**Недвижимые вещи как объекты гражданских прав**

**Введение.**

Темой данной курсовой работы являются - недвижимые вещи, как объекты гражданских прав.

Актуальность данной темы объясняется тем, что на сегодняшний день практически отсутствуют какие-либо специальные научные исследования в области недвижимых вещей, их классификации и правового режима (или же их количество невелико). Эта проблема отчасти связана с тем, что в советском гражданском законодательстве часть понятий (в том числе «недвижимость» и ее классификация) были либо недостаточно разработаны (в силу отсутствия института частной собственности), либо отвергались как категории буржуазные. Доказательством может служить тот факт, что при исследовании были обнаружены 1-2 монографии конкретно по этой теме. Однако в большинстве работ по этой теме рассмотрена лишь государственная регистрация прав на недвижимое имущество, ее порядок и органы, ведающие вопросами государственной регистрации. Как правило, данный вопрос рассматривается либо в отдельных журнальных или газетных публикациях, либо среди прочих, касающихся разграничению недвижимого и движимого имущества, регистрации, различного рода сделок с ним.

Все это можно отчасти объяснить следующим: переход крыночной экономике и перемена в системе общественных, в том числе экономических отношений произошли сравнительно недавно, всего 10-12 лет назад. Изменения в российском обществе породили необходимость кардинальной реформы национальной правовой системы, включающую и совокупность нормативно-правовых актов, что и делалось на протяжении 90-х гг. Появление гражданского законодательства, соответствующего преобразившемуся общественному строю, подтолкнуло науку гражданского права к новым исследованиям источников соответствующей отрасли, их содержания. Но с этого момента до сегодняшних дней прошло мало времени (например, ГК РФ был принят лишь в 1994 г.), поэтому и наблюдается сейчас недостаточность монографий, журнальных и газетных статей, публикаций, в которых бы проводился подробный анализ недвижимости, о которой говориться в нормах гражданско- правовых актов.

Хотя, следует отметить, что данный вопрос привлекал внимание ученых гражданского права и раньше. Так, можно привести массу примеров научных работ, касающихся недвижимых вещей вообще и их классификации и правового режима в частности: известны книги, например, Иоффе, Алексеева, Братуся и ряда других авторов. Однако они утратили свою актуальность сегодня, в связи с выше упомянутыми переменами в обществе, в том числе сфере гражданских правоотношений. Вследствие этого назревает необходимость новых, более глубоких исследований такого сложного института, как недвижимые вещи, а также отдельных их видов, на основе положений обновившегося гражданского законодательства.

Итак, основным объектом исследования является гражданское законодательство о недвижимых вещах, их статусе, особенностях закрепления гражданских прав на отдельные их виды.

Задача состоит в выявлении, сборе, анализе положений нормативных актов гражданского права по вопросу о недвижимом имуществе. Цель - восполнить недостаточно освещенные проблемы и конкретные вопросы, касающиеся этого субъекта права.

Для раскрытия поставленной темы определена следующая структура: работа состоит из введения, двух глав и заключения. Название глав отображает их содержание. Содержание же работы составляет следующий круг вопросов. В первой главе рассматриваются общие вопросы (например, дается определение основным понятиям, используемым в работе) и улавливается их соотношение и взаимовлияние. Вторая глава посвящена видам недвижимости в гражданском праве и, вытекающему из данной классификации, их правовому режиму и особенностям их регистрации.

При исследовании использован сравнительный метод в пределах статей нормативных актов, составляющих гражданское законодательство. На базе этого метода выявляются особенности правового статуса недвижимости и отличительные особенности положения отдельных ее видов. Сравнение производится, в основном, в рамках положений ГК РФ, либо статей ГК РФ и других нормативно - правовых актов (чаще федеральных законов; реже указов Президента, постановлений Правительства).

Соотношение понятий «недвижимость», «объекты гражданских прав» и «вещи».

Для того чтобы непосредственно перейти к понятию «недвижимость» необходимо рассмотреть еще несколько понятий и категорий так или иначе с недвижимостью связанных. Речь идет о понятии «объектов гражданских прав» и о категории вещей в гражданском праве. Эти категории являются как бы взаимозависимыми, взаимодополняющими. Наиболее общим является категория объектов гражданских прав, в которую включаются вещи, которые, с свою очередь, подразделяются на движимые и недвижимые. Таким образом данные понятия соотносятся как общее и частное.

Объекты гражданских прав - это те вещи и действия, в связи с которыми возникают и осуществляются гражданские права и обязанности, и которые являются предметом или результатом в договорных отношениях. К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст.128 ГК РФ).

Вещи созданные для удовлетворения различных потребностей в экономических отношениях составляют наибольший стоимостной вес. Вещами признаются не только отдельные предметы и их совокупности, но также и комплексы. Вещи становятся объектами гражданского права постольку, поскольку объективное право связывает с ними возникновение и прав, и обязанностей. Широко распространенные и общедоступные вещи, такие, например, как вода в Мировом океане и атмосферный воздух не являются объектами гражданских прав. Для того, чтобы стать объектами гражданских прав вещи должны быть выделены из природы, т.е. к ним должен быть приложен человеческий труд.

Имущественные комплексы. Имущественный комплекс - это единый объект гражданского права. Таким объектом признается предприятие. В силу ст. 132 ГК РФ предприятие не просто имущественный комплекс, а объект предназначенный для предпринимательской деятельности, который принадлежит к числу недвижимости. Юридические последствия признания предприятия единым комплексом состоят в следующем:

1. Оно может быть объектом сделок в случаях, допускаемых законом и соглашением.

2. Отдельные части этого комплекса могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и др. сделок, которые связаны с правами собственности либо иными вещными правами.

В состав имущественного комплекса предприятия входят все виды имущества, а также имущественные права. Состав этого комплекса определен в ч. 2 п. 2 ст. 132 ГК РФ.

Характеристики других объектов гражданских прав дана в ст.136-141 ГК РФ.К ним отнесены: плоды, продукция и доходы; животные; интеллектуальная собственность; служебная и коммерческая тайна; деньги (валюта); валютные ценности. Следует отметить, что хотя законодатель и включил в состав вещей деньги и ценные бумаги в соответствии со ст.128 ГК РФ, такая мера является условной. В отличие от вещей, срок службы которых ограничен их внутренними свойствами и для извлечения полезных свойств из которых собственнику нет необходимости прибегать к помощи обязанных лиц, деньги и ценные бумаги не содержат в себе потребительской стоимости, срок действия их ограничен договором или усмотрением эммитента. Поэтому без привлечения должников их использование невозможно. Деньги и ценные бумаги правильнее рассматривать как документы, подтверждающие обязанности должников (в первом случае - государства, во-втором эммитента), перед их держателями.

К числу новых объектов гражданского права отнесена информация, упомянутая в качестве объекта в ст.139 ГК РФ посвященной служебной и коммерческой тайне. Информация - это сведения (т.е. сведенные на определенный материальный носитель данные) о лицах. предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах независимо от формы их представления. Правовой режим информации предусмотрен Законом "Об информации, информатизации и защите информации".

Работы и услуги, которые в соответствии со ст.128 ГК РФ входят в состав объектов гражданских прав, по существу представляют собой действия обязанных из договора лиц. Объединение в одну категорию объектов гражданских прав действий с материальными предметами и самих предметов - вещей традиционно сложилось в росс. цивилистике и противоречит общим положениям теории права, в соответствии с которыми объектами права являются действия лиц, а предметами - вещи, по поводу которых эти действия совершаются. Такое объединение разнородных по сущности категорий - объекта и предмета под одним термином "объект" в гражданском праве могло безболезненно существовать только в период неразвитости отношений по поводу результатов интеллектуальной деятельности, которые ,как объекты гражданских прав, представляют собой совокупность действий с предметами материального мира, приводящими к новым полезным результатам. Смешение категорий объект и предмет сегодня является тормозом для адекватного отражения экономических отношений в правовых конструкциях, привело к тому, что результаты интеллектуальной деятельности обозначены в ст.138 ГК РФ как "интеллектуальная собственность", несмотря на то, что категория собственности применима только к вещным правам, а дословный перевод "intellectual property" с английского означает "интеллектуальное имущество (благо)",но не собственность, для которой имеется свой термин "ownership".

К нематериальным благам, которые входят в состав объектов гражданских прав отнесены имя, авторство, честь и достоинство, жизнь и здоровье, телесная неприкосновенность, деловая репутация. Указанные блага выражают определенное общественное состояние лица и неотделимы от него. Любые действия со стороны, направленные на изменение этого состояния без согласия самого лица, рассматриваются как правонарушение и подлежат пресечению путем наложения санкций, сводящихся к восстановлению нарушенного права. Поскольку нарушение этих прав прямо не связано с причинением материального ущерба управомоченному лицу, законодателем в ст.12 ГК РФ предусмотрена компенсация морального вреда, как один из общих способов защиты неимущественных прав не связанных с имущественными. Теперь следует рассмотреть категорию вещей, которые включаются в категорию объектов гражданских прав

Вещь - материальный, физически осязаемый предмет, имеющий экономическую форму товара и потому являющийся объектом гражданского оборота. Вещь - результат труда, имеющий в силу этого определенную материальную (экономическую) ценность. Вещами являются также наличные деньги и ценные бумаги (ст.128 ГК). В число вещей включаются различные виды энергетических ресурсов и сырья, произведенных или добытых человеческим трудом и потому ставших товаром. Так, объектом гражданских прав, в частности, права собственности, не может быть атмосферный воздух в его естественном состоянии. Иное дело - воздух или его составные части, измененные либо обособленные под воздействием труда человека (нагретый воздух - пар, "сжиженный воздух" - газ, "сжатый воздух" с помощью компрессора и т.д.). Они становятся товаром и объектом гражданского оборота - вещами.

Земельные участки, участки недр и лесов, обособленные водные объекты, участки континентального шельфа, богатства морской экономической зоны и другие природные ресурсы, которые, как правило, не являются результатами труда (если не считать специально улучшенных, например, мелиорированных земель или искусственных лесопосадок), тоже относятся к категории в. Отсутствие у них свойств, присущих результатам чьего-то труда, а также их естественная ограниченность дают основания для предложений об установлении для них особого правового режима (объекта исключительной собственности государства или даже никому не принадлежащего "достояния народа"), хотя в развитом рыночном хозяйстве эти вещи рассматриваются как оборотоспособные. В российском праве оборотоспособность названных в. определяется законодательством о земле и других природных ресурсах (п.3 ст.129 ГК).

Оборотоспособность вещи, т.е. признанная законом возможность их перехода от одних лиц к другим (п.1 ст.129 ГК), является главным критерием их юридической классификации, предопределяющим их правовой режим. Правовой режим вещи устанавливается не для них, а для субъектов гражданского оборота, совершающих по поводу этих материальных благ различные юридически значимые действия. Именно этим, а не своими физическими свойствами, отличаются друг от друга различные вещи как объекты гражданского оборота.

Вещи как имеющие товарную форму предметы материального мира становятся объектами права собственности и других вещных прав. Обязательственные отношения, хотя и могут быть связаны с вещью, но имеют своим непосредственным объектом соответствующие действия обязанной стороны (должника), например, в обязательствах купли-продажи, аренды, подряда, перевозки грузов, причинения вреда имуществу. Такое разграничение имеет важное юридическое значение, ибо предопределяет различия в правовом режиме этих объектов главное из них сводится к тому, что обязательственные права требования или пользования сами не могут стать объектами вещных прав. Так, акционеров нельзя рассматривать как "собственников прав", выраженных акциями, либо как собственников имущества акционерного общества; невозможно осуществить "куплю-продажу" " бездокументарных ценных бумаг" (т.е. определенных прав требования, не закрепленных в документарной, вещественной форме), либо их "истребование" от неуправомоченного приобретателя (но можно произвести возмездную уступку прав или предъявить требование о признании соответствующего права).

Смешение правового режима объектов вещных и обязательственных прав во многом объясняется влиянием англо-американских правовых представлений. В этом правопорядке принято различать "вещи во владении" (choses in posession), т.е. вещи, которыми можно физически обладать, и "вещи в требовании" (choses in action), т.е. различные права (что, в свою очередь, можно считать буквальным использованием понятия "нетелесных вещей" (res incorporales), известного римскому частному праву). Однако в европейской континентальной правовой системе режим вещей и прав четко различается. Так, §90 Гражданского кодекса Германии прямо указывает, что вещами могут быть только "телесные предметы".

Кроме того, при таком подходе всякому объекту, имеющему экономические свойства товара, пытаются придать юридический режим вещи, объявляя его объектом вещного права (обычно - права собственности), не учитывая, что свойствами товара обладает гораздо более широкий круг объектов, нежели вещи. Вещами, в частности, не являются объекты так называемой " интеллектуальной собственности" - нематериальные результаты творческой деятельности, а также средства индивидуализации товаров и их производителей (так называемые "промышленные права", или "промышленная собственность") (ст.138 ГК) и коммерческая информация, составляющая служебную или коммерческую тайну (ст.139 ГК).

Правовой режим разных групп вещей не может быть одинаковым и зависит целей применения, свойств и экономических характеристик этих вещей. Правовой режим вещей является основой для их классификации на следующие группы:

1. Средства производства и предметы потребления. 2. Недвижимое имущество - движимое имущество. 3. Индивидуально определенные - определенные родовыми признаками. 4. Отдельные вещи, их совокупности и комплексы. 5. Вещи делимые и неделимые. 6. Вещи потребляемые и непотребляемые. 7. Плоды и доходы. 8. Заменимые и незаменимые вещи. 9. Вещи допущенные к гражданскому обороту и ограниченные или изъятые из оборота. Деление вещей на средства производства и предметы потребления основано на их различии по экономическим характеристикам, физическим свойствам и целевому назначению. Средства производства подлежат отражению на балансах юридических лиц, в бухгалтерском учете, требуют фиксации их принадлежности определенному субъекту и определения их стоимости. Их стоимость определяется как остаточная, балансовая, рыночная или иная. Для предметов потребления, по общему правилу, гражданское законодательство таких требований не устанавливает.

Деление вещей на движимые и недвижимые осуществляется в силу ст. 130-131 ГК РФ путем перечисления, какие вещи являются недвижимыми и движимыми. В состав недвижимых вещей включены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Этот перечень является открытым. Все недвижимые вещи подлежат государственной регистрации. К движимым вещам законодателем отнесено имущество по остаточному принципу: все те вещи, включая деньги и ценные бумаги, которые не вошли в состав недвижимости.

Последствия деления вещей на движимые и недвижимые заключаются в следующем: 1. Установлен особый порядок и форма совершения сделок с недвижимостью. Прежде всего требуется государственная регистрация прав и перехода недвижимости от одного лица к другому. 2. Сдача в аренду недвижимости, которая находится в государственной собственности, осуществляется с согласия государственного комитета имущества, либо территориальных органов этого комитета в зависимости от вида и местонахождения этого имущества.

**Вещи индивидуально определенные и определенные родовыми признаками.**

В ГК РФ не дано в явном виде такой классификации. Однако при этом использовано понятие индивидуально определенных вещей, например, в ст. 398 ГК РФ предусмотрены последствия неисполнения обязательства передать индивидуально определенную вещь.

Индивидуально определенными являются вещи единственные в своем роде, уникальные такие как картина, дом и пр. Все остальные вещи - это вещи, определенные родовыми признаками. Последние определяются числом, мерой или весом. Индивидуальная определенность вещей не является их естественным свойством, а возникает в результате соглашения сторон. Из вещей, определенных родовыми признаками, может быть выделено определенное количество и они становятся индивидуально определенными. Например, любой вид товаров в магазине -это вещи определенные родовыми признаками. Отобранная для оплаты покупателем вещь становится индивидуально определенной.

Юридические последствия деления вещей не индивидуальные и родовые заключаются в следующем:

1. Предметами аренды, имущества, найма, подряда и ряда других договоров могут быть только вещи индивидуально определенные. Наоборот, предметами денежного займа могут быть только предметы, определенные родовыми признаками.

Биржевые сделки действительны только для продукции массового производства, которая является единственным видом биржевого товара.

2. Индивидуально определенные вещи юридически незаменимы. Поэтому, в случае гибели или порчи таких вещей должник освобождается от исполнения долга в натуре.

В отличие от них вещи, определенные родовыми признаками, являются юридически заменимыми и в случае их гибели или порчи должник не освобождается от исполнения обязательства в натуре.

При гибели такой вещи предъявляется не виндикационный иск, а иск о возмещении ущерба в связи с гибелью этой вещи.

Среди вещей, как объектов гражданских прав выделяют совокупности и комплексы, которые могут включать четыре разновидности:

1. Совокупность вещей и на отдельная вещь. 2. Главная вещь и принадлежности. 3. Составные части и запасные части. 4. Имущественные комплексы. Совокупность вещей - это группа однородных, либо разнородных вещей, которые выполняют свое экономическое, хозяйственное назначение не по отдельности, а совместно. Примерами совокупностей являются мебельный гарнитур, сервиз, набор различных инструментов (слесарных, плотницких и др.). По общему правилу, эта совокупность рассматривается как единый объект. Однако, допускается заключение сделок по поводу отдельных предметов из совокупности, например, распродажа мебели из гарнитура.

В качестве совокупности выступают парные вещи - пара обуви, перчаток, лыж, лыжных палок и т.п. Хотя они рассматриваются единым объектом, в определенных случаях возможно отчуждение одного предмета из пары.

При уничтожении, или повреждении одной из вещей, входящих в совокупность, потерпевший может требовать замены на новую совокупность, либо замещения стоимости не одной, а совокупности вещей.

Классификация на главную вещь и принадлежности основана на том, что принадлежность предназначена для обслуживания главной вещи и призвана обеспечивать удобство и надежность использования главной вещи. Например, в совокупности часы и браслет - часы - главная вещь - браслет принадлежность. Юридические последствия такой классификации состоят в следующем:

1. Принадлежность следует судьбе главной вещи, если законом или договором не установлено иное.

2. При купле-продаже принадлежность покупается или продается с главной вещью и безвозмездно, если другое не установлено законом или соглашением сторон.

Деление вещей на составные части и запасные части обусловлено тем, что они выполняют различные функции по отношению к изделию в целом. Составные части - конструктивно связаны с основным объектом. Они неразделимы в экономическом и функциональном значении: Двигатель автомобиля, его передние и задние подвески и пр. Юридически основной объект не может существовать без составных частей. И технически, и юридически они нераздельны. В том случае, когда допускаются сделки с отдельными составными частями, весь объект рассматривается как сумма запасных частей.

Запасные части - предназначены для замены некоторых составных частей. Юридическим следствием выделения запасных частей в обособленную группу является то, что основной объект может существовать без запасных частей. Поэтому допускаются отдельные самостоятельные сделки с запасными частями, как таковыми.

**Понятие недвижимости в гражданском праве.**

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

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

Движимыми вещами называются все другие материальные объекты, способные к перемещению или самостоятельно, как например, животные, или при содействии посторонней силы, как например, мебель, произведения искусства и тому подобное.

В советском законодательстве в связи с национализацией земли сразу после Октябрьской революции и изъятием ее из гражданского оборота, деление вещей на недвижимые и движимые потеряло смысл и практическое значение. После долгого перерыва термин «недвижимое имущество» появился сначала в Законе «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 года[[1]](#footnote-1)[1], а потом и в Основах Гражданского законодательства Союза ССР и республик[[2]](#footnote-2)[2].

Гражданский кодекс (далее - ГК) Российской Федерации, принятый Государственной Думой РФ и введенный в действие в 1995 (Часть первая) и в 1996 (Часть вторая) годах, уделяет правовому регулированию недвижимого имущества и сделок с ним много внимания.

Согласно ст.130 ГК к недвижимому имуществу 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. Закон относит к недвижимому имуществу и вполне движимые вещи, как то государственные воздушные и морские суда, космические объекты, что объясняется целесообразностью распространить на них специальный правовой режим, установленный для недвижимого имущества. Перечень объектов, приравненных к недвижимым вещам в ст.130 ГК не является универсальным для всех национальных законодательств и исчерпывающим. Законодатель может расширить этот перечень и отнести к недвижимости и иные объекты для того, чтобы приравнять их правовой режим к режиму недвижимости. Например, по Французскому гражданскому кодексу к недвижимому имуществу относятся земледельческие орудия, семена на участке и другие вещи, а также права (ст.594 Французского гражданского кодекса - далее ФГК).

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

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

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

Законодательство Дореволюционной России (т. Законов Российской Империи, ч.1) и стран дальнего зарубежья тоже проводят деление имущества на движимое и недвижимое, указывая, однако, и иные признаки недвижимого имущества, как-то его неподвижность, незаменимость, индивидуальную определенность. Уже упоминавшийся Французский гражданский кодекс очень широко трактует недвижимое имущество, относит к нему машины, инструменты, сырье для производственных нужд, сельскохозяйственные орудия и другие предметы (ст. 517-526 ФГК). Германское гражданское уложение (далее - ГГУ) дает более узкое понятие недвижимости, относит к нему земельные участки, их составные части, вещи, прочно связанные с почвой - строения, продукты земли, пока они связаны с почвой, семена, если они внесены в землю, растения. К существенным составным частям строения относятся вещи, включенные в строение при его возведении (§94-96 ГГУ). Сходные признаки недвижимости содержатся в гражданском кодексе Италии (ст.812), Японии (ст.86), Швейцарии (ст.655). По гражданскому законодательству Италии вода тоже относится к недвижимому имуществу.

По законодательству Англии и многих штатов США деление вещей на движимое и недвижимое во внутренних отношениях между субъектами права значения не имеет, хотя, конечно, и там возникновение и осуществление прав на землю имеет особенности. При различных формах исковой защиты английское право отношения, предметом которых является недвижимое имущество, выделяет особо.

В дореволюционной России термин «недвижимое имущество» был введен указом Петра в 1714 г. Это понятие имело значение для ограничения оборота недвижимого имущества и его наследования. К недвижимости закон (т. Законов Российской Империи, ч.1, ст.384) относил часть земной поверхности и все то, что с нею связано так прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи. Строения, хотя они и были прочно укреплены в земле, считались переходящими в разряд движимых вещей, если сделка направлена на приобретение материалов, из которых они состоят, без участка земли под ним находящегося, например, при продаже на снос или под слом.

Как видно, понятие недвижимости по дореволюционному российскому праву совпадает с понятием недвижимого имущества, определенному в ГК РФ.

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

Деление вещей на недвижимые и движимые, обусловлено не столько физическими их свойствами, сколько необходимостью установления различий в их правовом режиме, специальной регламентации их участия в имущественном гражданском обороте. Безусловно, движимыми являются названные в перечне недвижимых (ст. 130 ГК РФ) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, однако они отнесены названной статьей ГК к недвижимым вещам, подлежащим государственной регистрации в силу их общественной и экономической значимости.

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

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

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

К недвижимости относятся предприятия - имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие данное предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 132 ГК РФ). Предприятия в целом или его части могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Они могут принадлежать любым субъектам - участникам предпринимательской деятельности, разрешенной законами РФ. Не исключена возможность принадлежности одному юридическому или физическому лицу нескольких предприятий - имущественных комплексов. В прошлое время подавляющее число предприятий составляли государственную или кооперативную социалистическую собственность и не могли находиться в товарном обороте. Они, когда в этом была хозяйственная необходимость, передавались в ведение других организаций в централизованном, т. е. административном порядке. ГК РФ допускает существование различных видов предприятий и форм их внутренней организации: хозяйственные товарищества и общества, акционерные общества дочерние хозяйственные общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, некоммерческие организации различных направлений деятельности (ст. ст. 66-123 ГК). К недвижимости относятся объекты незавершенного строительства, что позволяет их вовлекать в товарный оборот в целях оживления экономики производства. Указом Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами" (Рос. Газ. 1997. 10 июня) разрешается приватизация зданий, строений, сооружений, помещений объектов незавершенного строительства вместе с земельными участками (их долями), на которых они расположены.

Права на объекты недвижимости, их возникновение, ограничение, прекращение и смена владельцев подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с федеральным законом от 21 июля 1997 г.№ 122-ФЗ "0 государственной регистрации прав на недвижимость имущество и сделок с ним" (Рос. газ. 1997. 30 июля ).

Зарубежное законодательство, как указывалось выше, также проводит деление имущества на движимое и недвижимое, однако более детально, чем законодательство РФ, регулирует правовой режим того и другого. Так, французский гражданский кодекс очень широко трактует понятие недвижимого имущества, относя к нему, в частности, не только земельные участки, но и машины, инструменты, сырье, сельскохозяйственные орудия и т. д. (ст. 517-526 ФГК). Германское гражданское уложение (ГГУ) к Н. относит земельные участки, их составные части, вещи, прочно связанные с почвой строения, продукты земли, пока они связаны с почвой; семена, если они внесены в землю, растения и насаждения (§94-96 ГГУ). Аналогичные признаки недвижимости» содержатся в гражданских кодексах Италии (ст. 812), Японии (ст. 86), Швейцарии (ст. 655). По гражданскому законодательству Италии к недвижимости относятся водоемы в естественном их состоянии. Развитие института права на недвижимость в зарубежных странах привело к созданию фундаментального земельного кадастра и государственного реестра другого недвижимого имущества, что необходимо для эффективной налоговой системы. Законодательство РФ о недвижимости находится пока еще в стадии развития и совершенствования в соответствии с задачами реформирования российской экономики. Основные нормативные акты: Конституция РФ, ст. 130-132, ст. 66-123 и др. ГК РФ, Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 "0 регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" (СПП РФ.1993, № 44, ст. 4191), Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю" (Рос. газ. 1996. 12 марта), федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 123-ФЗ "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества Российской Федерации" (Рос. газ. 1997, 2 авг.), федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Рос. газ. 1997. 30 июля).

**Глава 2. Виды недвижимости в гражданском праве и особенности их правового режима.**

Подводя итог выше сказанному, отметим, что, деление вещей на движимые и недвижимые основывается на их естественных свойствах. Недвижимые вещи ,как правило, не могут быть перемещены, они являются индивидуально-определенными и незаменимыми. Движимые могут свободно перемещаться и быть как индивидуально-определенными, так и родовыми.

Понятие недвижимости и ее виды закладываются законодателем в ст. 130 ГК. К недвижимости п.1 ст.130 ГК, во-первых, относит объекты естественного происхождения - участки земли, участки недр и обособленные водные объекты. Следует отметить, что законы о природных ресурсах несколько по-иному определяют эти объекты применительно к праву собственности. Так, Закон о недрах признает объектом государственной собственности недра в целом, как часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов, и простирающегося до глубин, доступных для геологического изучения и освоения, в пределах территории Российской Федерации, ее континентального шельфа и морской исключительной зоны. Участки же недр в виде горного отвода Законом рассматриваются как объекты, которые могут предоставляться в пользование.

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

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

Недвижимым признается также предприятие в целом как имущественный комплекс (ст.132).

ГК закрепляет особенности правового режима недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Порядок регистрации воздушных судов определен ст.32 Воздушного кодекса. Гражданские суда подлежат регистрации в Государственном реестре гражданских воздушных судов РФ. Ведение государственного реестра возлагается на специально уполномоченный орган в области гражданской авиации. Государственные же воздушные суда регистрируются в порядке, установленном специально уполномоченным органом в области обороны по согласованию со специально уполномоченными органами, имеющими подразделения государственной авиации.

Морские суда регистрируются в порядке, установленном ст.23 Кодекса торгового мореплавания Союза ССР, а суда внутреннего плавания - ст.26 Устава внутреннего водного транспорта СССР. Регистрации подлежат морские суда, технический надзор за которыми осуществляет Технический регистр, и суда внутреннего водного транспорта, являющиеся самоходными, а также несамоходными, грузоподъемность которых превышает 5 т.

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

Космические объекты подлежат государственной регистрации, порядок которой определяется Правительством РФ. Наряду с этим в данной сфере действует Конвенция 14 января 1975 г. О регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство.

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

ГК не исключает возможности распространения режима недвижимости и на иное имущество, помимо указанного в абз.2 п.1 ст.130, но только на основании прямого указания закона.

Движимым имуществом являются вещи, включая деньги и ценные бумаги, которые не отнесены ГК и другими законами к недвижимости.

Права на движимые вещи (по общему правилу) не подлежат государственной регистрации. Однако закон может предусмотреть необходимость такой регистрации для отдельных видов движимого имущества. Так, в настоящее время действует постановление Правительства РФ от 12 августа 1994 г. 938 «О государственной регистрации автомототранспортных средств и других видов самоходной техники на территории Российской Федерации» (СЗ РФ, 1994, 17, ст.1999).

Анализируя все вышесказанное следует говорить, что законодателем, несмотря на множество других, воспринята классификация недвижимого имущества на недвижимое имущество по своей сущности и в силу закона. Данная классификация и особый правовой режим имеет значение при государственной регистрации (о ней речь пойдет позже).

Я хочу также осветить и проблемы в гражданском законодательстве, связанные с делением имущества на движимое и недвижимое. И деление недвижимого, в свою очередь, на вышеуказанные виды.

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

Согласно ей, как говорилось выше, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К категории недвижимых законодатель относит и движимые вещи, подлежащие государственной регистрации: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Они не только способны к пространственному перемещению без ущерба их назначению, но и специально предназначены для этого. Таким образом, законодатель разделил недвижимые de jure вещи на два вида: недвижимые (земельные участки, участки недр и т.д.) и движимые по своей природе, но отнесенные к категории недвижимых.

Единого мнения о том, по какой причине законодатель посчитал необходимым включить движимые вещи в число недвижимых и распространить на них действие правил продажи недвижимости, нет.

Так, А.П.Сергеев считает, что это вызвано высокой стоимостью этих объектов и связанной с этим необходимостью повышенной надежности правил гражданского оборота[[3]](#footnote-3)[3].

М.И. Брагинский, в свою очередь, отмечает: «Законодатель объединил их с естественно недвижимыми вещами, поскольку и те, и другие подлежат государственной регистрации»[[4]](#footnote-4)[4].

Думается, законодатель не учел той существенной детали, что движимые по своей природе вещи могут быть как индивидуально-определенными, так и родовыми. В этом состоит их существенное отличие от недвижимых, которые всегда индивидуально определены.

Дело в том, что правило о последствиях передачи недвижимости ненадлежащего качества, устанавливаемое ст.557 ГК, которая гласит: «В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору», применимо к признаваемым законодателем недвижимым воздушным и морским судам, судам внутреннего плавания, космическим объектам (ст.130 ГК), а также к иным движимым вещам, которые впоследствии в соответствии с той же нормой, закрепленной в ч.2 п.1 ст.130 ГК, могут быть отнесены законом к недвижимым вещам, лишь в том случае, если эти вещи являются индивидуально-определенными. В отношении же родовых вещей данное условие неприемлемо. Законодатель в этой ситуации не защищает интересы покупателя, а скорее действует вопреки им, создавая бессмысленные преграды для нормального оборота подобного рода товаров.

Предположим, состоялось заключение договора продажи воздушного судна, которое было «свидетелем» какого-либо важного события (подписания главами государств исторически значимого документа, сыгравшего большую роль в дальнейшем развитии их взаимоотношений), что подтверждалось документально или с помощью свидетельских показаний. Здесь мы имеем дело с вещью индивидуально-определенной. Даже если подобные самолеты (той же фирмы, модели и т.д.) выпускались или продолжают выпускаться в большом количестве, предмет заключенного договора - не родовая вещь. Ведь в этом случае речь идет о покупке не только и не столько средства передвижения, сколько исторически ценной вещи. Предмет этого договора - раритет, вещь уникальная, единственная в своем роде, что и позволяет придать ей статус индивидуально-определенной[[5]](#footnote-5)[5].

Следовательно, в случае передачи продавцом покупателю уже охарактеризованного товара, не соответствующего условиям договора о его качестве, применяются согласно ст.557 ГК правила ст.475 ГК, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. В приведенном примере сомнений в правоте законодателя возникнуть не должно и в случае существенного нарушения требований к качеству товара покупатель может лишь отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. Требовать же замены товара он не вправе, так как последний является индивидуально-определенным.

Допустим, однако, что состоялось заключение договора продажи партии самолетов, изготавливаемых серийно. Здесь речь идет уже не об индивидуально - определенной вещи, а о родовых вещах. Если после передачи товара покупателю он обнаружит существенные нарушения его качества, применяется ст.557 ГК со ссылкой на п.2 ст.475 Кодекса. Предположим, что в указанном примере некачественными оказались пять из двадцати проданных самолетов. Согласно ст.557 ГК покупатель не вправе требовать замены товара - закон наделяет его правом отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. Даже если продавец может заменить пять некачественных самолетов, сэкономив таким образом время и средства свои и покупателя, закон не предоставляет ему такого права. Однако заинтересованность покупателя и продавца состоит в том, чтобы в данном случае покупателю не возвращались деньги, а производилась замена некачественных самолетов.

Конечно, ст. 557 ГК вполне применима к взаимоотношениям, связанным со всеми без исключения недвижимыми по своей природе вещами, так как они всегда индивидуально определены. Однако и в отношении движимых вещей ее нормы необходимо применять только тогда, когда речь идет об индивидуально-определенных вещах. Существует мнение, что ст. 557 ГК необходимо изменить и изложить в следующей редакции: «В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. Если предметом договора продажи недвижимости являются вещи, указанные в ч.1 п.1 ст.130 настоящего Кодекса, и если эти вещи определяются родовыми признаками, в этом случае правила ст.475 настоящего Кодекса применяются без изъятий».

Предложенная формулировка ст. 557 ГК требует более четкого законодательного определения недвижимых вещей и вещей по своей природе движимых, но отнесенных законом к недвижимым. Поэтому целесообразно внести изменения и в ст. 130 ГК. Ведь в ч.2 п.1 ст.130 Кодекса говориться исключительно о вещах движимых по своей природе, а содержание ч.1 п.1 ст.130, в частности: «все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» - представляется не совсем полной и точной. Эта норма получила бы более четкое закрепление и ее применение на практике стало бы более простым и удобным, если изложить ее следующим образом: «Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное движимое (по своей природе) имущество».

Внесение изменений в ст.130 Кодекса необходимо не только потому, что это послужит более четкому применению на практике предложенной редакции ст.557 ГК, но и потому, что ст.130 ГК нуждается в более точной формулировке для правильного ее применения и в других отношениях.

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.**

Статья 131 ГК связывает момент возникновения прав на недвижимое имущество с моментом государственной регистрации недвижимости в едином государственном реестре. Регистрации подлежат права: собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК и иными законами. Государственной регистрации подлежат права собственности на земельные участки и другое недвижимое имущество, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, обособленные поверхностные водные объекты, многолетние насаждения и другие объекты.

Задача государственной регистрации - прежде всего охранять права собственников и гарантировать достоверную информацию о недвижимом имуществе.

В соответствии с утвержденными формами каждому объекту должен быть присвоен кадастровый номер - индивидуальный, не повторяющийся на территории РФ. Кадастровый номер здания, сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка и инвентарного номера здания, сооружения. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится в целях признания и подтверждения государством оснований возникновения, перехода, обременения или прекращения прав на недвижимое имущество. Она направлена на упорядочение гражданского оборота и охраны прав владельцев имущества. Государственная регистрация должна производиться по единой системе записей по каждому объекту недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такая регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, поскольку она не оспорена в судебном порядке. В то же время регистрация должна носить открытый публичный характер. Любое лицо может получить информацию о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, что позволит избежать многих злоупотреблений и споров после принятия указанного Закона.

Государственной регистрации подлежат как вещные права на недвижимое имущество, так и сделки с недвижимостью. Например, при продаже предприятия ГК РФ обязывает стороны осуществить сначала государственную регистрацию заключенного договора на его продажу (ст.560), затем осуществить фактическую передачу предприятия покупателю по передаточному акту (ст.563), после чего произвести государственную регистрацию права собственности покупателя на предприятие (ст.569).

Сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных законом. Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество подлежат регистрации во всех случаях возникновения, перехода или прекращения этих прав.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества. Например, создание нового предприятия регистрируется в Едином государственном реестре.

Однако, в настоящее время отдельные положения ГК РФ по вопросам государственной регистрации недвижимости недостаточно согласованы между собой. Не создана еще стройная система органов, осуществляющих государственную регистрацию. Поэтому крайне необходимо было ввести в действие специальный закон, подробно регулирующий порядок и значение государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество. Как и в других системах, такая регистрация должна иметь преимущество перед другими доказательствами значение в случае споров для подтверждения прав на недвижимое имущество.

В настоящее время Государственная Дума приняла Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». До этого момента применялись положения Указа Президента РФ «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования» от 28 февраля 1996 г.,[[6]](#footnote-6)[6] которым предусматривались основные положения введения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и утверждены формы для регистрации недвижимости.

Поскольку введение государственной регистрации сделок и прав на недвижимое имущество задержалось, нужно было решить вопрос о действительности оформления сделок, подлежащих регистрации. Ведь ГК, установив обязательную государственную регистрацию сделок с недвижимостью (ст.164) и прав на недвижимое имущество (ст.131), отменил необходимость нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Поэтому Федеральный закон о введении в действие части второй ГК РФ, принятый Государственной Думой 22 декабря 1995 г[[7]](#footnote-7)[7]., постановил в ст.7, что впредь до введения в действие регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для договоров, предусмотренный ст.550, 560 и 574 ГК, сохраняют силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких сделок.

Указанные статьи определяют общую форму договора купли-продажи недвижимости, форму продажи предприятий и форму договоров дарения недвижимого имущества.

Что касается государственной регистрации сделок в отношении земли, зданий, квартир и другого имущества, то такая регистрация была необходима и раньше. Но она производилась различными органами.

В частности, организация ведения земельного кадастра, регистрация и оформление документов на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость были возложены на Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах[[8]](#footnote-8)[8]. Регистрация земли производилась в соответствии с Положением, утвержденным постановлением Правительства РФ «О введении государственного земельного кадастра в Российской Федерации» от 25 августа 1992 г.[[9]](#footnote-9)[9] По единой методике в государственных земельном, лесном и других кадастрах. В отношении иных объектов регистрации производилась комитетами по управлению имуществом, бюро технической инвентаризации, а также иными государственными органами.

Поэтому нужно было решить вопрос о применении новых правил государственной регистрации в Едином государственном реестре к сделкам, уже заключенным и зарегистрированным по ранее установленным положениям.

В Указе Президента РФ от 28 февраля 1996 г. Определено, что обязательная государственная регистрация по установленным там положениям распространяется на сделки и право на недвижимое имущество, на которые документы оформлены после вступления в силу Указа. Следовательно, права на недвижимое имущество, существовавшие ранее, признаются действительными на будущее время и не требуют перерегистрации. Ведь, в силу ст.8 Федерального закона «О введении в действие части первой ГК РФ»[[10]](#footnote-10)[10] «впредь до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним».

Однако при переходе после вступления в силу Указа от 28 февраля 1996 г. Ранее существовавших прав к другому лицу, возникновении обременений или прекращении соответствующих прав, такие права и обременения должны быть зарегистрированы по новым формам в соответствующих органах.

За регистрацию. Выдачу свидетельств о регистрации и предоставлении выписок из реестра взимается государственная пошлина. Заинтересованные лица вправе обжаловать отказ в регистрации или незаконное совершение регистрации в суд по месту нахождения органа, осуществляющего регистрацию. Последний должен нести имущественную ответственность за вред, причиненный в результате нарушения работниками правил регистрации, на условиях и в размере, определенных общими правилами ГК (ст.15,16 ГК).

Ведь отсутствие регистрации недвижимости может причинить значительный ущерб не только покупателям, но и залогодержателям при залоге имущества, уже заложенного по другому договору, если последний не был зарегистрирован и кредитор о нем не знал. Во всех таких случаях виновные лица должны возместить потерпевшим убытки, причиненные их противоправными действиями по общим правилам, установленным ГК.

Специального решения требовал вопрос о действительности сделок с недвижимостью, если их регистрация вообще не была осуществлена из-за отсутствия соответствующего государственного органа, уполномоченного на регистрацию такого рода сделок. Такое положение сложилось по сделкам на приобретение недвижимого имущества в порядке его приватизации. Арбитражным судам приходится рассматривать требования комитетов по управлению государственным имуществом, других органов о признании на этом основании недействительными договоров о приобретении в собственность главным образом нежилых помещений. Обобщив практику арбитражных судов по разрешению споров при приватизации, Высший Арбитражный Суд разъяснил, что отсутствие регистрации сделки по приватизации недвижимого имущества не является самостоятельным основанием для признания ее недействительной. «Судам следует руководствоваться тем, что до принятия законодательством установленного порядка регистрации таких договоров купли-продажи право собственности у покупателя возникает с момента внесения платежа в соответствии с условиями заключенного договора купли-продажи. Неосуществление регистрации такого договора не является основанием для признания его недействительным»[[11]](#footnote-11)[11].

В других случаях несоблюдение сторонами государственной регистрации сделки с недвижимостью влечет ничтожность сделки (Ст.165 ГК). Однако, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Закон устанавливает негативные последствия для стороны, необоснованно уклоняющейся от государственной регистрации сделки.

Государственная регистрация сделок, предметом которых является недвижимое имущество, давно применяется в развитых зарубежных странах. Во многих странах существуют специальные земельные книги или иные реестры земельных участков, в которые вносятся сведения о вещных правах на недвижимость и изменения на это имущество права собственности. Согласно 873 Германского Гражданского Уложения передача вещного права на недвижимость должна быть удостоверена нотариально и об этом должна быть сделана соответствующая запись в земельной книге. Запись делается и при прекращении права. Такие книги ведутся в судах. Аналогичное правило содержится в 658 Швейцарского гражданского кодекса. В Англии договор о продаже или ином акте отчуждения земли или иных объектов - зданий, урожая на корню, скота на ферме и т.п. требует для передачи права собственности совершения специального передачи после проверки правомерности сделки компетентным лицом. Законодательство в ряде штатов США тоже требует регистрации таких сделок Эти требования должны обеспечивать гласность и законность вещных прав на недвижимость. Любое заинтересованное лицо может ознакомиться с соответствующими записями в реестре, чтобы выяснить, кто является собственником земельного участка или возведенного на нем здания, не обременены ли они налогом.

В случае спора о праве на недвижимость регистрации в книге отдается приоритетное, т.е. преимущественное значение.

С 31 января года вступил в действие Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С этого дня государственная регистрация возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав вне зависимости от того, создано или нет на территории конкретного субъекта Российской Федерации учреждение юстиции, будет осуществляться в соответствии с Законом, поскольку согласно ст.33 этого Закона не позднее 31 января все органы, осуществляющие государственную регистрацию прав должны приступить к ведению Единого государственного реестра прав и выдачи информации.

Как известно, в соответствии с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Министерство юстиции Российской Федерации является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это огромный участок работы, осуществляемый сейчас различными органами (органы технической инвентаризации, жилищные органы; органы по земельным ресурсам и землеустройству, органы по управлению государственным и муниципальным имуществом). Деятельность эта приобретает исключительную важность не только в плане защиты прав и законных интересов граждан, но и в будущей системе налогообложения и наполнения бюджета государства. Будет создан Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сейчас образована Межведомственная комиссия во главе с заместителем Председателя Правительства Российской Федерации перед которой поставлена задача разработать мероприятия, связанные с деятельностью учреждений юстиции по регистрации прав и органов по учету объектов недвижимого имущества в системе государственной регистрации. Для реализации задуманного необходимо провести большую подготовительную работу, в том числе создать необходимую правовую базу. Уже сейчас Министерством юстиции внесены в Правительство проекты постановлений Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о Межведомственной комиссии по разработке мероприятий, связанных с деятельностью учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об установлении максимального размера платежей за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах». Подготовлены к принятию Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с Законом система учреждений юстиции должна быть сформирована по регионам поэтапно к 2000 году. В настоящее время она складывается в некоторых субъектах Российской Федерации.

Министерство юстиции, являясь уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с постановлением Правительства от 1 ноября 1997г. «О мерах по реализации Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», видит свою главную задачу не столько в быстрейшем создании федеральной системы учреждений юстиции, сколько в выработке соответствующей законодательству структуры учреждений и подбору квалифицированных кадров.

В остальных субъектах Российской Федерации согласно закону и постановлению Правительства государственная регистрация осуществляется на основании кадастрового и технического учета соответственно земельными комитетами, комитетами по управлению имуществом и органами БТИ. Очевидно, что нужны согласованные действия и объединение усилий всех заинтересованных учреждений как на федеральном уровне, так и в субъектах федерации. Например, постановлением правительства Московской области от 20 октября 1997г. Утвержден Порядок взаимодействия Московской областной регистрационной палаты, бюро технической инвентаризации и Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по работе с заявлениями граждан и юридических лиц при оформлении сделок с недвижимым имуществом, в соответствии с которым БТИ, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству продолжают вести технический учет зданий и сооружений, земельный кадастр и в 10-дневный срок по запросу Московской областной регистрационной палаты и ее филиалов и представительств изготавливают необходимые документы на объекты недвижимости и направляют их в Московскую регистрационную палату.

Практика показала, что в субъекте Федерации необходимо создавать одно учреждение юстиции с филиалами в городах и районах. Это может привести к единой правоприменительной практике в регионе, созданию строгой системы контроля и ответственности должностных лиц. В конечном итоге может быть создана единая система учреждений юстиции Российской Федерации в результате единообразного применения Конституции РФ, ГК РФ, специальных федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов, единой федеральной методики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выработанной Министерством юстиции РФ, регулярного повышения квалификации регистраторов в федеральных образовательных учреждениях.

К сожалению, современный период характеризуется разрозненностью органов, регистрирующих права на недвижимое имущество и сделки с ним. Так, регистрацию прав осуществляют органы Российского фонда федерального имущества, Министерства государственного имущества Российской Федерации, Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству, Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике.

Сложившийся «порядок» приводит к противоречивому ведомственному нормотворчеству, установлению «своих» правил регистрации. Нет единого органа, осуществляющего контроль за государственной политикой в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Например, единые формы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Указом Президента Российской Федерации от 28 февраля 1996 г., введены в действие только в 18 субъектах РФ. Сложившееся фактическое положение подрывает возможность создания единой информационной базы о правах на недвижимое имущество и сделок с ним. В этой связи в ближайшее время необходимо решать вопрос о реализации действующих нормативно-правовых актов, подготовке и принятии дополнительных, направленных на проведение единой федеральной политики в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установление дисциплинарной, административной и материальной ответственности в отношении виновных должностных лиц.

Отдельные субъекты Федерации (Московская, Астраханская, Саратовская и другие области) начали создавать органы регистрации недвижимости до принятия федерального закона. Существует необходимость приведения принятых в этих субъектах Федерации нормативных правовых актов в соответствие с ГК РФ, и федеральным законом. Юридическим лицам следует избрать установленную федеральным законом организационно - правовую форму - учреждение, создать в городах и районах филиалы учреждений юстиции, определить взаимоотношения между органами юстиции и учреждениями юстиции.

В настоящее время есть возможность изучить как положительный, так и отрицательный опыт учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подготовить обобщение правоприменительной практики и разослать его в субъекты федерации.

В соответствии с п. «о» ст.71 Конституции РФ гражданское право относится к исключительному ведению Российской Федерации. Государственная регистрация сделок с землей и другим недвижимым имуществом установлена ст. ст. 131, 164 и другими статьями ГК. В этой связи субъекты Российской Федерации не могут самостоятельно разрабатывать нормативные правовые акты, регулирующие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такой же вывод можно сделать и на основе п. «в» ст.71 Конституции, согласно которому регулирование прав и свобод граждан относится к исключительной компетенции РФ. В случае установления противоречий между нормативными правовыми актами субъектов РФ и федеральными законами правоприменители должны руководствоваться федеральным законодательством, а правовые нормативные акты субъектов Федерации должны быть признаны судами неконституционными.

Существует и еще одна важная проблема. Кадровая. Понятно, что на должность регистратора прав необходимо подбирать достойных, квалифицированных людей. В соответствии с Федеральным законом (ст.15) на должность регистратора прав назначаются лица: имеющие высшее юридическое образование или опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, не менее двух лет; прошедшие специальные курсы; сдавшие квалификационный экзамен в соответствии с установленными требованиями. Регистратор прав является государственным служащим, замещающим ведущую государственную должность. Особенности прав и обязанностей должностных лиц учреждения юстиции по регистрации прав как государственных служащих регулируются законодательством РФ.

В целях обучения и переподготовки государственных регистраторов Министерством юстиции учрежден Российский институт Государственных регистраторов. Институт является федеральным учебным заведением, осуществляющим обучение и повышение квалификации работников в системе государственной регистрации. Правовой основой деятельности являются Конституция РФ и федеральные законы, указы и распоряжения Президента РФ, постановления и распоряжения Правительства РФ, а также устав института, приказы и распоряжения Министерства юстиции РФ.

Задачами института являются: подготовка государственных регистраторов и иных работников системы государственной регистрации; повышение квалификации государственных регистраторов; научные исследования и разработки в области государственной регистрации; научно-методическое обеспечение государственной регистрации; осуществление международного сотрудничества в области государственной регистрации.

В соответствии с задачами института его деятельность осуществляется по следующим направлениям:

Разработка, принятие и реализация программы обучения государственных регистраторов;

разработка и реализация иных программ послевузовского юридического образования по направлениям, связанным с государственной регистрацией;

подготовка научных и научно - педагогических кадров в аспирантуре и докторантуре;

проведение теоретических исследований, законопроектных и других научных разработок по вопросам, связанным с недвижимостью, а также организации деятельности юридических лиц, подготовка, издание и реализация учебников, учебных пособий, научных и других работ;

организация и осуществление образовательных и научных связей, проведение исследований и разработок в области государственной регистрации совместно с международными учреждениями и учреждениями зарубежных государств, подготовка специалистов в области государственной регистрации для зарубежных государств.

Создаваемые учреждения юстиции призваны реализовать сбалансированную государственную политику по созданию и развитию единой государственной системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. В результате выработанная Министерством юстиции государственная политика должна способствовать защите прав и законных интересов физических и юридических лиц.

**Заключение.**

Подводя итог всему изложенному выше, мне хотелось бы еще раз выделить основные моменты своей работы:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации делит вещи на движимые и недвижимые.

2. Недвижимые вещи, в свою очередь делятся на недвижимые по соей природе (здания, строения, участки земли) и по закону (морские суда, космические объекты).

3. Права на недвижимость, в том числе основное - право собственности, их переход и сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации в порядке установленном законом.

В настоящее время в сфере недвижимости еще существует немало проблем: неразработанность нормативной базы, проблемы в правоприменении, противоречие законодательства субъектов РФ федеральному, отсутствие четкой системы органов государственной регистрации, кадровые проблемы. Однако государство делает довольно успешные попытки преодоления данных проблем.

**Список литературы**

1. Конституция Российской Федерации. М.1993.

2.Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации. Под. ред. О.Н.Садикова.

3. Федеральный закон от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4. постановление Правительства от 1.11.1997 «О мерах по реализации Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

1. Иоффе О.С. «Советское гражданское право» М.1960.

2. Алексеев С.С. «Общая теория права» М.1981.

3. Жариков Ю. Г., Масевич М. Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Изд-во "БЕК", 1997 .

4.Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права.М.,1968.

5. Невзгодина Е.Л. Объект гражданского правоотношения. В кн.: Проблемы совершенствования гражданско-правового регулирования.Томск,1982.;

6. С. Крылов «Регистрация прав на недвижимое имущество: понятие и проблемы» // Российская юстиция №10, 1997.

7. Кузнецов А. «Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»// Государство и право №24, г.

8.С. Степашин «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество» // Российская юстиция №3, г.

1. [1] Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР, № 30. Ст.416. [↑](#footnote-ref-1)
2. [2] Ведомости Верховного Совета Союза ССР. 1991. 26. Ст.733. [↑](#footnote-ref-2)
3. [3] Гражданское право. Часть 1. Учебник/Под. Ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева. - М.: ТЕИС, 1996, С.175. [↑](#footnote-ref-3)
4. [4] Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ для предпринимателей. - М.: Фонд «Правовая культура», редакция журнала «Хозяйство и право», 1995, с.173. [↑](#footnote-ref-4)
5. [5] См.: Гражданское право. Часть 1. Учебник/Под. Ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева. - М.: ТЕИС, 1996, С.177. [↑](#footnote-ref-5)
6. [6] СЗ РФ. 1996.8.Ст.880. [↑](#footnote-ref-6)
7. [7] ВВС РФ. 1996.1. Ст.16. [↑](#footnote-ref-7)
8. [8] СЗ РФ. 1993. 10. Ст.4868. [↑](#footnote-ref-8)
9. [9] САПП 1992. 9. Ст. 601. [↑](#footnote-ref-9)
10. [10] СЗ РФ 1994.32. Ст.3302. [↑](#footnote-ref-10)
11. [11] ВВАС РФ.1994.2.Ст.55. [↑](#footnote-ref-11)