**Содержание**

Введение

1. Недвижимое имущество как объект гражданских прав

1.1 Понятие и виды недвижимого имущества

1.2 Гражданско-правовой режим недвижимости

2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

2.1 Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество

2.2 Сделки с недвижимостью и их регистрация

Заключение

Список использованных источников

недвижимое имущество регистрация сделка

**Введение**

За последние двадцать лет в России произошли кардинальные политические и социально-экономические изменения. Недвижимость стала объектом рыночных отношений. В связи с этим возникла необходимость правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом.

Законодательством устанавливается особый правовой режим недвижимого имущества. Это обусловлено большой социальной значимостью недвижимости, ее высокой экономической ценностью, а также тем, что пользование недвижимостью затрагивает интересы многих лиц. Основная суть этого режима заключается в системе обязательной государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Актуальность данной работы связана с тем, что пользование недвижимостью и сделки с ней затрагивают интересы практически всех граждан и юридических лиц, поэтому изучение этих вопросов весьма важно. Современное законодательство о недвижимости содержит большое количество нормативных актов, которые зачастую противоречат друг другу. Изучение этого законодательства также весьма актуально.

Целью работы является всестороннее изучение и анализ правового режима недвижимого имущества.

Задачи работы:

* Рассмотрение понятия и признаков недвижимого имущества; рассмотрение вопросов отнесения отдельных видов имущества к недвижимости;
* Рассмотрение гражданско-правового режима недвижимости, анализ его особенностей;
* Рассмотрение особенностей государственной регистрации прав на недвижимость и их ограничений;
* Рассмотрение особенностей государственной регистрации сделок с недвижимостью.

**1. Недвижимое имущество как объект гражданских прав**

**1.1 Понятие и виды недвижимого имущества**

Недвижимость — вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации[[1]](#footnote-1) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Из данного определения видно, что все недвижимые объекты подразделяются на две группы: объекты, являющиеся недвижимостью по своей природе, и объекты, отнесенные к недвижимости по закону. Недвижимость по природе в свою очередь также подразделяется на две группы. К первой группе относятся недвижимые объекты по своим природным свойствам: земельные участки, участки недр. Ко второй группе относится недвижимость по признаку неразрывной физической и юридической связи с землей: здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно.

К недвижимости по закону относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, несмотря на то, что данные объекты являются движимыми по природе. Они отнесены к недвижимости как по причине высокой стоимости и необходимости регулирования их оборота, так и потому, что они являются движущимися участками территории, находящимися под юрисдикцией РФ.

Недвижимостью признается и особый объект гражданских прав – предприятие как имущественный комплекс. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В настоящее время из объектов недвижимости исключены водные объекты, а также леса и многолетние насаждения. Согласно Водному кодексу РФ[[2]](#footnote-2) земли, занятые водными объектами, относятся к водному фонду. Согласно Лесному кодексу РФ[[3]](#footnote-3) объектом недвижимости является лесной участок – земельный участок, занятый лесами или многолетними насаждениями и относящийся к землям лесного фонда или землям иных категорий.

Как уже было сказано, ГК РФ подразделяет все недвижимое имущество на два основных вида:

* недвижимость по природе;
* недвижимость в силу закона.

Существуют классификации и по другим признакам: по формам собственности (частные, федеральные, субъектов федерации, муниципальные, смешанной формы собственности), по характеру потребления (применимо к зданиям жилой фонд и нежилой фонд), по характеру и целям использования в гражданском обороте (недвижимость, изъятая из оборота, ограниченно используемая в обороте, используемая для жилья, используемая в предпринимательских целях, используемая для общественно-значимых целей, имеющая значение памятников истории и культуры).

В Правилах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [[4]](#footnote-4) недвижимое имущество делится на три группы: "Земельный участок", "Здание, сооружение", "Жилое, нежилое помещение, прочие составляющие зданий, сооружений". При этом один и тот же объект не может быть отнесен более чем к одной группе.

Наиболее распространенной в научной литературе[[5]](#footnote-5) является классификация по физическому статусу, основанная на определении недвижимости, содержащемся в Гражданском Кодексе. Исходя из ст. 130 ГК РФ[[6]](#footnote-6) недвижимые вещи можно разделить на следующие виды:

* земельные участки;
* участки недр;
* здания и сооружения;
* помещения;
* иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению;
* предприятия, как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности;
* движимые вещи, которые отнесены к категории недвижимости в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).

Земельные участки. Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Такое определение приводится в ст. 11.1 Земельного кодекса РФ[[7]](#footnote-7). Согласно п. 1 ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений могут быть не только земельные участки, но и части земельных участков. Недвижимые участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым может быть участок, при разделе которого каждая из образованных частей может использоваться без изменения назначения, т. е. не требуется ее перевод в состав земель иной категории. Если же раздел земельного участка повлечет изменение его назначения, то данный участок признается неделимым.

Поскольку земельный участок является недвижимым имуществом, то он является объектом не только земельных, но и гражданско-правовых отношений, в том числе имущественных.

Участки недр. Согласно Закону «О недрах»[[8]](#footnote-8) недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Все участки недр в границах территории РФ и ее континентального шельфа, включая подземное пространство и содержащиеся в нем полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственным недвижимым имуществом. Участки недр ограничены в гражданско-правовом обороте.

Здания и сооружения. В законодательстве нет определения зданий и сооружений. Однако анализ нормативно-правовой документации позволяет выделить основную отличительную особенность зданий и сооружений – их фундаментальную связь с земельным участком, на котором они возведены[[9]](#footnote-9). Здания и сооружения могут быть как надземными, так и подземными. К числу зданий и сооружений не относятся временные переносные строения сборно-разборного типа (павильоны, киоски, ларьки). Здания и сооружения предназначены для длительной эксплуатации, некоторые из них представляют художественную и историческую ценность. Юридического разграничения между зданиями и сооружениями не проводится[[10]](#footnote-10).

Помещения. Помещение - это конструктивно и пространственно обособленная часть здания или сооружения, пригодная для определенного использования. Согласно Закону «О государственной регистрации…»[[11]](#footnote-11), помещение - это объект, входящий в состав зданий и сооружений (ч. 2 п. 6 ст. 12). Помещения делятся на две основные категории – жилые и нежилые.

Согласно ст. 6 ЖК РФ[[12]](#footnote-12) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Исходя из этого нежилое помещение можно определить как помещение, не используемое для жилья и не отнесенное к жилым, хотя в законодательстве такого определения нет. Нежилые помещения предназначены для производственной, хозяйственной деятельности и т. д.

Необходимо отметить, что ГК РФ в перечне недвижимых вещей не упоминает нежилое помещение, в связи с чем возникает некоторая неопределенность относительно их правового статуса. Нежилые помещения можно считать самостоятельными объектами недвижимости, поскольку у них присутствует важнейший признак недвижимого имущества - прочная связь с землей. При этом их необходимо отличать от зданий и сооружений. Нежилые помещения могут быть объектами сделок, что подтверждается практикой. Тем не менее существует необходимость в законодательном порядке конкретизировать правовой статус нежилых помещений для устранения имеющихся противоречий.

Правовой статус жилых помещений определен достаточно четко. Он регламентируется Жилищным кодексом РФ[[13]](#footnote-13). Наряду с понятием жилое помещение, в Жилищном кодексе закрепляются виды жилых помещений (ст. 16 ЖК РФ):

1. жилой дом, часть жилого дома;
2. квартира, часть квартиры;
3. комната.

Жилищный кодекс разделяет понятия жилого дома (индивидуального либо блокированной застройки) и многоквартирного дома. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ч. 2 ст. 16 ЖК). Заселенный многоквартирный дом не является единым недвижимым объектом. В многоквартирном доме недвижимостью являются квартиры и иные помещения (жилые и нежилые). [[14]](#footnote-14)

Согласно ч. 3 ст. 16 ЖК квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире[[15]](#footnote-15) (ч. 4 ст. 16 ЖК).

Часть индивидуального жилого дома не является квартирой. Признаком многоквартирного дома является не существование двух и более изолированных жилых помещений, а наличие помещений общего пользования, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме – межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, чердаков, подвалов и пр.[[16]](#footnote-16) (ч. 1 ст. 36 ЖК).

Иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. В число иных объектов можно включить объекты незавершенного строительства.

Предприятия, как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности. В п. 1 ст. 132 и п. 2 ст. 334 ГК РФ предприятия рассматриваются как имущественные комплексы. Согласно ст. 134 ГК РФ имущественные комплексы являются сложными вещами, в состав которых могут входить как недвижимые, так и движимые вещи. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. 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 предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.[[17]](#footnote-17) Именно в таком качестве предприятие в целом или его часть могут быть объектом сделок.

Движимые вещи, которые отнесены к категории недвижимости в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты). Государственная регистрация морских судов, судов внутреннего плавания, а также прав на них проводится специализированными государственными органами и организациями, предусмотренными Кодексом торгового мореплавания РФ[[18]](#footnote-18) и Кодексом внутреннего водного транспорта РФ.[[19]](#footnote-19) Порядок регистрации воздушных судов определен Воздушным кодексом РФ (ст. 32)[[20]](#footnote-20) - гражданские суда подлежат регистрации в государственном реестре государственных гражданских судов РФ. Регистрацию космических объектов осуществляет Федеральное космическое агентство.[[21]](#footnote-21) Кроме того, правовой режим космических объектов регулируется Конвенцией 14 января 1975 г. о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство.[[22]](#footnote-22)

**1.2 Гражданско-правовой режим недвижимости**

Недвижимые вещи могут выступать объектами любых вещных и обязательственных прав. Правовой режим объектов недвижимого имущества основан на необходимости обеспечения особой устойчивости прав на это имущество и установления специального порядка распоряжения им.

Главная особенность правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение или прекращение права собственности и других вещных прав (ипотека, сервитут), а также и некоторых обязательственных (аренда, доверительное управление) прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации. Обязательная государственная регистрация осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[23]](#footnote-23), другими специальными законами и принятыми в их развитие подзаконными актами. Проведенная государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Объекты недвижимости, как и иные вещи, считаются не ограниченными в обороте[[24]](#footnote-24) (п.п. 1, 2 ст. 129 ГК). Объекты, изъятые из оборота, должны быть прямо указаны в законе. Ограниченно оборотоспособные объекты также определяются в порядке, установленном законом.[[25]](#footnote-25) Таким образом, изъятие или ограничение оборота является исключением из общего правила свободы оборота. Обычные объекты недвижимости - здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения - свободно участвуют в обороте, если они не исключены из него законом.

Некоторые виды недвижимых вещей вообще изъяты из оборота. К ним относятся объекты, находящиеся в общественном пользовании. В силу публичных интересов они не могут являться объектами гражданско-правовых сделок. К таким объектам относятся, в частности, недра, охраняемые или особым образом используемые природные территории с находящимися на них объектами недвижимости, недвижимые объекты исторического и культурного наследия и др.[[26]](#footnote-26)

Важным аспектом гражданско-правового режима недвижимости являются основания возникновения и прекращения права собственности на недвижимое имущество. Способы приобретения права собственности на недвижимое имущество делятся на первоначальные и производные.

К первоначальным способам относятся:

* создание (строительство) нового объекта;
* приобретение права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество;
* приобретательная давность.[[27]](#footnote-27)

Созданный (построенный) новый объект недвижимости считается объектом права с момента его государственной регистрации. До этого момента этот объект не существует в правовом смысле. Самовольная постройка не может стать объектом права собственности. Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, если при этом не нарушаются законные интересы других лиц, получены необходимые разрешения, а лицо, осуществившее такую постройку, надлежащим образом оформило право на соответствующий земельный участок.[[28]](#footnote-28)

Бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался (ст. 225 ГК РФ). На бесхозяйную недвижимость может возникнуть только право муниципальной собственности. В частную собственность бесхозяйное недвижимое имущество может перейти только на основании приобретательной давности ( п. 3 ст. 225 ГК РФ).[[29]](#footnote-29)

Правила приобретения права собственности по давности владения, установлены п. 1 ст. 234 ГК РФ. Лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет приобретает право собственности на это имущество. Право собственности на недвижимое имущество возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента государственной регистрации.[[30]](#footnote-30)

К производным способам приобретения права собственности относятся:

* приобретение по договорам;
* в порядке наследования;
* в результате реорганизации юридического лица.[[31]](#footnote-31)

При производных способах приобретения право собственности обычно возникает в момент регистрации перехода права, а не в момент его фактической передачи. Право переходит к новому собственнику в том состоянии, в каком оно было у предыдущего собственника, в частности, вместе с вещью следуют и все связанные с ней вещные права, являющиеся ограничениями права собственности.[[32]](#footnote-32)

Законом регулируются не только основания приобретения права собственности, но и основания его прекращения. Основания прекращения права собственности перечислены в ст. 235 ГК РФ.[[33]](#footnote-33) Иными способами, кроме описанных в ней, прекращение права собственности невозможно. Все основания прекращения права собственности могут быть разделены на две группы:

1. происходящие по воле собственника и близкие к этому иные случаи (п. 1 ст. 235 ГКР Ф);
2. помимо его воли, т.е. принудительно, что допускается только при наличии прямого указания в законе (п. 2 ст. 235).[[34]](#footnote-34)

Прекращение права собственности по воле собственника происходит в случаях отчуждения права собственности другим лицам (например, по договорам), а также в случае добровольного отказа собственника от своего права (ст. 236 ГК РФ). Порядок отказа от права собственности на недвижимые вещи установлен Положением о принятии на учет бесхозяйных вещей.

Основанием прекращения права собственности на вещь является также ее гибель или уничтожение имущества, так как при этом исчезает сам объект права. В случае гибели вещи подразумевается, что это произошло при отсутствии чьей-либо вины в силу случайных причин или действия непреодолимой силы, за результаты которых никто, как правило не отвечает. Тогда риск утраты имущества по общему правилу лежит на самом собственнике (ст. 211 ГК РФ). Если же вещь уничтожена по вине иных (третьих) лиц, они несут перед собственником имущественную ответственность за причинение вреда (ст. 1064 ГК).[[35]](#footnote-35)

Особый случай прекращения права собственности представляет собой приватизация государственного и муниципального имущества. Она распространяется только на имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, т.е. возможна лишь для публичных собственников. Вместе с тем она всегда становится основанием возникновения права частной собственности (граждан и юридических лиц).[[36]](#footnote-36)

Согласно положению ч. 3 ст. 35 Конституции РФ[[37]](#footnote-37) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, а принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В ст. 235 ГК[[38]](#footnote-38) приведены основания принудительного прекращения права собственности:

1. обращение взыскания на собственность должника по его обязательствам, которое производится при наличии решения суда (ст. 237);
2. отчуждение недвижимого имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238);
3. отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239), которое производится за плату, определяемую при возникновении спора судом;
4. выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей и домашних животных (ст. 240, 241) с возмещением их стоимости;
5. реквизиция (ст. 242);
6. конфискация (ст. 243);
7. отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. 282, 285, 293 ГК РФ.

Принудительное прекращение права собственности по решению суда возможно и в ряде других случаев, например при ликвидации юридического лица, в случае осуществления им деятельности с грубыми или систематическими нарушениями требований законодательства (п. 2 ст. 61 ГК).[[39]](#footnote-39)

Земельные участки являются особой разновидностью недвижимого имущества, и их правовой режим отличается от правового режима других недвижимых вещей.

Важнейшими характеристиками земельных участков, в значительной степени определяющими их гражданско-правовой режим, являются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков.

В п. 1 ст. 7 ЗК РФ[[40]](#footnote-40) перечислены семь категорий земель, на которые по целевому назначению подразделяются все земли в Российской Федерации:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Содержание субъективных гражданских прав, носителями которых являются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и обладатели сервитутов, регулируются в первую очередь гражданским, а не земельным законодательством (п. 3 ст. 3 ЗК РФ).[[41]](#footnote-41)

Субъективное право собственности на земельный участок представляет собой закрепленную в ст. 209 ГК РФ[[42]](#footnote-42) за собственником юридически обеспеченную возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему участком по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого участка любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственной деятельности.

**2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

**2.1 Особенности государственной регистрация прав на недвижимое имущество**

Составной частью особого правового режима недвижимого имущества является обязательная государственная регистрация прав на него, сделок с ним и обременений недвижимого имущества.

Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ (п. 1 ст. 2 Закона «О государственной регистрации…»).[[43]](#footnote-43) Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Институт государственной регистрации урегулирован прежде всего нормами Гражданского кодекса РФ, а также Закона «О государственной регистрации…». Государственная регистрация прав на морские воздушные суда, суда внутреннего плавания и космические объекты осуществляется в особом порядке. Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в данном случае не применяется. Наряду с ГК РФ правила государственной регистрации прав на недвижимое имущество содержатся в Жилищном, Градостроительном, Земельном кодексах.

Основными отличительными особенностями системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются следующие:

* ведение документов о правах на недвижимость по единым правилам на всей территории;
* правовая преемственность в ведении государственной регистрации;
* открытый, публичный характер сведений государственного реестра прав.[[44]](#footnote-44)

В соответствии со ст. 13 указанного Закона[[45]](#footnote-45) эта процедура состоит из пяти этапов:

1. прием документов, представляемых для регистрации прав и сделок;
2. правовая экспертиза представленных документов и проверка сделки на соответствие закону;
3. установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на регистрируемый объект недвижимости, а также иных оснований для отказа либо приостановления государственной регистрации;
4. внесение записей в ЕГРП;
5. совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

В гражданском законодательстве существует разграничение между государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и государственной регистрацией сделок (обязательственных правоотношений) с этими правами (ст. 131, ст. 164 ГК РФ).[[46]](#footnote-46)

Согласно п. 1 ст. 131 ГК[[47]](#footnote-47) и ст. 4 Закона «О государственной регистрации…»[[48]](#footnote-48) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Согласно п. 1 ст. 4 Закона «О государственной регистрации…»[[49]](#footnote-49) наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него. Примерный перечень таких ограничений дан в ст. 1 указанного Закона, согласно которой государственной регистрации подлежат сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и др.[[50]](#footnote-50)

**2.2 Сделки с недвижимостью и их регистрация**

Сделкой называется действие граждан и юридических лиц, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ).[[51]](#footnote-51)

Сообразно цели, которую преследуют стороны, выделяются три группы сделок с недвижимостью:

* сделки по отчуждению недвижимого имущества, влекущие переход права собственности;
* сделки без отчуждения недвижимого имущества, которые не влекут перехода права собственности;
* акцессорные или дополнительные к ранее совершенным сделкам с недвижимым имуществом.[[52]](#footnote-52)

Согласно ст. 164 ГК РФ[[53]](#footnote-53) обязательной государственной регистрации подлежат следующие сделки с недвижимым имуществом:

* договор об ипотеке (залоге недвижимости)[[54]](#footnote-54) (п. 3 ст. 339 ГК РФ, п. 2 ст. 10 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)";
* уступка требования по сделке с недвижимостью, подлежащей государственной регистрации (ст. 389 ГК РФ);
* перевод долга по сделке с недвижимостью, подлежащей государственной регистрации (ст. 391 ГК РФ);
* договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ);
* договор продажи доли в праве общей собственности на жилой дом, квартиру и их частей (ст. 251 ГК РФ);
* договор продажи предприятия как имущественного комплекса (п. 3 ст. 560 ГК РФ);
* договор мены жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 567 ГК РФ);
* договор мены долями в праве общей собственности на жилой дом, квартиру и их частей (ст. 251 ГК РФ);
* договор дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК РФ);
* отказ одаряемого принять в дар недвижимое имущество (ст. 573 ГК РФ);
* пожертвование недвижимости (ст. 582 ГК РФ);
* договор дарения доли в праве собственности на недвижимое имущество (ст. 251 ГК РФ);
* договор ренты с передачей недвижимости под выплату ренты (ст. 584 ГК РФ); договор пожизненного содержания с иждивением (п. 2 ст. 601 ГК РФ);
* договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, заключаемый на срок не менее 1 года (п. 2 ст. 651 ГК РФ.);
* договор аренды недвижимого имущества, заключаемый на неопределенный срок, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ); договор аренды с правом выкупа (п. 3 ст. 609, ст. 624 ГК РФ); договор субаренды при условии применимости к нему правил о договорах аренды (п. 2 ст. 615 ГК РФ);
* договор аренды предприятия как имущественного комплекса (п. 2 ст. 658 ГК РФ);
* договор залога права аренды недвижимости[[55]](#footnote-55) (п. 5 ст. 5 Закона «Об ипотеке»); соглашение о приобретении заложенного жилого помещения залогодержателем (п. 3 ст. 55 Закона «Об ипотеке»);
* договор участия в долевом строительстве[[56]](#footnote-56) (ст. 4 Закона «Об участии в долевом строительстве…»).

Итак, значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно сформулировать в виде следующих выводов:

1. Во-первых, государственная регистрация выступает единственным доказательством существования зарегистрированного права.
2. Во-вторых, государственная регистрация выступает формальным условием обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество
3. В-третьих, только государственная регистрация признается государством в качестве юридического акта, влекущего возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество.
4. В-четвертых, государственная регистрация - завершающий этап приобретения прав на недвижимость. Она имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение.

**Заключение**

Подводя итоги проведенного исследования, можно констатировать, что в современном российском законодательстве достаточно четко регламентированы правовой статус недвижимости и правила государственной регистрации прав на нее, а также сделок с недвижимым имуществом. Главным документом, регулирующим правовые отношения, касающиеся недвижимости, является Гражданский кодекс РФ. Кроме того, нормы, регулирующие отношения с недвижимостью, содержат Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативно-правовые акты. Очень важное значение имеет Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Большое внимание вопросам правового режима недвижимости уделяется также в юридической литературе. При этом различные авторы высказывают множество зачастую противоречивых мнений по разным вопросам.

В силу своей исключительной социальной и экономической ценности недвижимость обладает особым правовым положением относительно прочих видов имущества. Это выражается в первую очередь в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Кроме того, существует особый порядок сделок с недвижимостью и их регистрации.

Тем не менее, в гражданско-правовом режиме недвижимости остается еще множество спорных вопросов и противоречивых моментов. Постоянное развитие и совершенствование гражданского законодательства в сфере недвижимости направлено на устранение имеющихся противоречий. Кроме того, постоянное эволюционирование правового режима недвижимости обусловлено социальными и экономическими изменениями. Это позволяет изменять правовые нормы в соответствии с требованиями времени.

**Список использованных источников**

**Нормативные правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. // Рос. Газ. – 1993. - 25 дек. - №237.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 07 февраля 2011 № 4-ФЗ) // СЗ РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: ФЗ от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. ФЗ от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ) // СЗ РФ. - 1996 г. - № 5. - ст. 410.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации: ФЗ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. ФЗ от 30 ноября 2010 г. № 328-ФЗ) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть I).- Ст. 14; 2007. - № 43. - Ст. 5084.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ФЗ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 ноября 2010 г. № 314-ФЗ) // СЗ РФ. - 2002. - № 46. - Ст. 4532; 2007. - № 50. - Ст. 6243.

6. Земельный кодекс Российской Федерации: ФЗ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 442-ФЗ) // СЗ РФ. - 2001. - № 44. – Ст. 4147.

7. Водный кодекс Российской Федерации: ФЗ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (в ред. ФЗ от 28 декабря 2010 г. № 420-ФЗ) // СЗ РФ. – 2006. - № 23. - Ст. 2381.

8. Лесной кодекс Российской Федерации: ФЗ от 29 января 1997 г. № 22-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 ноября 2010 г. № 314-ФЗ) // СЗ РФ. – 1997. - № 5. – Ст. 610.

9. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации: ФЗ от 7 февраля 2001 г. № 24-ФЗ (в ред. ФЗ от 27 декабря 2009 г. № 374-ФЗ) // СЗ РФ. – 2001. - № 11. – Ст. 1001.

10. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации: ФЗ от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ (в ред. ФЗ от 22 ноября 2010 г. № 305-ФЗ) // СЗ РФ. – 1999. - № 18. – Ст. 2207.

11. Воздушный кодекс Российской Федерации: ФЗ от 19 марта 1997 года № 60-ФЗ (в ред. ФЗ от 23 июля 2010 г. № 183-ФЗ) // СЗ РФ. – 1997. - № 12. – Ст. 1383.

12. О недрах: ФЗ РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 (в ред. ФЗ от 26 июля 2010 г. № 186-ФЗ) // СЗ РФ. – 1995. — № 10. — Ст. 823.

13. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (в ред. ФЗ РФ от 27 дек. 2009 г. № 343-ФЗ) // СЗ РФ. – 1997. - № 30. – Ст. 3594.

14. Об ипотеке (залоге недвижимости): ФЗ РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ) // СЗ РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 3400; 2001. - № 46. - Ст. 4308; 2002. - № 7. - Ст. 629; № 52 (часть I). - Ст. 5135.

15. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: ФЗ РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (в ред. ФЗ от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ) // СЗ РФ. – 2005. - № 1 (часть I). – Ст. 40.

16. Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 (в ред. Постановления Правительства РФ от 22 ноября 2006 г. №710) // СЗ РФ. - 1998. - №8. - Ст. 963.

17. О Федеральном космическом агентстве: Положение (утв. Постановлением Правительства РФ от 26 июня 2004 г. № 314) (с изменениями от 7 апреля, 7 ноября 2008 г., 27 января, 8 августа, 15 сентября 2009 г., 9, 15 июня 2010 г.) // СЗ РФ. – 2004. - № 27. – Ст. 2777; 2008. - № 15. – Ст. 1557.

18. О регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство: Конвенция (Нью-Йорк, 14 января 1975 г.) / Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключенных СССР с иностранными государствами. - Вып. ХXХIV - М.: Междунар. отношения. - 1978. - с.442-446. П.

Специальная литература

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. – М.: Волтерс-Клувер, 2007. – 504 с.

2. Великомыслов Ю.Я. Гражданско-правовой режим недвижимости. Ипотека недвижимого имущества. Жилые помещения как объекты сделок [Электронный ресурс] / Ю.Я. Великомыслов. – М.: Дело, 2005. - Режим доступа: http://www.allpravo.ru/library/doc99p0/instrum5063/ (20 марта 2010).

3. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. - М., 2003. - № 6. - С. 3-19

4. Гришаев С. П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно-практическое пособие / С.П. Гришаев. - М.: БЕК, 2001. - 272 с.

5. Гришаев С.П. Недвижимое имущество и сделки с ним: правовые проблемы регулирования, долевой собственности, многообразия объектов, правил регистрации / С.П. Гришаев - Библиотечка «Российской газеты», 2006.- № 18.- 239 с.

6. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества / С.П. Гришаев. – М.: Новая правовая культура , 2007. – 382 с.

7. Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2008. – 935 с. – (Профессиональная практика).

8. Ткаченко В.В. Сделки с недвижимостью. Пособие для риэлтора [Электронный ресурс] / В.В. Ткаченко, В.А. Зимин, С.В. Ткаченко. - Самара, 2006. – Режим доступа: http://www.allpravo.ru/library/doc99p0/instrum6686/ (20 марта 2010).

1. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-1)
2. Водный кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 2006. [↑](#footnote-ref-2)
3. Лесной кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление Правительства РФ « Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра…» // СЗ РФ. – 1998. [↑](#footnote-ref-4)
5. Великомыслов Ю.Я. Гражданско-правовой режим недвижимости. Ипотека недвижимого имущества. Жилые помещения как объекты сделок / Ю.Я. Великомыслов – М.: Дело, 2005. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-6)
7. Земельный кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ. – 2001. [↑](#footnote-ref-7)
8. Федеральный закон РФ «О недрах». // СЗ РФ. – 1995. [↑](#footnote-ref-8)
9. Великомыслов Ю.Я. Гражданско-правовой режим недвижимости. Ипотека недвижимого имущества. Жилые помещения как объекты сделок / Ю.Я. Великомыслов – М.: Дело, 2005. [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации…». // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-10)
11. Там же. [↑](#footnote-ref-11)
12. Жилищный кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ. – 2007. [↑](#footnote-ref-12)
13. Там же. [↑](#footnote-ref-13)
14. Жилищный кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ. – 2007. [↑](#footnote-ref-14)
15. Там же. [↑](#footnote-ref-15)
16. Там же. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-17)
18. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации. // СЗ РФ. – 1999. [↑](#footnote-ref-18)
19. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации. // СЗ РФ. – 2001. [↑](#footnote-ref-19)
20. Воздушный кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-20)
21. Положение о Федеральном космическом агентстве. // СЗ РФ. – 2008. [↑](#footnote-ref-21)
22. Конвенция о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство. // Нью-Йорк, 14 января 1975. [↑](#footnote-ref-22)
23. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации…». // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-24)
25. Там же. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-26)
27. Там же. [↑](#footnote-ref-27)
28. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-28)
29. Там же. [↑](#footnote-ref-29)
30. Там же. [↑](#footnote-ref-30)
31. Там же. [↑](#footnote-ref-31)
32. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-32)
33. Там же. [↑](#footnote-ref-33)
34. Там же. [↑](#footnote-ref-34)
35. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-35)
36. Там же. [↑](#footnote-ref-36)
37. Конституция Российской Федерации. // Рос. газ. – 1993. [↑](#footnote-ref-37)
38. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. - 1994. [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 1994. [↑](#footnote-ref-39)
40. Земельный кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ. – 2001. [↑](#footnote-ref-40)
41. Земельный кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ. – 2001. [↑](#footnote-ref-41)
42. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 1994. [↑](#footnote-ref-42)
43. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации…». // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-43)
44. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации…». // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-44)
45. Там же. [↑](#footnote-ref-45)
46. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 1994. [↑](#footnote-ref-46)
47. Там же. [↑](#footnote-ref-47)
48. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации…». // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-48)
49. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации…». // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-49)
50. Там же. [↑](#footnote-ref-50)
51. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 1994. [↑](#footnote-ref-51)
52. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации…». // СЗ РФ. – 1997. [↑](#footnote-ref-52)
53. Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 1994. [↑](#footnote-ref-53)
54. Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 1998. [↑](#footnote-ref-54)
55. Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 1998. [↑](#footnote-ref-55)
56. Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве…» // СЗ РФ. – 2005. [↑](#footnote-ref-56)