужденным продавцом и приобретенным покупателем лишь с момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость. Поэтому новое правило п. 2 ст. 223 ГК может быть рассчитано лишь на случай, когда виндикационный иск предъявлен собственником к приобретателю после государственной регистрации перехода к нему права собственности (поскольку лишь с этого момента можно говорить об имуществе как о приобретенном) и поступления недвижимого имущества во владение приобретателя в соответствии со ст. 556 ГК (до этого момента имущество остается во владении собственника, поэтому нет оснований для предъявления виндикационного иска).

Как представляется, условия ст. 302 ГК, при которых имущество не может быть истребовано от добросовестного приобретателя, применимы не к любому недвижимому имуществу (если считать, что правила ст. 302 ГК в принципе применимы к недвижимому имуществу). Напомним, что из правила ст. 301 ГК о возможности истребования имущества из чужого незаконного владения существует изъятие. Оно установлено в п. 1 ст. 302 ГК для случая, если нарушение права владения собственника связано с возмездным приобретением спорного имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, добросовестным приобретателем, то есть таким приобретателем, который не знал и не мог знать об отсутствии у отчуждателя правомочий на отчуждение имущества. При таких обстоятельствах собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя лишь в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Отсюда следует, что для целей применения установленного в п. 2 основания отказа в удовлетворении виндикационного иска факт нахождения отчуждаемого имущества во владении отчуждателя должен являться значимым условием для признания приобретателя добросовестным. Чтобы счесть отчуждателя управомоченным на отчуждение имущества, на момент заключения договора должны отсутствовать очевидные препятствия на стороне отчуждателя не только к заключению договора, но и к его исполнению. Любой договор купли-продажи или мены предусматривает обязанность продавца передать вещь (товар) покупателю (п. 1 ст. 454 ГК). Если передача вещи состоит во вручении ее приобретателю, то есть поступлении вещи в его владение (п. 1 ст. 224 ГК), то для исполнения этой обязанности вещь должна находиться в непосредственном или опосредованном владении отчуждателя. Отсутствие такого владения у отчуждателя является достаточным основанием для того, чтобы усомниться в его способности передать вещь не только во владение, но и в собственность приобретателя.

Момент перехода права собственности на движимую вещь, согласно общему правилу п. 1 ст. 223 и п. 1 ст. 224 ГК, определяется моментом поступления вещи во владение приобретателя. Именно это обстоятельство позволяет считать добросовестным поведение приобретателя, который предполагает владельца движимой вещи ее собственником.

Применительно к недвижимому имуществу переход права собственности к приобретателю происходит в момент регистрации отчуждения имущества (п. 2 ст. 223, п. 1 ст. 551 ГК), поэтому первостепенное значение для приобретателя имеет наличие у отчуждателя зарегистрированного права собственности на отчуждаемое имущество. Вместе с тем согласно п. 1 ст. 556 ГК обязанность продавца передать недвижимость покупателю считается исполненной после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Поэтому нахождение недвижимого имущества во владении отчуждателя (насколько можно говорить о владении недвижимостью) служит дополнительным обстоятельством, убеждающим приобретателя в наличии у продавца правомочий на отчуждение имущества.

Однако передача недвижимого имущества не всегда сопряжена с вручением его приобретателю. Так, для передачи предприятия достаточно только подписания передаточного акта обеими сторонами (п. 2 ст. 563 ГК), что по общему правилу п. 2 ст. 564 ГК предшествует регистрации перехода права собственности на предприятие. Поэтому факт владения предприятием никак не влияет на возможность его отчуждения, в связи с чем предприятие всегда может быть истребовано от добросовестного приобретателя.

От правильного решения вопросов применения ст. 223, 302 ГК зависит и применение ст. 31.1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон). Согласно п. 1 ст. 31.1 Закона собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеют право на разовую компенсацию за счет казны РФ. Это правило может применяться лишь во взаимосвязи со ст. 223, 302 ГК. Так, если от добросовестного приобретателя имущество может быть истребовано, то это означает, что право собственности у него не возникало (п. 2 ст. 223 ГК), поэтому компенсацию в этом случае вряд ли можно называть компенсацией за утрату права собственности, к чему, казалось бы, обязывает название ст. 31.1 Закона - "Основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение".

Условия выплаты этой компенсации определены в п. 2 ст. 31.1 Закона, в соответствии с которым она выплачивается в случае, если по не зависящим от собственника и добросовестного приобретателя причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты права собственности на жилое помещение, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. При этом размер компенсации ограничен размерами реального ущерба (то есть стоимостью утраченного жилого помещения), но не может превышать один миллион рублей. Порядок ее выплаты должен быть установлен Правительством РФ, а сама ст. 31.1 Закона применяется лишь в случае, если государственная регистрация права собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение была проведена после 1 января 2005 г. (ст. 33 Закона).

Для применения ст. 31.1 Закона необходимо, чтобы утрата права собственности была следствием не виновных действий регистрирующего органа (в этом случае причиненный вред, согласно ст. 31 Закона и ст. 1064, 1069 ГК, возмещается за счет казны РФ в полном объеме), а неправомерных действий третьих лиц.

Таким образом, проведенный выше анализ лишь некоторых вопросов, связанных с применением ст. 223, 302 ГК и норм Закона о регистрации прав на недвижимость, показывает, что существует настоятельная и неотложная потребность в квалифицированном аутентическом или судебном толковании указанных норм.

# 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.

Государственная политика в области недвижимости направлена на реорганизацию системы управления недвижимостью для создания в стране конкурентного рынка и обеспечения максимально эффективного использования недвижимого имущества. И здесь наиболее значимая роль принадлежит законодательным актам, регулирующим рынок недвижимости на принципах правового государства.

Доказывание добросовестным приобретателем «добросовестности» при приобретении недвижимого имущества, истребуемого собственником по виндикационному иску, либо доказывание собственником «недобросовестности» приобретателя осуществляется прежде всего посредством представления доказательства обращения или, напротив, необращения к ЕГРП за сведениями о собственнике недвижимости;

В ЕГРП должны в обязательном порядке вноситься сведения о существовании спора о праве на недвижимое имущество. О существовании такого спора может также свидетельствовать наличие в ЕГРП записи об аресте имущества или записи о запретах совершать сделки с этим имуществом, которые были сделаны учреждением юстиции на основании соответствующих судебных актов о принятии данных мер по обеспечению исков.

Доказывание истцом по виндикационному иску своего нрава собственности на истребуемое недвижимое имущество осуществляется посредством представления доказательства, что его право зарегистрировано в ЕГРП. Если же добросовестный приобретатель зарегистрировал свои права на недвижимое имущество в ЕГРП, то такой добросовестный приобретатель является «собственником» имущества. Следовательно, лицо, которое предъявляет к такому «добросовестному приобретателю-собственнику» виндикационный иск об истребовании у него недвижимого имущества, должно либо в рамках предъявленного виндикационного иска, либо до его предъявления оспорить право добросовестного приобретателя на истребуемую недвижимость, зарегистрированное в ЕГРП.

Добросовестный приобретатель недвижимого имущества, у которого это имущество не может быть истребовано его собственником (если собственнику суд отказал в удовлетворении виндикационного иска), приобретает право собственности на это имущество.

1. Следует ввести в ст. 244 ГК норму, которая бы ограничивала возможность сделок отчуждения долей в праве собственности, которые по своим размерам не соответствуют установленной Законом норме (жилой площади, земельного участка и т.п.) либо иным образом не соответствует принципу жизнеспособности выделяемой доли. На случаи возникновения права общей собственности помимо воли собственника (наследование по закону и т.п.) это ограничение распространяться не должно, так как злоупотребление собственника своим правом в этих случаях отсутствует.

2. Предлагается дополнить ст. 302 ГК РФ ч.4 следующего содержания: 4. Право собственности и иные зарегистрированные права на недвижимое имущество, приобретенные от лица, не имевшего указанного права, о чем добросовестный приобретатель не знал и на основании информации, предоставляемой из единого государственного реестра, не мог знать, указанные права остаются в силе (бесповоротность прав), хотя бы по судебному решению была впоследствии признана неуправомоченность отчуждателя.

Бесповоротностью не пользуется право, хотя бы добросовестно приобретенное, но от лица, которое или один из предшественников которого были внесены в единый государственный реестр в результате сделки, предусмотренной статьей 179 настоящего Кодекса, если иск о признании недействительной такой сделки подан в течение года с момента регистрации оспариваемого права».

3. 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.

4. 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. В связи с этим размер нотариального тарифа (государственной пошлины) должен быть с учетом экономических обоснований значительно снижен и основан на регрессивной шкале ставок тарифа (государственной пошлины) в зависимости от стоимости недвижимого имущества.

5. 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.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от от 12 декабря 1993 года – М. Кодекс. 2005. – 96 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации ч. 1-3. – М. Омега-Л. 2006. – 440 с.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации. – М. Кодекс. 2006. – 188 с.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
5. Семейный кодекс Российской Федерации № 223-ФЗ от 29 декабря 1995 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
6. Водный кодекс Российской Федерации № 167-ФЗ от 16 ноября 1995 г. // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4471.
7. Лесной кодекс Российской Федерации № 22-ФЗ от 29 января 1997 г. // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 5. – Ст. 610.
8. Федеральный закон РФ № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15.
9. Федеральный закон РФ № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
10. Федеральный закон РФ № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
11. Федеральный закон РФ № 126-ФЗ от 7 июля 2003 г. «О связи» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 28. – Ст. 2895.
12. Федеральный закон РФ № 72-ФЗ от 15 июня 1996 г. «О товариществах собственников жилья» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963.
13. Закон РФ № 2395-1 от 21 февраля 1992 г. «О недрах» // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
14. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.
15. Постановление Правительства РФ № 648 от 31 августа 2000 г. «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности» // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 37. – Ст. 3718.
16. Гражданского кодекса РСФСР 1922 г // СУ РСФСР. – 1922. – № 70.
17. Закон СССР от 29 октября 1976 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры» // ВВС СССР. – 1976. – № 44. – Ст. 628.
18. Декрет ВЦИК от 27 октября 1917 года «О земле» // СУ РСФСР. – 1917. – № 1. – Ст. 3.

Научная и учебная литература

1. 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.
2. Алещев И. Время перемен // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 50. – С. 11.
3. Афанасьева И.В., Кузнецова М.Н. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя в контексте современного законодательства // Юрист. – 2004. – № 1. – С. 14.
4. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. – М. Инфра. 2001. – 412 с.
5. Белов В.А. Предисловие. / Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. – М. ЮрИнфоР. 2001. – 412 с.
6. Беляев И.Д. История русского законодательства. – СПб. Лань. 1999. – 632 с.
7. Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса (по изд. 1914 года). – М. Статут 2000. – 568 с.
8. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного пользования, перевозки, транспортной экспедиции. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ. – М. Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь". 1996. – 462 с.
9. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов н/Д. Феникс. 1995. – 684 с.
10. Герасимов А. Возвращение имущества // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 13. – С. 12.
11. Гражданское право: Учебник. В 3 т. Т. 1. 6-е издание, перераб. и доп. / Отв. ред. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. – М. Проспект. 2003. – 698 с.
12. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М. Проспект. 1997. – 632 с.
13. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Том 1. / Отв. ред. проф. Суханов Е.А. 2-е изд., перераб. и доп. – М. БЕК. 2000. – 728 с.
14. Гражданское уложение Проект / Под ред. Тютрюмова И.М. Т. 1. – М. Статут. 1996. – 986 с.
15. Добровольский В.И. О признании сделок недействительными // Право и экономика. – 2005. – № 4. – С. 18.
16. Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. – М. Лекс-Книга. 2002. – 264 с.
17. Законодательство Петра I. / Под ред. Новицкой Т.Е. – М. Юрид. лит. 1997. – 920 с.
18. Зинина Ю. Виндикационный иск хозяйственного общества об истребовании имущества у добросовестного приобретателя в порядке ст. 302 ГК РФ // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 1. – С. 19.
19. Каминка А.И. Очерки торгового права. – М. ЮрИнфоР. 2002. – 542 с.
20. Кассо Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года). – М. Статут. 1999. – 386 с.
21. Кассо Л.А. Русское поземельное право. – М. Статут. 1998. (по изд. 1906 г.) – 456 с.
22. Катунин Д. Сделка по совести // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 18. – С. 16.
23. Кашкарова И. Пределы осмотрительности // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 12. – С. 11.
24. Кирсанов А.Р. Регистрационное право - формирующаяся отрасль современного российского права // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. – М. БЕК. 2003. – 328 с.
25. Ковалевский М.А. Конституционно-правовой режим имущества предпринимателя // Кодекс-info. – 2000. – № 5 (305). – С. 8.
26. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М. Международный центр финансово-экономического развития. 1998. – 562 с.
27. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Садикова О.Н. (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) – М. Инфра-М. 2005. – 562 с.
28. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М. Юрайт. 2004. – 524 с.
29. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под общ. ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М. Статут. 2004. – 462 с.
30. 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.
31. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Мозолина В.П., Малеиной М.Н. – М. Норма. 2004. – 556 с.
32. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. – М. Зерцало. 2005. – 568 с.
33. Петров Е.Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Цивилистические записки Межвузовский сборник научных трудов. – М. Статут. 2001. – 462 с.
34. 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. БЕК. 2003. – 368 с.
35. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права. – М. Статут. 2002. – 636 с.
36. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М. Статут. 1998. – 468 с.
37. Полуяхтов И.А. Гражданский оборот имущественных прав. Автореф дис. к. ю. н. – Екатеринбург. 2002. – 96 с.
38. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под ред. Крашенинникова П.В. – М. Спарк. 2001. – 114 с.
39. Рахмилович В.А. Распространяются ли нормы о недействительности сделок на добросовестного приобретателя? // Журнал российского права. – 2003. – № 12. – С. 55.
40. Российское законодательство Х-ХХ веков. / Под ред. Янина С.А. Т.6. – М. Наука. 1985. – 634 с.
41. Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Журнал российского права. – 1999. – № 12. – С. 118.
42. Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л. Изд-во ЛГУ. 1990. – 452 с.
43. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М. Статут. 2002. – 524 с.
44. Скловский К. Дикому рынку - соответствующий закон // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 2. – С. 11.
45. Скловский К. Замечания на проект закона о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 2. – С. 22.
46. Скловский К. Защита владения при признании договора недействительным // Российская юстиция. – 1998. – № 6. – С. 37-39.
47. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М. Дело. 2000. – 568 с.
48. Скловский К. Собственность в гражданском праве. – М. Дело. 2002. – 622 с.
49. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М. Статут. 2004. – 342 с.
50. Скловский К. Приобретательная давность // Закон. – 1995. – № 8. – С. 113.
51. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М. Статут. 2004. – 562 с.
52. Стешенко Л.А., Шамба Т.М. Нотариат в Российской Федерации: Учебник для вузов. – М. Инфра-М. 2001. – 542 с.
53. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М. Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь". 1996. – 456 с.
54. Тузов Д. Приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя: сложный юридический состав или приобретательная давность? // Российская юстиция. – 2003. – № 6. – С. 32.
55. Туманов С.В., Матвеева С.М. «Подводные камни» при продаже имущества юридическим лицом // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 1. – С. 40.
56. Федоренко Н.В. Особенности разрешения споров, связанных с применением ФЗ «Об исполнительном производстве» // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 1. – С. 114-115.
57. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. – Иркутск. Сибирь. 2001. – 320 с.
58. 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.
59. Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. – М. Статут. 2001. – 428 с.
60. Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права: В 4 т. Т. II: Товар. Торговые сделки – М. Статут. 2002. – 634 с.
61. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М. Спарк. 1995 (по изд. 1907 г.). – 642 с.
62. Щербаков Н. Свойство или вещь? // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 17. – С. 2.
63. Яковлев В.Ф. Россия: Экономика, гражданское право: (Вопросы теории и практики). – М. РИЦ ИСПИ РАН. 2000. – 568 с.

Материалы юридической практики

1. Постановление Конституционного Суда РФ № 6-П от 24 апреля 2003 г. «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 17. – Ст. 1657.
2. Определение Конституционного Суда РФ № 132-О от 5 июля 2001 г. «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 1. – С. 12.
3. Постановление Пленума ВАС РФ № 8 от 25 февраля 1998 г. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 24.
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 33 от 21 апреля 1998 г. «Обзор практики разрешения споров по сделкам, связанным с размещением и обращением акций» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 6. – С. 18.
5. Постановление Президиума ВАС РФ № 2061/99 от 12 октября 1999 г. // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 1. – С. 14.
6. Постановление Президиума ВАС РФ № 4849/03 от 14 октября 2003 г. // Вестник ВАС РФ.- 2004. – № 2. – С. 32-35.
7. Постановление Президиума ВАС РФ № 1048/03 от 8 июля 2003 г. // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 12. – С. 15.
8. Постановление ФАС Северо-Западного округа № А56-6166/2000 от 14 ноября 2000 г. // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 2. – С. 9.
9. Постановление ФАС Северо-Западного округа № А44-1242/01-С14-К от 20 ноября 2001 г. // Вестник ВАС РФ. – 2002. - № 1. – С. 11.
10. Постановление ФАС Северо-Западного округа № А56-20324/02 от 23 марта 2003 г. // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 12. – С. 12.
11. Постановление ФАС Московского округа № КГ-А40/7958-03 от 23 октября 2003 г. // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 1. – С. 9.
12. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа № Ф04/3668-819/А46-2004 от 5 июля 2004 г. // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 21. – С. 10.
13. Постановление ФАС Северо-Западного округа № А66-4844-03 от 17 февраля 2004 г. // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 7. – С. 14.

1. Законодательство Петра I. / Под ред. Новицкой Т.Е. – М. Юрид. лит. 1997. – С. 699-700. [↑](#footnote-ref-1)
2. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов н/Д. Феникс. 1995. – С. 488. [↑](#footnote-ref-2)
3. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М. Спарк 1995 (по изд. 1907 г.). – С. 98. [↑](#footnote-ref-3)
4. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов н/Д. Феникс. 1995. – С. 494. [↑](#footnote-ref-4)
5. Беляев И.Д. История русского законодательства. – СПб. Лань. 1999. – С. 172-173. [↑](#footnote-ref-5)
6. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. – М. Зерцало. 2005. – С. 276. [↑](#footnote-ref-6)
7. Законодательство Петра I. / Под ред. Новицкой Т.Е. – М. Юрид. лит. 1997. – С. 674. [↑](#footnote-ref-7)
8. Законодательство Петра I. / Под ред. Новицкой Т.Е. – М. Юрид. лит. 1997. – С. 709. [↑](#footnote-ref-8)
9. Законодательство Петра I. / Под ред. Новицкой Т.Е. – М. Юрид. лит. 1997. – С. 704. [↑](#footnote-ref-9)
10. Российское законодательство Х-ХХ веков. / Под ред. Янина С.А. Т.6. – М. Наука. 1985. – С. 113. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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-11)
12. 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-12)
13. Кассо Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года). – М. Статут. 1999. – С. 5. [↑](#footnote-ref-13)
14. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М. Спарк. 1995 (по изд. 1907 г.). – С. 143. [↑](#footnote-ref-14)
15. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М. Статут. 2002. – С. 220. [↑](#footnote-ref-15)
16. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права. – М. Статут. 2002. – С. 379-380. [↑](#footnote-ref-16)
17. 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-17)
18. СУ РСФСР. – 1917. – № 1. – Ст. 3. [↑](#footnote-ref-18)
19. СУ РСФСР. – 1922. – № 70. [↑](#footnote-ref-19)
20. 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-20)
21. Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л. Изд-во ЛГУ. 1990. – С. 47. [↑](#footnote-ref-21)
22. ВВС СССР. – 1976. – № 44. – Ст. 628. [↑](#footnote-ref-22)
23. Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733. [↑](#footnote-ref-23)
24. Герасимов А. Возвращение имущества // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 13. – С. 12. [↑](#footnote-ref-24)
25. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. – М. Инфра. 2001. – С. 9. [↑](#footnote-ref-25)
26. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М. Статут. 2004. – С. 33. [↑](#footnote-ref-26)
27. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Мозолина В.П., Малеиной М.Н. – М. Норма. 2004. – С. 44. [↑](#footnote-ref-27)
28. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-28)
29. Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-29)
30. Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 28. – Ст. 2895. [↑](#footnote-ref-30)
31. Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963. [↑](#footnote-ref-31)
32. Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14. [↑](#footnote-ref-32)
33. Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15. [↑](#footnote-ref-33)
34. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М. Юрайт. 2004. – С. 55. [↑](#footnote-ref-34)
35. Кассо Л.А. Русское поземельное право. – М. Статут. 1998. (по изд. 1906 г.) – С. 1. [↑](#footnote-ref-35)
36. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823. [↑](#footnote-ref-36)
37. Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4471. [↑](#footnote-ref-37)
38. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 5. – Ст. 610. [↑](#footnote-ref-38)
39. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М. Дело. 2000. – С. 224. [↑](#footnote-ref-39)
40. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М. Дело. 2000. – С. 225. [↑](#footnote-ref-40)
41. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. – М. Инфра. 2001. – С. 23; Белов В.А. Предисловие. / Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. – М. ЮрИнфоР. 2001. – С. 7. [↑](#footnote-ref-41)
42. Катунин Д. Сделка по совести // Бизнес-адвокат. – 2005. – № 18. – С. 16. [↑](#footnote-ref-42)
43. Постановление Президиума ВАС РФ от 1 июня 1999 г. № 8224/98 // Сарбаш С.В. Арбитражная практика по гражданским делам: Конспективный указатель по тексту Гражданского кодекса. – М. Статут. 2000. – С. 143. [↑](#footnote-ref-43)
44. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20 ноября 2001 г. № А44-1242/01-С14-К. // Вестник ВАС РФ. – 2002. - № 1. – С. 11. [↑](#footnote-ref-44)
45. Щербаков Н. Свойство или вещь? // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 17. – С. 2. [↑](#footnote-ref-45)
46. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23 марта 2003 г. № А56-20324/02 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 12. – С. 12; Постановление ФАС Московского округа от 23 октября 2003 г. № КГ-А40/7958-03 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 1. – С. 9; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 5 июля 2004 г. № Ф04/3668-819/А46-2004. // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 21. – С. 10. [↑](#footnote-ref-46)
47. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 февраля 2004 г. № А66-4844-03. // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 7. – С. 14. [↑](#footnote-ref-47)
48. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. № 2061/99. // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 1. – С. 14. [↑](#footnote-ref-48)
49. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14 ноября 2000 г. № А56-6166/2000. // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 2. – С. 9. [↑](#footnote-ref-49)
50. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М. Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь". 1996. – С. 45; Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Журнал российского права. – 1999. – № 12. – С. 118. [↑](#footnote-ref-50)
51. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. – Иркутск. Сибирь. 2001. – С. 40-41; Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М. Статут. 2004. – С. 29. [↑](#footnote-ref-51)
52. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М. Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь". 1996. – С. 45. [↑](#footnote-ref-52)
53. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М. Международный центр финансово-экономического развития. 1998. – С. 276. [↑](#footnote-ref-53)
54. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М. Спарк. 1995 (по изд. 1907 г.). – С. 151-152. [↑](#footnote-ref-54)
55. 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. 51. [↑](#footnote-ref-55)
56. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под общ. ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М. Статут. 2004. – С. 68-69. [↑](#footnote-ref-56)
57. Определение Конституционного Суда РФ № 132-О от 5 июля 2001 г. «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации»– 2002. – № 1. – С. 12. [↑](#footnote-ref-57)
58. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного пользования, перевозки, транспортной экспедиции. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ. – М. Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь". 1996. – С. 32; Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М. Проспект. 1997. – С. 98. [↑](#footnote-ref-58)
59. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М. Статут. 2004. – С. 44. [↑](#footnote-ref-59)
60. Постановление Президиума ВАС РФ от 8 июля 2003 г. № 1048/03 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 12. – С. 15; Постановление Президиума ВАС РФ от 14 октября 2003 г. № 4849/03 // Вестник ВАС РФ.- 2004. – № 2. – С. 32-35. [↑](#footnote-ref-60)
61. Ковалевский М.А. Конституционно-правовой режим имущества предпринимателя // Кодекс-info. – 2000. – № 5 (305). – С. 8. [↑](#footnote-ref-61)
62. Яковлев В.Ф. Россия: Экономика, гражданское право: (Вопросы теории и практики). – М. РИЦ ИСПИ РАН. 2000. – С. 180. [↑](#footnote-ref-62)
63. Кирсанов А.Р. Регистрационное право - формирующаяся отрасль современного российского права // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. – М. БЕК. 2003. – С. 6. [↑](#footnote-ref-63)
64. Там же. [↑](#footnote-ref-64)
65. Там же.- С. 7. [↑](#footnote-ref-65)
66. 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. БЕК. 2003. – С. 196. [↑](#footnote-ref-66)
67. Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 37. – Ст. 3718. [↑](#footnote-ref-67)
68. Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16. [↑](#footnote-ref-68)
69. Стешенко Л.А., Шамба Т.М. Нотариат в Российской Федерации: Учебник для вузов. – М. Инфра-М. 2001. – С. 259-260. [↑](#footnote-ref-69)
70. Рахмилович В.А. Распространяются ли нормы о недействительности сделок на добросовестного приобретателя? // Журнал российского права. – 2003. – № 12. – С. 55. [↑](#footnote-ref-70)
71. Скловский К. Дикому рынку - соответствующий закон // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 2. – С. 11; Скловский К. Замечания на проект закона о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 2. – С. 22. [↑](#footnote-ref-71)
72. Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. – М. Лекс-Книга. 2002. – С. 65. [↑](#footnote-ref-72)
73. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М. Статут. 1998. – С. 240-241. [↑](#footnote-ref-73)
74. Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права: В 4 т. Т. II: Товар. Торговые сделки – М. Статут. 2002. – С. 39. [↑](#footnote-ref-74)
75. Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. – М. Статут. 2001. – С. 233. [↑](#footnote-ref-75)
76. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 44-45. [↑](#footnote-ref-76)
77. Покровский И.А. Указ. соч. - С. 195-197. [↑](#footnote-ref-77)
78. Покровский И.А. Указ соч. – С.200. [↑](#footnote-ref-78)
79. Гражданское уложение Проект / Под ред. Тютрюмова И.М. Т. 1. – М. Статут. 1996. – С. 592. [↑](#footnote-ref-79)
80. Покровский И. А. Указ. соч. – С. 201. [↑](#footnote-ref-80)
81. Гражданское уложение. Проект / Под ред. Тютрюмова И.М. Т. 1. – М. Статут. 1996. – С. 587-591. [↑](#footnote-ref-81)
82. Петров Е.Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Цивилистические записки Межвузовский сборник научных трудов. – М. Статут. 2001. – С. 224. [↑](#footnote-ref-82)
83. Петров Е.Ю. Указ. соч. - С. 233. [↑](#footnote-ref-83)
84. Зинина Ю. Виндикационный иск хозяйственного общества об истребовании имущества у добросовестного приобретателя в порядке ст. 302 ГК РФ // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 1. – С. 19. [↑](#footnote-ref-84)
85. Петров Е.Ю. Указ. соч. – С. 232. [↑](#footnote-ref-85)
86. Полуяхтов И.А. Гражданский оборот имущественных прав. Автореф дис. к. ю. н. – Екатеринбург. 2002. – С.14. [↑](#footnote-ref-86)
87. Петров Е.Ю. Указ. соч. – С. 233. [↑](#footnote-ref-87)
88. Афанасьева И.В., Кузнецова М.Н. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя в контексте современного законодательства // Юрист. – 2004. – № 1. – С. 14. [↑](#footnote-ref-88)
89. Кашкарова И. Пределы осмотрительности // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 12. – С. 11. [↑](#footnote-ref-89)
90. Гражданское право: Учебник. В 3 т. Т. 1. 6-е издание, перераб. и доп. / Отв. ред. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. – М. Проспект. 2003. – С. 557. [↑](#footnote-ref-90)
91. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Том 1. / Отв. ред. проф. Суханов Е.А. 2-е изд., перераб. и доп. – М. БЕК. 2000. – С. 617. [↑](#footnote-ref-91)
92. Туманов С.В., Матвеева С.М. «Подводные камни» при продаже имущества юридическим лицом // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 1. – С. 40. [↑](#footnote-ref-92)
93. Скловский К. Собственность в гражданском праве. – М. Дело. 2002. – С. 354-365. [↑](#footnote-ref-93)
94. Федоренко Н.В. Особенности разрешения споров, связанных с применением ФЗ «Об исполнительном производстве» // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 1. – С. 114-115. [↑](#footnote-ref-94)
95. Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса (по изд. 1914 года). – М. Статут 2000. – С. 494. [↑](#footnote-ref-95)
96. Тузов Д. Приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя: сложный юридический состав или приобретательная давность? // Российская юстиция. – 2003. – № 6. – С. 32. [↑](#footnote-ref-96)
97. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М. Дело. 2000. – С. 107. [↑](#footnote-ref-97)
98. Скловский К. Приобретательная давность // Закон. – 1995. – № 8. – С. 113. [↑](#footnote-ref-98)
99. Скловский К. Защита владения при признании договора недействительным // Российская юстиция. – 1998. – № 6. – С. 39. [↑](#footnote-ref-99)
100. Там же. - С. 37. [↑](#footnote-ref-100)
101. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/ Под ред. Садикова О.Н. (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) – М. Инфра-М. 2005. – С. 67. [↑](#footnote-ref-101)
102. Алещев И. Время перемен // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 50. – С. 11. [↑](#footnote-ref-102)
103. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 24. [↑](#footnote-ref-103)
104. Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 17. – Ст. 1657. [↑](#footnote-ref-104)
105. Добровольский В.И. О признании сделок недействительными // Право и экономика. – 2005. – № 4. – С. 18. [↑](#footnote-ref-105)