**Содержание**

Введение

Правоспособность и дееспособность граждан

Имя и местожительства граждан. Акты гражданского состояния

Безвестное отсутствие

Характеристика возможности граждан по заключению договоров по отчуждению земельных участков, порядок их оформления

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

Цель данной курсовой работы: анализ правового положения граждан как субъектов гражданского права.

Гражданская правоспособность — это признаваемая государством за гражданином возможность иметь гражданские права и нести гражданские обязанности.

Под гражданской дееспособностью физического лица (гражданина) понимается его способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (ст. 21 ГК).

Имя гражданина является средством его индивидуализации как участника гражданских правоотношений. Оно включает в себя собственно имя, фамилию и отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая. В предусмотренных законом случаях допускается использование псевдонима (например, в авторских правоотношениях). Право на имя относится к числу личных нематериальных благ, которые являются неотчуждаемыми и непередаваемыми и защищаются в случае нарушения (например, противоправного использования другими лицами).

Местом жительства гражданина (согласно ст. 20 ГК РФ) предлагается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Это правило распространяется как на совершеннолетних граждан, так и на несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Постоянное проживание означает, что в силу сложившихся условий гражданин обосновался в данном месте. Понятие «преимущественное проживание» имеет существенное значение для граждан, чья жизнь и деятельность не связаны постоянно с определенным местом пребывания.

Акты гражданского состояния — действия граждан или события, влияющие на возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей, а также характеризующие правовое состояние граждан (п. 1 ст. 3 Федерального закона от 15 ноября 1997 г. «Об актах гражданского состояния»1)- Согласно закону они подлежат государственной регистрации в органах записи актов гражданского состояния (загс). Государственная регистрация указанных актов установлена в целях охраны имущественных и личных неимущественных прав граждан, а также в интересах государства.

В случае длительного отсутствия гражданина в месте своего жительства может возникнуть правовая неопределенность во взаимоотношениях этого гражданина с другими участниками гражданских правоотношений. Для устранения подобной неопределенности служат институты безвестного отсутствия.

Данные определения, а так же характеристика возможности граждан по заключению договоров по отчуждению земельных участков, порядок их оформления легли в основу нашей курсовой работы.

**Правоспособность и дееспособность граждан**

Субъекты гражданского права характеризуются такими качествами, как правоспособность и дееспособность.

Гражданская правоспособность неотделима от самого существования человека. Пока человек жив, он обладает правоспособностью. В ст. 17 ГК закреплено, что правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью. Момент, когда человек считается родившимся, определяется не юридическими, а медицинскими критериями (моментом начала самостоятельного дыхания). Прекращение правоспособности связано с биологической смертью, когда возврат человека к жизни исключен.

Содержание гражданской правоспособности составляет совокупность гражданских прав и обязанностей, которыми гражданин может обладать согласно действующему законодательству. В соответствии со ст. 18 ГК граждане могут иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах; избирать место жительства; иметь права авторов произведений науки, литературы и искусства, изобретений и иных охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности; иметь иные имущественные и личные неимущественные нрава.

Наиболее существенные из перечисленных нрав носят конституционный характер. Это — возможность иметь имущество в собственности, наследовать его, иметь право на жилище, права авторов (ст. 35,40, 44 Конституции РФ).

Государство гарантирует правоспособность граждан. Согласно ст. 22 ГК никто не может быть ограничен в правоспособности и дееспособности иначе, как в случаях и в порядке, установленных законом. Сделки, направленные на ограничение правоспособности или дееспособности, ничтожны, за исключением случаев, когда такие сделки допускаются законом. Таким образом, сам гражданин также не вправе полностью или частично отказаться от правоспособности или дееспособности.

Государство оставляет за собой право ограничивать права и свободы граждан путем издания соответствующего федерального закона. Однако это допускается только в условиях чрезвычайного положения с указанием пределов и срока действия такого ограничения (в случае необходимости защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, нрав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства — см. абз. 2 п. 2 ст. 1 ГК). Но даже в этих случаях не могут быть ограничены такие права и свободы, как право на жизнь, достоинство личности, право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, защиту своей чести и доброго имени, свобода совести и вероисповедания, право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, право на жилище, судебную защиту прав и свобод (см. ст. 56 Конституции РФ).

Допускается ограничение отдельных прав, входящих в содержание правоспособности, в качестве меры наказания, установленной приговором либо определением суда по уголовному делу, в виде:

а) лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью;

б) лишения права свободно передвигаться по территории страны (ссылка и высылка), но только на определенный срок в пределах установленного законом.

Следует отличать правоспособность от субъективного права. Правоспособностью обладают все граждане РФ в одинаковом объеме. Объем субъективных прав у разных субъектов гражданского нрава различен; конкретное право может отсутствовать у данного лица. Например, все граждане могут иметь имущество на нраве собственности, но право собственности па конкретное имущество есть лишь у конкретного гражданина.

Правоспособность реализуется через конкретные субъективные права. При этом гражданин может отказаться от конкретного субъективного права, передать его другому лицу (например, право собственности на конкретную вещь), но не может отказаться от правоспособности полностью или от какой-либо ее части.

Дееспособность предполагает способность человека осознавать и правильно оценивать свои действия, имеющие правовое значение, и руководить ими. Для этого необходима определенная психическая зрелость. Зрелость психики зависит от возраста и психического здоровья человека, поэтому законодатель должен закрепить момент, с которого человек считается полностью дееспособным, с учетом медицинских норм психического созревания человека.

Дееспособность состоит из таких элементов, как способность самостоятельно осуществлять принадлежащие человеку права, совершать сделки, приобретая тем самым права и возлагая на себя новые обязанности (сделкоспособность), и способность нести гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный его противоправными действиями (деликтоспособность).

Гражданский кодекс закрепляет наличие и объем дееспособности граждан в зависимости от возраста. До 6 лет ребенок считается полностью недееспособным в силу абсолютной незрелости психики. Категория граждан от 6 до 14 лет признается в целом недееспособной, однако наделяется правом самостоятельно совершать:

1) мелкие бытовые сделки, т.е. такие, которые служат удовлетворению повседневных потребностей человека, исполняются при самом их совершении и незначительны но сумме;

2) сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации;

3) сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения.

Перечисленные рамки гражданско-правовой самостоятельности ГК (ст. 28) именует **дееспособностью малолетних.**

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет обладают **частичной дееспособностью,** поскольку могут совершать сделки с письменного согласия родителей, усыновителей или попечителя. При этом расширяется объем дееспособности, реализуемой самостоятельно: к объему прав предыдущего возраста ст. 26 ГК добавляет право без согласия родителей, усыновителей и попечителя распоряжаться своим заработком, стипендией и иными доходами; осуществлять права автора произведения науки, литературы и искусства, изобретения и иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности; вносить вклады в кредитные учреждения и распоряжаться ими. По достижении 16 лет граждане вправе быть членами кооперативов.

С 14 лет возникает деликтоспособность, которая, однако, имеет специфику, состоящую в том, что при отсутствии у несовершеннолетнего средств для возмещения вреда бремя его возмещения до достижения совершеннолетия возлагается на родителей, усыновителей или попечителя, если они не докажут, что вред возник не по их вине (ст. 1074 К).

**В полном объеме гражданская дееспособность возникает с наступлением совершеннолетия,** т.е. по достижении 18 лет. Она означает и совершенно самостоятельную имущественную ответственность гражданина. Согласно ст. 24 ГК гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание. Статья 25 ГК закрепляет порядок имущественной ответственности гражданина — индивидуального предпринимателя в случае признания его в судебном порядке несостоятельным (банкротом).

Определяя совершеннолетие в качестве момента, когда наступает полная дееспособность абсолютного большинства граждан, ГК как исключение закрепляет возможность приобретения полной дееспособности ранее восемнадцати лет в следующих двух случаях:

1) если гражданин вступает в брак до достижения 18 лет в случаях, когда это допускается законом, он приобретает полную дееспособность с момента вступления в брак. Приобретенная таким образом полная Дееспособность сохраняется и после расторжения брака до достижения гражданином 18 лет (п. 2 ст. 21 ГК);

2) если достигший 16 лет гражданин работает по трудовому договору (контракту) или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью. Такой способ досрочного получения полной дееспособности называется **эмансипацией** (ст. 27 ГК). При согласии на эмансипацию несовершеннолетнего обоих родителей, усыновителей или попечителя решение о ней принимается органами опеки и попечительства, а при отсутствии такого согласия — судом.

При наличии психического расстройства, выражающегося в том, что человек либо не понимает значения своих действий, либо понимает, но не может руководить ими, он может быть **в судебном порядке признан недееспособным,** даже если достиг восемнадцатилетия (ст. 29 ГК). Для определения психического состояния лица суд назначает судебно-пси-хиатрическую экспертизу. При выздоровлении данного лица, что констатируется повторной судебно-психиатрической экспертизой, суд принимает решение о признании гражданина дееспособным.

Дееспособность, как и правоспособность, неотчуждаема. Никто не может быть ограничен в дееспособности иначе, как в случаях и в порядке, установленных законом.

Гражданский кодекс предусматривает только два случая ограничения дееспособности.

При наличии достаточных оснований суд по ходатайству родителей, усыновителей или попечителя либо органа опеки и попечительства может **ограничить дееспособность несовершеннолетнего** в возрасте от 14 до 18 лет в части права самостоятельно распоряжаться своим заработком, стипендией или иными доходами, за исключением случаев, когда такой несовершеннолетний ранее приобрел дееспособность в полном объеме в связи с вступлением в брак или эмансипацией (п. 4 ст. 26 ГК). Основаниями ограничения являются, например, неразумное расходование заработка, употребление спиртных напитков или наркотических средств.

В судебном порядке может быть **ограничена дееспособность совершеннолетнего гражданина,** если он ставит свою семью в тяжелое материальное положение вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами (ст. 30 ГК). Ограничение касается права получать и распоряжаться заработком, пенсией и иными доходами и совершать сделки (кроме мелких бытовых). На совершение этих действий требуется согласие попечителя. Однако способность нести имущественную ответственность по Совершенным сделкам и деликтоспособность такого лица не ограничиваются, сохраняясь полностью.

При отпадении основания для ограничения дееспособности ее полный объем может быть восстановлен в судебном порядке.

**Имя и местожительства граждан. Акты гражданского состояния**

Имя возникает у гражданина с момента рождения, когда родители регистрируют рождение ребенка и присваивают ему имя. По достижении 14 лет несовершеннолетний может обратиться с ходатайством о перемене имени, данного ему родителями. При вступлении в брак один из супругов может взять фамилию другого супруга. Перемена гражданином имени не является основанием для изменения прав и обязанностей, приобретенных под прежним именем.

Определение места жительства имеет значение для осуществления и защиты прав гражданина. Например, с местом жительства связано место исполнения обязательств. В соответствии со ст. 316 ГК РФ денежное обязательство по общему правилу, если иное не определено законом, иными правовыми актами или договором, подлежит исполнению в месте жительства кредитора в момент возникновения обязательства. Если к моменту исполнения обязательства кредитор изменил место жительства и известил об этом должника, то обязательство исполняется в новом месте жительства кредитора с отнесением на его счет расходов, связанных с переменой места исполнения.

Местом жительства наследодателя определяется место открытия наследства.

Граждане обязаны регистрироваться по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ. Необходимость определения места жительства ни в коей мере не ограничивает гражданина в праве на свободное передвижение и свободу выбора места жительства, провозглашенном Законом РФ от 25 июня 1993 г. «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ». Более того, в указанном Законе закреплена возможность судебной защиты данного права.

Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей или опекунов (п. 2 ст. 20 ГК РФ). При расторжении брака между родителями место жительства ребенка определяется местом жительства того из родителей, с кем остается проживать ребенок.

Для осуществления и защиты прав гражданина и устойчивости гражданских правоотношений важную роль играет место жительства. Согласно ст. 20 ГК **местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.** С местом жительства связано предположение, что гражданин всегда присутствует в определенном месте, даже если в какой-то промежуток времени его там нет. Временное отсутствие не означает перемену места жительства. Например, если геолог, имея постоянное место жительства в городе, выехал в длительную экспедицию, он сохраняет свое постоянное место жительства в городе. Каждый гражданин может одновременно иметь только одно место жительства. Оно должно определяться с достаточной точностью (с указанием населенного пункта, улицы, номера дома, квартиры).

Свободный выбор места жительства — одно из важнейших конституционных нрав человека (ст. 27 Конституции РФ), которое защищается гражданским законодательством как принадлежащее гражданину нематериальное благо (ст. 150 ГК).

Наряду с понятием «место жительства» в законодательстве употребляется понятие «место пребывания» — место, где гражданин находится временно. Для гражданского права значение имеет именно «место жительства», ибо именно с ним связаны многие гражданско-правовые явления. Так, знать место жительства должника, а в определенных случаях — кредитора необходимо для установления места исполнения обязательства (ст. 316 ГК). По месту жительства определяется место открытия наследства. Именно в связи с отсутствием сведений о человеке в месте его жительства в течение определенного законом срока может быть поставлен и решен вопрос о признании его безвестно отсутствующим (ст. 42 ГК) или об объявлении его умершим (ст. 45 ГК).

Правовое значение места жительства велико как для гражданского материального, так и для гражданского процессуального нрава. Место жительства имеет, как правило, определяющее значение для установления подсудности гражданских дел (ст. 28, 29, 30, 276, 281, 287 и др. ГПК РФ)'. В правоприменительной практике важным правилом является предположение нахождения гражданина в месте своего жительства, куда и направляются официальные вызовы, извещения, судебные повестки.

Государство предоставляет гражданину свободу в решении вопроса о выборе места жительства. Однако это относится только к дееспособным гражданам. Несовершеннолетние, не достигшие 14 лет, а также граждане, находящиеся под опекой, не могут по своему усмотрению выбирать место жительства: местом их жительства признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей, опекунов (ст. 20 ГК). Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет и граждане, дееспособность которых ограничена, могут выбирать место жительства с согласия родителей, усыновителей, попечителя.

Статья 47 ГК дает исчерпывающий перечень обстоятельств, которым придается значение актов гражданского состояния:

* рождение;
* заключение брака;
* расторжение брака;
* усыновление (удочерение);
* установление отцовства;
* перемена имени;
* смерть гражданина.

1. Рождение регистрируется в органах загса по месту рождения ребенка по месту жительства родителей или одного из них. Регистрация производится по заявлению (устному или письменному) родителей (или одного из них), а в случае болезни, смерти родителей или невозможности для них по иным причинам сделать заявление — по заявлению родственников (братьев, сестер, деда, бабушки и т.д.), соседей, администрации медицинского учреждения, в котором находилась мать при рождении ребенка.

Заявление подается в установленные законом сроки (как правило в течение месяца).

2. Регистрация брака производится в присутствии лиц, вступающих в брак, в органах загса по месту жительства одного из них, по личному их заявлению.

При регистрации брака лиц, которым в установленном' законом порядке снижен брачный возраст (ст. 21 ГК), нужно указать, решением какого органа и до какого возраста он снижен (ст. 24 Закона «Об актах гражданского состояния»).

3. Регистрация расторжения брака производится в органах загса по месту жительства супругов или одного из них.

Основанием для этого служат заявление супругов или одного из них, а также решение суда о расторжении брака.

Расторжение брака по заявлению супругов возможно, если существует взаимное согласие и нет несовершеннолетних детей.

Кроме того, органы ЗАГСа расторгают брак по заявлению одного из супругов, если другой супруг признан безвестно отсутствующим; признан недееспособным; осужден к лишению свободы сроком не менее 3 лет.

4. Регистрация усыновления (удочерения) производится в судебном порядке по совместному заявлению усыновителей (или одного из них), к которому может быть приложено заключение органа опеки и попечительства. При этом должна быть сохранена тайна усыновления.

В решении суда об усыновлении указывается необходимость внести соответствующие изменения в актовую запись, в т.ч. о записи усыновителя в качестве родителя в книге записей рождений, об изменении фамилии, имени, отчества, даты и места рождения ребенка.

5. Регистрация установления отцовства производится в органах загса по месту жительства одного из родителей. Для этого подается совместное заявление родителей, а в случае смерти матери, признания ее недееспособной, лишения ее родительских прав или невозможности установить ее место жительства — заявление отца.

Кроме этого установление отцовства может быть зарегистрировано по решению суда.

6. Регистрация перемены имени (фамилии, имени, отчества) гражданина при достижении им 14-летнего возраста производится в органах загса по месту его постоянного жительства.

7. Регистрация смерти производится в органах загса по месту, где проживал умерший, или по месту наступления смерти на основе заключения медицинского учреждения. Регистрация смерти по решению суда — в органах загса по месту нахождения суда, вынесшего решение.

С вышеперечисленными фактами закон связывает правовое положение гражданина в обществе и семье. Например, возникновение и прекращение правоспособности гражданина определяется моментами его рождения и смерти, с момента рождения исчисляется возраст, необходимый для приобретения частичной и полной дееспособности, с фактом усыновления возникает возможность законного представительства.

Государственная регистрация актов гражданского состояния производится органами загса путем внесения соответствующих записей в книги записей актов гражданского состояния (актовые книги) и выдачи гражданам, свидетельств на основании этих записей. При регистрации актов гражданского состояния должны быть представлены документы, подтверждающие подлежащие регистрации факты, а также документы, удостоверяющие личность заявителя. Актовые записи являются бесспорными доказательствами удостоверенных ими фактов, пока они не опровергнуты в судебном порядке.

Исправления и изменения записей актов гражданского состояния производятся самими органами загса при наличии достаточных оснований и отсутствии спора между заинтересованными лицами.

При наличии спора между заинтересованными лицами либо отказе органа загса в исправлении или изменении записи спор разрешается судом (п. 3 ст. 47 ГК). Аннулирование и восстановление записей актов гражданского состояния производится органом загса на основании решения суда, вынесенного в порядке особого производства.

**Безвестное отсутствие**

В соответствии со ст. 42 ГК РФ гражданин может быть по заявлению заинтересованных лиц признан судом безвестно отсутствующим, если в течение года в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания. Обязательным условием признания гражданина безвестно отсутствующим является невозможность установления места его пребывания.

Основное юридическое последствие признания гражданина безвестно отсутствующим состоит в передаче имущества такого гражданина при необходимости постоянного управления им лицу, которое определяется органом опеки и попечительства и действует на основании договора о доверительном управлении. Из этого имущества управляющий им выдает содержание гражданам, которых безвестно отсутствующий обязан содержать, и погашает задолженность по другим обязательствам безвестно отсутствующего.

Безвестное отсутствие сохраняет предположение, что гражданин жив. В случае явки или обнаружения места пребывания гражданина, признанного безвестно отсутствующим, суд отменяет решение о признании его безвестно отсутствующим. На основании решения суда отменяется управление имуществом этого гражданина.

Признание гражданина безвестно отсутствующим не ликвидирует возникшую юридическую неопределенность, поскольку он остается участником ряда правоотношений. Однако при длительном отсутствии гражданина, если невозможно установить место его пребывания, есть основания предполагать, что он умер. Но факты, порождающие данное предположение, должны быть установлены в официальном порядке.

**Суд может признать гражданина безвестно отсутствующим,** если в течение одного года в месте его постоянного жительства пет сведений о месте его пребывания (ст. 42 ГК). Существует три Мнения об основаниях признания гражданина безвестно отсутствующим. Одни авторы основой такого признания полагают презумпцию смерти гражданина, что весьма неубедительно, ибо стирается грань между основанием признания лица безвестно отсутствующим и основанием объявления лица умершим. Другие авторы считают основой признания безвестного отсутствия презумпцию жизни, ибо нет достаточных оснований предполагать, что гражданина нет в живых1. Наиболее обоснованной, на наш взгляд, следует признать позицию тех авторов, которые полагают, что при признании гражданина безвестно отсутствующим не заложена ни та, ни другая презумпция, а констатируется лишь факт невозможности решения вопроса о жизни или смерти лица.

Исчисление срока отсутствия данных о месте пребывания лица в месте его жительства начинается со дня получения последних сведений о нем. При невозможности установить день получения этих сведений началом исчисления срока считается первое число месяца, следующего за тем, в котором были получены последние сведения об отсутствующем, а при невозможности установить этот месяц — первое января следующего года.

Признание лица безвестно отсутствующим влечет следующие правовые последствия:

его имущество при необходимости постоянного управления им передается по решению суда лицу, которое определяется органом опеки и попечительства и действует на основании договора о доверительном управлении, заключенного с этим органом;

из этого имущества выдается содержание гражданам, находящимся па иждивении безвестно отсутствующего, и погашается задолженность по другим его обязательствам (ст. 43 ГК);

иждивенцы безвестно отсутствующего приобретают право на получение пенсии по случаю потери кормильца в соответствии с пенсионным законодательством;

прекращается договор поручения, участником которого был безвестно отсутствующий (п. 1 ст. 977 ГК);

прекращается действие доверенности, выданной им или ему (п. 1 ст. 188 ГК);

супруг лица, признанного безвестно отсутствующим, вправе расторгнуть с ним брак в упрощенном порядке (п. 2 ст. 19 СК РФ).

В случае явки или обнаружения места пребывания лица, признанного безвестно отсутствующим, суд отменяет решение о таком признании. На основании решения суда отменяется и управление имуществом этого гражданина (ст. 44 ГК). Прекращаются также другие юридические отношения, возникшие из факта признания гражданина безвестно отсутствующим.

**Характеристика возможности граждан по заключению договоров по отчуждению земельных участков, порядок их оформления**

Согласно ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Введенная Федеральным Законом от 16 апреля 2001 г. № 45-ФЗ "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"2 глава 17 ГК РФ установила это правило не только для договоров купли-продажи, но и для иных случаев отчуждения здания или сооружения (ст.273 ГК РФ). Указанные нормы носили диспозитивный характер: договором отчуждения недвижимости можно было определить право на занимаемый ею земельный участок, если это право не было определено, к приобретателю должно переходить право собственности.

В настоящее время согласно п.4 ст.35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится только вместе с земельным участком. С учетом приоритета норм земельного законодательства перед гражданским при регулировании имущественных отношений по поводу земельных участков, а также принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанной с ним недвижимостью (п.5 ст.1 ЗК РФ), можно сказать, что Земельный кодекс установил императивную норму об обязательности передачи права собственности на земельный участок при любом отчуждении недвижимости.

Разделение судьбы недвижимости и занятого ею земельного участка допускается п.4 ст.35 ЗК РФ только в следующих случаях:

1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ.

Пунктом 3 ст.27 ЗК РФ из оборота изымаются земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками; объектами постоянной деятельности Вооруженных Сил, Пограничной службы, федеральной службы безопасности, исправительно-трудовыми и лечебно-трудовыми учреждениями, воинскими и гражданскими захоронениями, защитными и охранными сооружениями, линиями связи и коммуникациями. Указанные объекты ограничены в обороте Государственной Программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 22843. Поэтому сделки с ними невозможны, равно как и переход прав на занимаемые ими земельные участки. Исключение сделано для некоторых объектов, расположенных на землях особо охраняемых природных территорий. Согласно п.6, 8 ст.95 ГК РФ в отдельных случаях в границах национальных парков допускается наличие собственников и иных пользователей такой земли.

Если недвижимость находится на ограниченном в обороте земельном участке, то ее отчуждение проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц (п.4 ст. 35 ЗК РФ). Ограниченные в обороте земельные участки также указаны в ст. 27 ЗК РФ. Это участки в пределах особо охраняемых природных территорий, лесного фонда, в закрытых административно-территориальных образованиях и пр. При этом оборот земель сельскохозяйственного назначения должен регулироваться специальным федеральным законом (п.6 ст.35 ЗК РФ), до принятия которого применяется действующее законодательство субъектов Российской Федерации об обороте таких земель (ст.9 Федерального закона от 25 октября № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"4 - далее Закон о введение в действие Земельного кодекса).

Правило обязательного отчуждения земельного участка не распространяется на продавцов жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и административных зданиях. Действительно, невозможно выделить в натуре квартиру или нежилое помещение, скажем, на пятом этаже здания вместе с частью земельного участка. Напротив, такие объекты как встроенно-пристроенное нежилое помещение, часть индивидуального жилого дома являются самостоятельными объектами недвижимости, имеющими прочную связь с землей. Если их владельцы являются собственниками земельных участков, то на них также распространяется правило обязательности отчуждения части земельного участка при отчуждении недвижимости.

Как известно, с момента вступления в силу Земельного кодекса РФ земельные участки на правах пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования гражданам не предоставляются. Однако граждане, обладающие земельными участками на указанных правах, были вправе однократно бесплатно приобрести их в собственность. Порядок приобретения в собственность таких земельных участков законодательством урегулирован не был (за исключением короткой ссылки на необходимость подачи в уполномоченный орган власти соответствующего заявления и двухнедельный срок на его рассмотрение).

Действующий порядок предоставления земельных участков из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан зависит от различных условий. К ним, в частности, относятся:

* принадлежность земельного участка к определённой категории земель
* испрашиваемая цель его использования (для каждой цели использования установлено собственное правовое регулирование порядка предоставления земельных участков)
* возможность осуществления на земельном участке строительства, в том числе индивидуального жилищного или гаражного
* другие условия

Поэтому универсальных правил, которые бы могли быть применены к предоставлению земельных участков из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан, обладающих указанными земельными участками на правах пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, не существовало. К тому же, ограничение в виде однократного бесплатного предоставления земельных участков являлось дополнительным условием, которое ни один специальный порядок предоставления земельных участков не предусматривал. В силу прямого указания закона (п. 3 ст. 28 Земельного кодекса РФ) на предоставление земельных участков из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан, обладающих указанными земельными участками на правах пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, не распространялись общие порядки, предусмотренные ст.ст. 30-34 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п. 3 ст. 28 Земельного кодекса РФ указанные земельные участки предоставлялись гражданам на основе их личных письменных заявлений, подаваемых в уполномоченные органы власти, осуществляющие предоставление земельных участков (ст. 29 Земельного кодекса РФ). Однако отсутствие специфики предоставления таких земельных участков, как правило, приводило к многочисленным земельным спорам, сопряжённым с необоснованными отказами уполномоченных органов власти в предоставлении гражданам находящихся в их пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании земельных участков. Сложившееся положение дел не удовлетворяло замыслу законодателя развить в стране институт частной собственности на землю, придать земельным правоотношениям товарооборотный характер путём постепенного изживания прав пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, как пережитков социалистической экономики.

Вследствие указанных обстоятельств Законом о «дачной амнистии» отменены п. 5 ст. 20 и п. 3 ст. 21 Земельного кодекса РФ, гарантирующие возможность однократного бесплатного предоставления земельных участков из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан, обладающих указанными земельными участками на правах пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

Взамен порядка однократного бесплатного предоставления земельных участков введён порядок переоформления прав пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности. Указанный порядок составной частью входит в механизм государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного или индивидуального гаражного строительства, регламентация которого нашла отражение в статье 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сущность этого механизма основывается на следующих принципах:

1) его действие распространяется только на земельные участки, предоставленные до введения в действие Земельного кодекса РФ

2) право собственности может быть зарегистрировано только на земельные участки, которые предоставлены для следующих видов целевого использования: личное подсобное хозяйство, дачное хозяйство, огородничество, садоводство, индивидуальное жилищное или гаражное строительство

3) введена презумпция права собственности на предоставленный гражданину земельный участок, которая означает, что в независимости от того предоставлен ли земельный участок на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, в целях государственной регистрации прав земельный участок считается предоставленным на праве собственности

С позиции интересов личности в названном механизме можно выделить следующие положительные и отрицательные моменты:

1) детально конкретизирован и одновременно упрощён порядок приобретения и оформления гражданами права собственности на предоставленный им земельный участок

2) отменена норма об однократном бесплатном предоставлении в собственность земельного участка, находящегося на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Вместо неё введён принцип бесплатности переоформления прав на земельный участок в независимости от того, сколько земельных участков находится на каком-либо праве у того или иного лица

3) механизм «переоформления прав» (упрощённый порядок приобретения права собственности на предоставленный земельный участок) граждан на предоставленные им земельные участки сроком не ограничен

4) с 1 января 2007 года снижена государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного или индивидуального гаражного строительства с 500 до 100 рублей

5) механизм «переоформления прав» распространяется на ограниченный перечень видов целевого использования земельных участков и, исходя из буквального толкования положений ст. 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не распространяется на такие виды целевого использования земельных участков, как животноводство, сельскохозяйственное производство, сенокошение и выпас скота, крестьянское (фермерское) хозяйство и др.

6) в связи с отменой п. 5 ст. 20 Земельного кодекса РФ, регулировавшего в том числе порядок приобретения в собственность граждан находящихся в их фактическом пользовании земельных участков с расположенными на них жилыми домами, которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, граждане могут бесплатно без каких-либо количественных ограничений приобретать указанные земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными ст. 36 Земельного кодекса РФ

7) механизм «переоформления прав» не распространяется на земельные участки, которые в соответствии с федеральным законом не могут предоставляться в частную собственность

8) ввиду презумпции права собственности на предоставленный гражданину земельный участок в случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, не требуется принятия специального решения о предоставлении такого земельного участка в собственность гражданина

Следует подчеркнуть, что «дачная амнистия» отчасти обошла граждан, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство. Исходя из правовой позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, выраженной в его постановлении от 24 марта 2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в соответствии со ст. 23 Гражданского кодекса РФ к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила Гражданского кодекса РФ, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями.

Поскольку юридические лица в силу п. 5 ст. 20 Земельного кодекса РФ не имели права на безвозмездное приобретение земельного участка в собственность, то граждане, имеющие статус индивидуального предпринимателя, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, также были не вправе приобретать в собственность земельные участки, предоставленные им для осуществления предпринимательской деятельности, на безвозмездной основе. Неразрешённым остаётся вопрос распространения указанного толкования на глав крестьянских (фермерских) хозяйств, использующих земельные участки, находящиеся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования, в предпринимательской деятельности, но которые получили их до регистрации в качестве индивидуальных предпринимателей и не в связи осуществлением предпринимательской деятельности. Кроме того, многие специалисты отмечают, что «данная правовая позиция Высшего Арбитражного Суда РФ не является бесспорной: Гражданский кодекс РФ говорит о возможности применения к индивидуальным предпринимателям некоторых положений о коммерческих организациях, установленных в Гражданском кодексе РФ, но никак не в Земельном кодексе РФ и иных актах земельного законодательства».

Не вдаваясь в обоснование законности указанного вывода, необходимо отметить, что суд распространил действие ст. 23 Гражданского кодекса РФ только на земельные участки, предоставленные индивидуальным предпринимателям на праве постоянного (бессрочного) пользования. Порядок приобретения указанных земельных участков в собственность индивидуальных предпринимателей определён в п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Что касается земельных участков, предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения и используемых индивидуальными предпринимателями в коммерческих целях, приобретение их в собственность должно было осуществляться в соответствии с правилами, предусмотренными п. 3 ст. 28 Земельного кодекса РФ с учётом особенностей, изложенных в специальных федеральных законах. Но в связи с введением Законом о «дачной амнистии» презумпции права собственности на предоставленные земельные участки и отменой п. 3 ст. 28 Земельного кодекса РФ возникший вопрос остаётся «повисшим в воздухе». Однако в судебной практике встречаются дела, при рассмотрении которых суды приходят к выводу, что правила ст. 23 Гражданского кодекса РФ не могут применяться к индивидуальным предпринимателям, использующим предоставленный им на праве пожизненного наследуемого владения земельный участок, поскольку возможность предоставления земли юридическим лицам на праве пожизненного наследуемого владения законом не предусмотрена!2].

Единственное, о чём можно категорично утверждать, это содержащееся в п. 7 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» условие о цене приобретаемых гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, сельскохозяйственных угодий, находящихся в их пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании, которая не должна превышать 20% их кадастровой стоимости. Однако в соответствии с п. 2 ст. 11 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий. А согласно п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются не только сельскохозяйственные угодья, но и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоёмами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, которые также могут предоставляться гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Таким образом, до конца не понятно, во-первых, в каком порядке приобретаются земельные участки в собственность индивидуальных предпринимателей, обладающих указанными земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения; во-вторых, распространяется ли на такие земельные участки введённая Законом о «дачной амнистии» презумпция права собственности; и, наконец, в-третьих, если предположить, что «дачная амнистия» не распространяется на приобретение в собственность индивидуальных предпринимателей земельных участков из состава сельскохозяйственных угодий, которыми они обладают на праве пожизненного наследуемого владения, то, как быть с земельными участками не из состава сельскохозяйственных угодий либо принадлежащих к другим категориям земель? Представляется, что в указанных случаях должны применяться нормы Закона о «дачной амнистии».

Если в основу распространения «дачной амнистии» вкладывать признак отсутствия ведения гражданином, обладающим земельным участком, предпринимательской деятельности, связанной с его использованием, это может привести к достаточно плачевным последствиям, искажающим и подменяющим смысл норм этого Закона. Наиболее остро указанная проблема проявляется в случае, если первоначально земельный участок предоставлялся на праве пожизненного наследуемого владения без цели его коммерческого использования, а в последующем на его базе было создано крестьянское (фермерское) хозяйство.

Из всего изложенного следует однозначный вывод, что при любом раскладе «дачная амнистия» должна распространяться на приобретаемые индивидуальными предпринимателями земельные участки не из состава сельскохозяйственных угодий либо принадлежащих к другим категориям земель, которыми они обладают на праве пожизненного наследуемого владения.

Для государственной регистрации права собственности гражданина на предоставленный земельный участок в территориальное подразделение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по соответствующему субъекту Российской Федерации в муниципальном районе по месту нахождения земельного участка подаются:

1) заявление о государственной регистрации права собственности, составленное в произвольной форме

2) акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания

3) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания

4) выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства). Форма выписки из похозяйственной книги утверждена Федеральной регистрационной службой

5) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок (например, выписка из протокола заседания правления колхоза о выделении члену колхоза земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства)

6) кадастровый паспорт земельного участка

7) квитанция об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав

Кроме того, государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется также по правилам «дачной амнистии». При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на данный земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на данный земельный участок могут быть представлены следующие документы:

1) свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение

2) один из документов, указанных выше и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на данный земельный участок

Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок не допускается.

Законодательством предусмотрена возможность непосредственно обратиться к нотариусу за помощью в подготовке, оформлении и подаче в регистрирующий орган заявления о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Сразу же необходимо оговориться, что вся эта процедура является платной. Размер платы за оказываемую помощь устанавливается самим нотариусом.

В настоящее время за государственную регистрацию прав, ограничений (обременения) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества с физических лиц взимается государственная пошлина в размере 500 рублей (ст. 333.33 Налогового кодекса РФ). В порядке исключения Закон о «дачной амнистии» установил, что за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуальною гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества подлежит уплате государственная пошлина в размере 100 рублей.

**Заключение**

Таким образом, правоспособность — это общая предпосылка, на основе которой при наличии определенных юридических фактов (т.е. Жизненных обстоятельств, с которыми закон связывает наступление юридических последствий) у лица возникает конкретное субъективное право. Она представляет собой возможность иметь указанные в законе права и обязанности, тогда как субъективное право — это уже существующее право, принадлежащее конкретному лицу.

В полном объеме гражданская дееспособность возникает с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении 18 лет. Она означает и совершенно самостоятельную имущественную ответственность гражданина.

При наличии психического расстройства, выражающегося в том, что человек либо не понимает значения своих действий, либо понимает, но не может руководить ими, он может быть в судебном порядке признан недееспособным, даже если достиг восемнадцатилетия (ст. 29 ГК).

Дееспособность, как и правоспособность, неотчуждаема. Никто не может быть ограничен в дееспособности иначе, как в случаях и в порядке, установленных законом.

В судебном порядке может быть ограничена дееспособность совершеннолетнего гражданина, если он ставит свою семью в тяжелое материальное положение вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами (ст. 30 ГК).

При отпадении основания для ограничения дееспособности ее полный объем может быть восстановлен в судебном порядке.

Для осуществления и защиты прав гражданина и устойчивости гражданских правоотношений важную роль играет место жительства. Согласно ст. 20 ГК местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

Государственная регистрация актов гражданского состояния производится органами загса путем внесения соответствующих записей в книги записей актов гражданского состояния (актовые книги) и выдачи гражданам, свидетельств на основании этих записей. При регистрации актов гражданского состояния должны быть представлены документы, подтверждающие подлежащие регистрации факты, а также документы, удостоверяющие личность заявителя. Актовые записи являются бесспорными доказательствами удостоверенных ими фактов, пока они не опровергнуты в судебном порядке.

Признание лица безвестно отсутствующим влечет следующие правовые последствия:

* его имущество при необходимости постоянного управления им передается по решению суда лицу, которое определяется органом опеки и попечительства и действует на основании договора о доверительном управлении, заключенного с этим органом;
* из этого имущества выдается содержание гражданам, находящимся па иждивении безвестно отсутствующего, и погашается задолженность по другим его обязательствам (ст. 43 ГК);
* иждивенцы безвестно отсутствующего приобретают право на получение пенсии по случаю потери кормильца в соответствии с пенсионным законодательством;
* прекращается договор поручения, участником которого был безвестно отсутствующий (п. 1 ст. 977 ГК);
* прекращается действие доверенности, выданной им или ему (п. 1 ст. 188 ГК);
* супруг лица, признанного безвестно отсутствующим, вправе расторгнуть с ним брак в упрощенном порядке (п. 2 ст. 19 СК РФ).

В случае явки или обнаружения места пребывания лица, признанного безвестно отсутствующим, суд отменяет решение о таком признании. На основании решения суда отменяется и управление имуществом этого гражданина (ст. 44 ГК). Прекращаются также другие юридические отношения, возникшие из факта признания гражданина безвестно отсутствующим.

**Список использованной литературы**

Нормативная

1. Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 5 июня 2006г. - №23. - Ст.2380.
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. №213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 января 2005г. - №. - Ст. 39.
3. Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 11 декабря 2006г. - №50. - Ст.5279.
4. Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" // Российская газета. - 5 мая 1992г. - №102.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 января 2005г. - №1 (часть I). - Ст.14.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова. М.: Юрайт-Издат. - 2006г.
7. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный) / Под ред. О.Н.Садикова – М.: 1999. – с.180.
8. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю. - 2006 г.
9. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - Дело, 2005г.

Основная

1. Гражданское право. Учебник в 3 томах. Том 2. 4-е издание, переработанное и дополненное. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой, -М .: ТК Велби, Изд-во ПРОСПЕКТ, 2005г;
2. Гражданское право: Учебник /Под. ред. С.П. Гришаева, – 2-е изд., перераб. и доп., - М.: Юристъ, 2004г.;

Дополнительная

1. Аренда нежилых помещений. Сборник. // НПП «ГАРАНТ», Центр правовой помощи. – М. 2005.
2. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. - 2003. - №6.
3. http://www.allpravo.ru/library/doc99p/instrum5063/item5065.html - \_ftnref4#\_ftnref4Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. – 2005. - №8.
4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. N 53 // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. - 2001г. - №4.
5. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - №1-2. - 2003.
6. Корнилова Н.В. Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. - №6. - 2006г.
7. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. - №10. - 2006 г.
8. Мейер Д.И. Русское гражданское право. - Петроград, Типография "Двигатель", 1914 г.
9. Пискунова М. Назначение и правовой режим нежилых помещений // Юрист. - №11. – 2004.
10. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - №6. - 2004 г.
11. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. - №3. - 2003г.
12. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – 2003. - №11.