НИЖЕГОРОДСКИЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

КАФЕДРА ПРАВА

**НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

**КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА**

Дипломная работа

студентки 6 курса

заочного отделения

Батановой

Елены Владимировны

Научный руководитель -

профессор

Анциферов Валентин

Павлович

Дата защиты\_\_\_\_\_\_\_\_

Оценка\_\_\_\_\_\_\_\_

Н. Новгород

1999 г.

**Содержание.**

Введение 3

Глава 1 Общая характеристика объектов гражданского права 5

1.1. Понятие и оборотоспособность объектов гражданского права 5

1.2. Виды и общая характеристика объектов гражданского права 9

Глава 2. Характеристика недвижимости как объекта гражданского права 22

2.1. Понятие и классификация объектов недвижимости 22

2.2. Правовой режим недвижимости 54

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и

сделок с ним 54

2.2.2. Особенности правового режима недвижимого имущества 86

Глава 3. Особенности совершения отдельных сделок с

недвижимостью 91

3.1. Купля-продажа недвижимости 92

3.2. Залог недвижимости (ипотека) 101

3.3. Доверительное управление недвижимостью 118

Заключение 148

Библиография 158

**ВВЕДЕНИЕ.**

Одним из основных условий успешного построения гражданского общества с рыночной экономикой является наличие четко сформированной системы законодательства в России. Настоящее время знаменует собой принципиально важный период в развертывании российской правовой реформы.

На данный момент вопросы правового положения недвижимого имущества как объекта гражданского права приобрели особую значимость. Сложность и многообразие объектов недвижимости – земли, ее недр, жилых и нежилых строений и т.п., - вызывает необходимость глубокого изучения этого предмета.

С переходом к рыночной экономике установилось множество форм собственности на недвижимое имущество: частная, государственная, муниципальная и иные. Недвижимость включена в систему рыночного оборота путем совершения с ней таких сделок, как купля-продажа, залог, наследование, доверительное управление, аренда и другие.

В последнее время делаются попытки разработки концептуальных документов в этой области, законодательные акты сопровождаются, как правило, обширными комментариями. Следствием этого является введение большого объема новаций в законодательство о недвижимости, что обусловлено требованиями сегодняшнего дня. В качестве примера здесь можно привести такие законодательные акты, как Федеральный Закон Российской Федерации от 21.07.97 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.98 г., Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.97 г., Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.97 г., Федеральный Закон Российской Федерации от 16.07.98 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Кроме того, многие действующие законы имеют многочисленные дополнения и поправки, в целях их развития и конкретизации принимаются другие правовые акты (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные нормативные документы). Все это обуславливает необходимость изучения теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком недвижимости. Однако при практической реализации подобных норм возникают некоторые трудности, что объясняется слабой подготовкой субъектов гражданского оборота в сфере законодательства о недвижимости. Вместе с тем действует известный принцип: незнание закона не освобождает от ответственности за его нарушение. Такое положение вещей на деле приводит к спорным ситуациям, расширяется судебная практика рассмотрения споров, связанная с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом. Изучение основ гражданского права и экономической сущности правовых норм в области недвижимости поможет специалистам, менеджерам, руководителям предприятий и другим заинтересованным в данной области лицам ориентироваться в огромном массиве правовых актов и норм, регулирующих рынок недвижимости, осознать сущность правовых институтов и избежать ошибок в правоотношениях с различными субъектами хозяйствования.

Данные проблемы весьма актуальны и имеют современный характер, что и послужило поводом для выбора мной этой темы. Целью настоящей работы является постановка и попытка рассмотрения наиболее серьезных, на наш взгляд, вопросов в этой области. Мной последовательно реализован принцип синтеза теоретических знаний и правоприменительной практики, что позволяет получить объективное представление о характере отношений, связанных с реализацией прав на недвижимое имущество, выделить главные факторы, влияющие на формирование таких правоотношений. Данная тема мной тщательно рассмотрена и осмыслена, что позволило раскрыть сущность и особенности недвижимого имущества как объекта Гражданского права.

**1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА.**

**1.1. Понятие и оборотоспособность объектов гражданского права.**

«Объектами гражданских прав являются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения. Круг этих благ (объектов) чрезвычайно широк и многообразен. В соответствии со ст.128 ГК к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги; иное имущество; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Среди объектов гражданского права особое место принадлежит *вещам*, что определяется, во-первых, их наибольшей распространенностью и, во-вторых, возникновением по поводу вещей правоотношений собственности.

Вещи – суть материальные предметы внешнего по отношению к человеку окружающего мира. Ими являются как предметы материальной духовной культуры, то есть продукты человеческого труда, так и предметы, созданные самой природой и используемые людьми в своей жизнедеятельности, - земля, полезные ископаемые, растения и т.д. Важнейший признак вещей, благодаря которому они и становятся объектами гражданских прав, заключается в их способности удовлетворять те или иные потребности людей. Предметы, не обладающие полезными качествами либо полезные свойства которых еще не открыты людьми, а также предметы, не доступные людям на данном этапе развития человеческой цивилизации (например, космические тела), объектами гражданско-правовых отношений не выступают. Иными словами, статус вещей приобретают лишь материальные ценности, то есть материальные блага, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми.

Следует подчеркнуть, что юридическое понимание вещей не совпадает с обыденным представлением о них. С точки зрения действующего законодательства вещами признаются не только традиционные предметы быта, средства производства и т.п., но и живые существа (например, дикие и домашние животные), сложные материальные объекты (например, промышленные здания и сооружения, железные дороги и т.п.), различные виды подвластной человеку энергии (например, тепловой, электрической, атомной и т.п.), жидкие и газообразные вещества (например, вода и газ в резервуарах, трубопроводах и т.п.).

Таким образом, под вещами наука гражданского права понимает данные природой и созданные человеком ценности материального мира, выступающие в качестве объектов гражданских прав». (2.2, с.205-206).

«Статья 129 ГК делит объекты гражданских прав на три группы, приняв за основу деления *оборотоспособность* соответствующих объектов. Под оборотоспособностью подразумевается возможность отчуждения объекта по договору купли-продажи, мены или дарения либо его перехода от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (в форме наследования или реорганизации юридического лица). К первой группе относятся свободно обращающиеся объекты права, ко второй – объекты, ограниченные в обращении, и к третьей – объекты полностью изъятые из оборота.

Свободное обращение объектов гражданских прав является общим правилом, а ограничение оборотоспособности и тем более полное изъятие из оборота – исключением из этого правила.

Как и все другие исключительные нормы, правила, предусматривающие случаи ограничения и изъятия, о которых идет речь, не подлежат распространительному толкованию.

Ограничение оборотоспособности выражается в том, что соответствующие виды объектов могут либо принадлежать только государственным организациям или только российским гражданам и юридическим лицам, либо находиться в обороте только по специальным разрешениям. (Например, большинство природных ресурсов, в частности, недра, лесной фонд, водные ресурсы, ресурсы континентального шельфа, территориальных вод и морской экономической зоны, объекты историко-культурного наследия и художественные ценности общенационального значения, оружие).

Статья 129 ГК предусматривает, что любое ограничение оборотоспособности должно непременно осуществляться в порядке, предусмотренным законом. Это означает, что на уровне закона необходимо по крайней мере установить, каким образом должны определяться виды объектов, соответствующим образом ограниченные в своей оборотоспособности. Все остальные вопросы, включая круг подлежащих ограничению видов объектов, могут решаться любым органом при условии, если он был уполномочен на то законом. Такого рода ограничения содержатся, например, в постановлении Правительства РФ от 10 декабря 1992 года «О поставках продукции и товаров, реализация которых запрещена». В соответствии с Законом СССР от 29 октября 1976 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры» при продаже или ином отчуждении памятников истории и культуры требуется предварительное уведомление государственных органов охраны памятников, поскольку государство имеет преимущественное право их покупки.

К изъятию из оборота ГК относится строже: виды изъятых из оборота объектов необходимо определить в самом законе». (2.6., с.203-204). «К ним относятся некоторые виды вооружения, ядерная энергия и др., предусмотренные в Указе Президента РФ от 22 февраля 1992 г. «О видах продукции (работ, услуг) и отходов производства, свободная реализация которых запрещена».

Вещи, изъятые из оборота вообще не могут быть предметом гражданско-правовых сделок». (2.13, с.175).

**1.2. Виды и общая характеристика объектов гражданского права.**

Объекты гражданских прав принято разделять на:

вещи (к числу которых относятся, в частности, деньги, валютные ценности, ценные бумаги) и права на вещи;

работы и услуги;

информация;

результаты интеллектуальной деятельности; в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность);

нематериальные блага.

**1.2.1. Вещи как объекты гражданских прав.**

Экономические и физические свойства вещей неодинаковы, что предопределяет различия в характере возникающих по их поводу правоотношений. Такие различия принято называть правовым режимом вещи, под которым понимаются установленный законодательством порядок ее использования, допустимые способы и пределы распоряжения ею.

Традиционно в гражданском праве вещи подразделяются на *движимые* и *недвижимые*. «Деление вещей на движимые и недвижимые введено Основами ГЗ (ст.4) в связи с введением в РФ частной собственности на землю. К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные вводные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Также статья 130 ГК к недвижимым вещам относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, что объясняется целесообразностью распространения на эти объекты специального правового режима, установленного для недвижимого имущества.

Перечень объектов, приравненных к недвижимым вещам, раскрытый в статье 130 ГК, не является исчерпывающим. Законодатель может признать недвижимыми вещами и др. предметы.

Вещи, не относящиеся к недвижимым, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом». (2.13, с.176-177).

Гражданским кодексом принята классификация вещей как объектов гражданского права на *делимые* и *неделимые*. «В принципе все вещи являются делимыми. Однако физическое разделение вещи на части может лишить вещь ее первоначального назначения. Поэтому к делимым вещам относятся только те предметы, которые можно разделить без ущерба для их хозяйственного назначения, например, любое количество зерна, молока и др., в то время как книга, стол, пианино и др. подобные вещи считаются неделимыми, их раздел невозможен без изменения их назначения. Эта классификация вещей имеет основное значение для общей собственности в случае необходимости ее раздела, при наследовании, исполнении обязательства по частям и в др. случаях, которые регулируются специальными правилами. Так, при общей собственности делимые вещи делятся и соответствующие их части передаются разным субъектам, а неделимые передаются одному из общих собственников, который обязан выплатить другим денежную компенсацию, либо продаются, а вырученная сумма делится между собственниками.

В ряде случаев имущество можно разделить без ущерба для его хозяйственного назначения, но раздел его отразится на материальной или художественной ценности (коллекция, сервиз и т.п.). В случае спора судебная практика рассматривает такие вещи как неделимые и не подлежащие разделу». (2.13, с.178).

«Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как *одна вещь (сложная вещь)*. Сложные вещи отличаются от неделимых тем, что каждая часть сложной вещи имеет самостоятельную ценность. В то же время все эти части образуют единое целое и, как правило, используются по единому назначению. К сложным вещам относятся библиотека, предприятие, стадо скота и т.п. Такие вещи выступают, как правило, единым объектом обязательства купли-продажи, мены и др., хотя они, конечно, могут быть отчуждены и по отдельным частям. Сделка, заключенная в отношении сложной вещи, распространяется на все ее составные части. Иное решение должно быть специально предусмотрено договором». (2.13, с.179).

Гражданским кодексом предусмотрено такое понятие, как *главная вещь и принадлежность*. Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. (ст.135 ГК). «Принадлежностью всегда является отдельный предмет, например, ключ от замка, рама картины, футляр для скрипки и т.п. Вопрос о том, является ли этот предмет принадлежностью, часто решается в законе, стандарте, договоре. При отсутствии такого решения нужно руководствоваться обычаями делового оборота». (2.13, с.179).

Гражданским законодательством установлен такой особый вид недвижимого имущества, как *предприятие*. «Предприятие рассматривается как объект гражданского права в качестве имущественного комплекса, который сам как единое целое или его части могут быть предметом гражданско-правовых сделок или передачи в административном порядке другим субъектам. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для предпринимательской деятельности, а также имущественные и неимущественные права на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации предприятия (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.). Изъятие из имущественного комплекса какого-либо из этих объектов должно быть специально предусмотрено законом или договором. В противном случае при переходе права собственности или иных прав на этот объект к другому лицу последние вправе требовать передачи ему всех перечисленных прав». (2.13, с.178).

Особое место среди объектов гражданского права занимают *животные*, которым посвящена ст.137 ГК.

«Необходимость правового регулирования отношений по поводу животных вызвана увеличением количества домашних животных, находящихся в собственности граждан, а также сделок, объектами которых являются животные. Эти отношения попадают под общие нормы гражданского права об имуществе, если нормативными актами не установлены специальные правила.

Статья 241 ГК устанавливает возможность принудительного выкупа домашних животных при ненадлежащем обращении с ними, противоречащим общепринятым нормам гуманного поведения». (2.13, с.180).

В качестве особого материального объекта гражданского права выступают *деньги*. «Они могут быть основным объектом правоотношения, например, в договоре займа, но чаще выступают в качестве всеобщего эквивалента как законное платежное средство в договорах купли-продажи, подряда, перевозки и др. При этом деньги в наибольшей степени являются заменимыми и делимыми вещами. Денежную купюру можно разменять на более мелкие купюры или монеты. Как всеобщий эквивалент деньги могут заменить любую другую вещь и применяются даже для возмещения морального вреда. Как платежное средство деньги обязательны к приему всеми лицами по нарицательной стоимости в уплату за долг или как эквивалент стоимости других предметов. Законным средством платежа в РФ является рубль, обязательный к приему на всей территории РФ. Правовые основы денежной системы в РФ и ее функционирования установлены в Законе РФ «О денежной системе Российской Федерации» от 25 февраля 1992 г.». (2.13, с. 182-183).

Такие виды имущества, как *валютные ценности*, и порядок совершения сделок с ними определяются законом о валютном регулировании и валютном контроле, «который под имуществом, определяемом как валютные ценности, подразумевает валюту РФ, иностранную валюту, ценные бумаги в валюте РФ, ценные бумаги в иностранной валюте, драгоценные металлы и драгоценные природные камни (за исключением ювелирных изделий). Там же определен порядок совершения сделок с валютными ценностями, который, однако, неоднократно дополнялся и уточнялся Указами Президента РФ и письмами ЦБР, а также правилами, определяющими валютные операции на межбанковских валютных биржах.

Право собственности на валютные ценности защищается в Российской Федерации на общих основаниях». (2.13, с.183).

*Ценные бумаги* как объект гражданского права отличаются некоторой особенностью.

«Ценной бумагой является документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление ими передача которых возможны только при его предъявлении. По данному признаку ценные бумаги отличаются от других объектов гражданских прав, поскольку при исполнении гражданско-правовой сделки, по общему правилу, не требуется предъявления документа, подтверждающего заключение данной сделки.

С передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ею права в совокупности». (ст.142 ГК). «Не может иметь места частичная передача прав, удостоверенных ценной бумагой (например, при передаче ценной бумаги нельзя передать лишь часть указанной в ней суммы)». (2.13, с.185).

«К ценным бумагам относятся государственная облигация, облигация, вексель, чек, депозитный и сберегательный сертификаты, банковская сберегательная книжка на предъявителя, коносамент, акция, приватизационные ценные бумаги и другие документы, которые законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке отнесены к числу ценных бумаг». (ст.143 ГК).

Таким образом, на перечисленные и кратко охарактеризованные выше виды имущества как одного из объектов гражданского права направлены права и обязанности субъектов правоотношений, что предполагает правовое регулирование этих отношений людей по поводу вещей.

В частности, ст.136 ГК раскрывает, что «*поступления полученные в результате использования имущества* (плоды, продукция, доходы), принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества» (ст.136 ГК). Закон различает «*естественные плоды* – приплод животных, плоды фруктовых деревьев и т.п., создаваемые самой вещью, и доходы, которые вещь приносит, если она находится в гражданском обороте, например, наемная плата, проценты, полученные по кредиту, и т.п., а также *продукцию, полученную в результате целенаправленного использования вещей в производственной деятельности*».(2.13, с.179).

В данном случае эта норма права является диспозитивной. «Законом, иными нормативными актами или договором может быть установлено, что плоды, продукция и доходы поступят в собственность не законного владельца, а другого лица. К примеру, на унитарных государственных и муниципальных предприятиях плоды, продукция и доходы, полученные от использования имущества, являются государственной собственностью и поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения.

Собственник имущества при передаче его в пользование другому лицу на основании договора найма, ссуды и др. должен иметь в виду, что если в договоре не будет предусмотрено условие о приобретении собственником плодов, продукции и доходов от использования имущества, то они на основании статьи 136 ГК поступят в собственность законного владельца». (2.13, с.180)

**1.2.2. Выполнение работ и оказание услуг**наряду с вещами гражданское законодательство относит к объектам гражданских прав. «Под работами понимаются действия, направленные на достижение материального результата, который может состоять в создании вещи, ее переработке, обработке или ином качественном изменении, например, ремонте. Причем результат работы заранее известен и определяется лицом, заказавшим их выполнение, а вот способ по общему правилу определяется исполнителем.

Выполнение работ (их результаты) являются объектами гражданского права преимущественно в обязательных правоотношениях, т.е. в обязательствах лица перед другим лицом, возникающих из договора или иного юридического факта. Так, в силу договора подряда подрядчик обязуется выполнить определенную работу по заданию заказчика, а заказчик принять и оплатить выполненную работу.

Услуга в отличие от работы представляет собой действия или деятельность, осуществляемые по заказу, которые не имеют материального результата (например, деятельность хранителя, комиссионера, переводчика и т.п.). Следует иметь в виду, что некоторые услуги могут иметь материальный результат, но этот результат неотделим от самого действия или деятельности» (2.3, с.121).

**1.2.3. «Информация как объект гражданского права** представляет собой служебную или коммерческую тайну. Информация является таковой, если она имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к ней свободного доступа на законном основании и обладатель информации принимает меры к охране ее конфиденциальности». (2.13, с.181).

«Статья 139 ГК предусматривает защиту прав обладателя сведений, для определения которых применено широкое понятие «информация», не попадающих под охрану норм патентного, авторского права или иного специального законодательства.

Основами гражданского законодательства была введена защита *технической организационной и коммерческой информации*, составляющей секреты производства («ноу-хау»), в качестве особого объекта гражданского права. Как и в Основах ГЗ, ГК установлен один общий признак, которым должна обладать охраняемая информация – «коммерческая ценность», т.е. способность быть объектом рыночного оборота. Условием предоставления защиты служит принятие правообладателем всех необходимых мер для обеспечения ее конфиденциальности. При соблюдении этих требований под правила статьи попадают, таким образом, любые знания, включая практический опыт специалистов, применяемые не только в производстве, но и в других областях хозяйственной деятельности: торговле, маркетинге, менеджменте, иных управленческих услугах.

Нормы о коммерческой тайне содержатся и в ряде других российских законов (Закон о конкуренции, Закон РФ «О средствах массовой информации» и др.). Срок ее защиты не определен. Права на коммерческую тайну действуют, пока соблюдаются условия их защиты.

Вызывает сомнение правомерность распространения условий охраны коммерческой тайны на служебную. Это разноплановые понятия. Сохранение в тайне служебной информации, как правило, не обусловлено ее коммерческой ценностью (хотя такая информация и может содержать сведения коммерческого характера). Запрет ее разглашения основывается на законодательстве, регламентирующем отдельные сферы деятельности. (Например, Законы РФ «О федеральных органах налоговой полиции», «О страховании», «О связи»). Определенные категории работников такой сферы деятельности обязаны сохранять в тайне сведения, к которым они имеют доступ в связи с выполняемой работой (банковские служащие, работники связи, налоговые инспекторы, страховые агенты, врачи и др.).

Охраняемая информация может быть использована другими лицами при соблюдении двух условий: получения самой информации законным путем и получения разрешения правообладателя на такое использование («бесплатная лицензия»).

Отношения между правообладателем (лицензиаром) и пользователем (лицензиатом) оформляются лицензионным договором. Во всех договорах, предусматривающих передачу прав на использование сведений, составляющих коммерческую тайну, на пользователя должна быть возложена обязанность по соблюдению ее конфиденциальности». (2.7, с.289-291).

**1.2.4. Интеллектуальная собственность как объект гражданского права** представляет собой «права на результаты творческой деятельности человека и приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, выпускаемой ими продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.). Эти объекты регулируются специальным законодательством. Закон об авторском праве регулирует авторские права в связи с созданием и использованием произведений науки, литературы и искусства и смежные права, возникающие в связи с созданием и использованием фонограмм, исполнений, постановок, передач организаций эфирного или кабельного вещания.

Патентным законом РФ регулируются имущественные, а также связанные с ними личные неимущественные отношения, возникающие в связи с созданием, правовой охраной и использованием изобретений, полученных моделей и промышленных образцов. Такие объекты принято называть промышленной собственностью. Эти отношения регулируют и другие законы». (2.13, с.181).

«К числу основных нормативных актов в сфере защиты результатов интеллектуальной деятельности относятся также Закон о правовой охране программ, Закон о правовой охране топологий ИМС и Закон РФ «О селекционных достижениях». Средства индивидуализации товаров и их производителей защищаются Законом о товарных знаках». (2.7, с.286-287).

**1.2.5. Нематериальные блага как объект гражданского права.**

Гражданское законодательство в числе нематериальных благ называет «жизнь и здоровье, достоинство личности, личную неприкосновенность, честь и доброе имя, деловую репутацию, неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, право свободного передвижения, выбора места пребывания и жительства, право на имя, право авторства, иные личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона, что связано с признанием и гарантированием Конституцией РФ прав и свобод человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права.

Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими, они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием (ст.17,18 Конституции РФ). По Конституции РФ (ст.21) защита достоинства личности безусловна.

Вступивший в силу с 1 октября 1993 г. Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» также регулирует защиту прав, указанных в ст.150 ГК.

Защита нематериальных благ осуществляется гражданским законодательством в предусмотренном им случаях и порядке». (2.13., с.195-196).

**2. ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА.**

К недвижимости согласно п.1. ст.130 ГК, во-первых, относятся *объекты естественного происхождения – участки земли, участки недр и обособленные водные объекты*.

**2.1.1.** **Земельный участок** представляет собой земли, отделенные на местности (в натуре) от иных земель при помощи границ.

«*До 1990 г.* определяющим в содержании и развитии земельного законодательства было существование института *исключительной государственной собственности* на землю. Следствием этого был прямой запрет на совершение сделок с землей. Совершение таковых признавалось юридически (в том числе уголовно) наказуемым деянием.

Начиная с 1990 г. по настоящее время можно выделить три основных этапа становления земельного законодательства.

*Первый этап* (1990 – сентябрь 1993 г.г.). Для этого этапа характерны переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности на землю к легальному признанию множественности ее форм и их равной защиты. Одновременно происходит переход от абсолютного запрещения сделок с землей к их разрешению: законодательство предусматривает возможность совершения некоторых сделок, ограничивая их по субъективному признаку (сначала только граждане) и устанавливая исчерпывающий перечень случаев их совершения. С первым этапом связано также легальное признание земельных участков недвижимым имуществом, о чем говорится в ст.4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г., ст.1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г., ст.1 Закона РФ «Об основах градостроительства в Российской Федерации» от 14 июля 1992 г.

В 1992 г. в Конституцию (Основной Закон) РФ были внесены изменения, смысл которых состоял в признании множественности форм собственности на землю: государственная, муниципальная, частная (юридических лиц и граждан), коллективная (общая совместная и общая долевая). Был снят мораторий на продажу земельных участков, принадлежащих физическим и юридическим лицам и используемых для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, для садоводства и индивидуального жилищного строительства.

В дальнейшем Указом Президента РФ «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан от 2 марта 1992 г. была определена среднерайонная норма бесплатной передачи земель в собственность.

Указом Президента РФ «о дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» от 23 апреля 1993 г. гражданам при перерегистрации земельного участка, ранее предоставленного им бесплатно в пользование, не только оформлялось право собственности в отношении участка или его части в пределах действующих на момент перерегистрации предельных норм предоставления земельных участков, но и было предоставлено право выкупить по своему желанию остальную часть участка в собственность. (ст.4 Указа).

Отличительной чертой *второго этапа* развития земельного законодательства (октябрь 1993-1996 г.г.) стали объявления земельных участков недвижимости имуществом и разрешение всех основных видов сделок с землей. Указом Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. земельные участки и все, что прочно с ними связано, были отнесены к недвижимости (п.1). Граждане и юридические лица – собственники земельных участков получили право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями (п.2). Права собственности земельных долей по совершению сделок с принадлежащими им долями были урегулированы Указом Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю от 7 марта 1996 г. (п.4). В том числе был предусмотрен новый вид сделок с землей – передача земельной доли на условиях договора ренты и пожизненного содержания.

Для *третьего этапа* развития законодательства о земле характерны постановка в качестве цели создания единого правового режима недвижимого имущества и первые попытки формирования объектов недвижимости, их государственного учета, оценки и регистрации прав на них, исходя из общности правового режима земли и находящихся на ней зданий, строений, сооружений и др.

Этот вывод следует как из Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г., так и из подзаконных нормативных правовых актов. Например, Указом Президента РФ от 16 мая 1997 г. «О гарантиях собственников объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» установлено следующее правило: «Приватизацию зданий, строений, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществлять в дальнейшем, как правило, вместе с земельными участками (соответствующей долей земельного участка), на которых они расположены».

*В целом имеющееся федеральное земельное законодательство выглядит следующим образом:*

Во-первых, при наличии кодифицированного акта – ЗК РСФСР, принятого 25 апреля 1991 года, земельные отношения регулируются также рядом иных социальных законодательных актов. Законом РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 г.; Законом РФ «О плате за землю» от 11 октября 1991 г.; Законом РФ «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» от 23 декабря

1992 г. и др.

Во-вторых, Указом Президента РФ «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствии с Конституцией Российской Федерации» от 24 декабря 1993 г. значительная часть статей ЗК РСФСР (около 40%) признана недействующей, и ЗК не может регулировать земельные отношения в полной мере. Попытки провести новую кодификацию земельного законодательства (принять новый земельный кодекс) не имеют успешного завершения». (2.1, с.51-53).

Согласно Конституции Российской Федерации (ст.9) земля может находиться в *частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности*. Государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении сделок с ней. Если согласно прежнему гражданскому законодательству земля была объектом исключительной государственной собственности, то по действующему ГК РФ государственная собственность на землю определяется по так называемому остаточному принципу: земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, является государственной собственностью (ст.214 ГК).

Частная собственность на землю может принадлежать как гражданам, так и юридическим лицам. В индивидуальной частной собственности граждан могут находиться земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, строительства индивидуальных гаражей, предпринимательской деятельности, иных, не запрещенных законом целей.

Наряду с индивидуальной частной собственностью на землю граждан действующее законодательство предусматривает также *общую долевую собственность* на землю с определением для каждого собственника конкретной земельной доли и *общую совместную собственность* без определения земельных долей собственников. Так, после приватизации сельскохозяйственных земель, находившихся в государственной собственности, они стали собственностью бывших членов коллективов, вышедших из колхозов и совхозов, с выделением земельных долей, и работников сельскохозяйственных предприятий – на праве общей (совместной или долевой) собственности на землю (Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»).

В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства, если законом или договором между ними не установлено иное (Закон РСФСР от 22 ноября 1990 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»), находится предоставленный или приобретенный земельный участок (ст.257, 258 ГК).

Общая совместная собственность устанавливается также на земли общего пользования садоводческих товариществ, животноводческих, дачных, гаражных кооперативов.

Говоря об общей долевой собственности, необходимо уточнить, что в некоторых случаях требуется специальное регулирование отношений собственности на землю нормами земельного законодательства. Например, формальное применение гражданского законодательства к собственникам земельных долей, возникших при приватизации сельскохозяйственных угодий, не позволяет выделить земельную долю в натуре (на местности), так как получить согласие значительного количества участников общей долевой собственности (500-3000 человек) на выдел земельной доли в натуре (на местности), нотариально удостоверить согласие каждого на практике невозможно.

Государственная собственность на землю существует в двух формах: федеральной собственности Российской Федерации в целом и собственности субъектов Российской Федерации – республик в составе Российской Федерации, краев, областей, городов федерального значения – Москвы и Санкт-Петербурга, автономных областей и автономных округов». (2.1, с.54).

Условия и порядок пользования земельными участками определяются согласно Конституции Российской Федерации на основе федерального закона.

В соответствии со ст.52 Земельного Кодекса собственники земельных участков имеют право:

самостоятельно хозяйствовать на земле;

использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенными полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды;

возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения;

собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений;

в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков;

участвовать в решении вопросов мелиорации их земель;

на получение стоимости земельного участка в случае его выкупа при предоставлении для государственных нужд, а также на возмещение убытков в соответствии со статьей 97 ЗК.

Землевладельцы, землепользователи и арендаторы обладают всеми правами собственников земельных участков, за исключением случаев, установленных пунктом 7, а также правом на компетенцию вложенных затрат на повышение плодородия почв при добровольном отказе от земельного участка.

Собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы обязаны:

эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением, повышать ее плодородие, применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности;

осуществлять комплекс мероприятий по охране земель;

своевременно вносить земельный налог и арендную плату;

не нарушать права других собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования лесными угодьями, водными и другими природными объектами;

своевременно предоставлять в соответствующий Совет народных депутатов установленные законодательством сведения о состоянии и использовании земель;

вести любое строительство, руководствуясь действующими строительными нормами и правилами по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами. При аренде земли у местных Советов народных депутатов возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением земли, указанным в договоре, а при аренде земли у собственника – с согласия собственника.

В этой связи необходимо отметить, что Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7 мая 1998 года устанавливает, что при разработке градостроительной документации следует предусматривать мероприятия по охране окружающей природной среды, определенные заданием на разработку градостроительной документации.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности обязаны соблюдать требования охраны окружающей среды и экологической безопасности, предусмотренные градостроительной документацией, а также санитарные правила. (ст.10).

При осуществлении градостроительной деятельности использование земельных участков гражданами и юридическими лицами, являющимися соответственно собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков, проводится с соблюдением разрешенного использования объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными правилами застройки, а также с соблюдением красных линий, которые установлены проектами планировки. (ст.16).

Статья 55 Земельного кодекса устанавливает гарантии прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

Субъекты права государственной и муниципальной собственности на землю сами не осуществляют хозяйственной эксплуатации земли. Правомочие пользования может реализовываться ими путем присвоения части, земельной ренты, принадлежащей им как земельным собственникам и извлекаемой гражданами, юридическими лицами, иностранными государствами, использующими земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Обладая правом на земельную ренту посредством и извлечения через систему арендных платежей, подоходного налога, установления цен на продукцию и др., субъекты права государственной и муниципальной собственности могут ее не извлекать оставляя полностью или частично землепользователю, арендатору. Правомочие распоряжения земельными участками, принадлежащее субъектом права государственной и муниципальной собственности на землю, осуществляется от их имени управомоченными органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции.

Таким образом, рассмотрены особенности использования участков земли как объектов естественного происхождения, которые как и участки недр, относятся к недвижимому имуществу.

**2.1.2. Участки недр.**

Здесь необходимо отметить принцип взаимосвязи и взаимозависимости правовых режимов на земле – и недропользования, который проявляется в двух основных положениях. Во-первых, согласно ЗК РСФСР (ст.52), собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы в пределах своих земельных участков имеют право без специального разрешения в установленном порядке использовать общераспространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты, пресные подземные воды. Во-вторых, как это следует из норм того же ЗК РСФСР (ст.83), предоставление земельных участков для пользования недрами проводится только после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель и восстановления ранее отработанных площадей.

«Следует сказать, что законы о природных ресурсах несколько по-иному определяют эти объекты применительно к праву собственности. Так, Закон РФ «О недрах» признает объектом государственной собственности недра в целом как часть земной коры, расположенную ниже почвенного слоя и дна водоемов, простирающуюся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения». (2.7, с.274).

Недра являются одним из природных объектов. Потребляемая, используемая часть недр является природным ресурсом, который, согласно Конституции Российской Федерации (ст.9), наряду с другими природными ресурсами используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

К объектам прав на недра относятся *государственный фонд недр Российской Федерации и участки недр.* Государственный фонд недр составляет используемые участки и неиспользуемые части недр в пределах государственных границ Российской Федерации (Закон РФ «О недрах», ст.2). Участки же недр в виде горного отвода или геологического отвода Законом рассматриваются как объекты, которые могут предоставляться в пользование.

*Горный отвод* представляет собой участок недр (геометризированный при помощи пространственных границ блок недр), предоставленный для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, а также для проведения геологического изучения недр с одновременной или непосредственно следующей за ним добычей полезных ископаемых.

При определении границ горного отвода учитываются размеры участка недр, определяющие объект пользования и зоны влияния работ, связанных с пользованием недрами (подходные и эксплуатационные горные выработки и др.).

Геологический отвод представляет собой участок недр (геометризированный при помощи пространственных границ блок недр), предоставленный для геологического изучения недр.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации (ст.9), земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Конституция провозгласила равенство всех форм собственности на природные ресурсы. Однако законодательство о недрах и в первую очередь его головной акт – Закон Российской Федерации «О недрах» – не восприняли принцип множественности форм собственности на природные ресурсы и их равной правовой защиты. Указанный закон не отвергает названный принцип, равно как и нигде не употребляет термин «государственная собственность на недра». Однако по существу все формы собственности он сводит только к государственной. Так, ст.2 Закона дает понятие и состав государственного фонда недр. Согласно ей, распоряжение государственным фондом недр осуществляется путем принятия совместных решений государственных органов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Право пользования недрами является производным от права собственности на недра. Это основной вид прав на участки недр. В зависимости от сроков пользование участками недр подразделяется на бессрочное («без ограничения срока») и срочное («на определенный срок»). Других видов прав на недра – владение, аренду – Закон РФ «О недрах» не предусматривает.

Участки недр предоставляются в пользование для:

а) геологического изучения;

б) добычи полезных ископаемых, в том числе использования отходов горнодобывающего и связанных с ним производств;

в) строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

г) образований особо охраняемых геологических объектов, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение (научные и учебные полигоны, геологические заповедники, заказчики, памятники природы, пещеры и другие подземные полости);

д) сбора минералогических палеонтологических и других геологических коллекционных материалов». (2.5, с.235-236).

«Пользователями участков недр для добычи общераспространенных полезных ископаемых, торфа, пресных подземных вод, а также для строительства подземных сооружений для своих нужд в пределах участка недр могут быть любые юридические лица и граждане. Пользователями недр для добычи радиоактивного сырья могут быть только государственные предприятия». (2.5, с.236).

«В соответствии с Положением о порядке лицензирования пользования недрами», утвержденным постановлением Верховного Совета РФ от 15 июля 1992 г., пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность связанная с пользования недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр». (2.5., с.237-238).

«Гражданским законодательством к недвижимости кроме участков земли и участков недр как объектов естественного происхождения отнесены и обособленные водные объекты». (2.5, с.242).

**2.1.3. Обособленный водный объект.**

*Обособленный водный объект* (замкнутый водоем) - небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами (ст.1 Водного кодекса от 18.10.95 г.)

В соответствии со ст.9 Конституции Российской Федерации, водные объекты могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Однако ВК РФ (ст.34) устанавливает, что в Российской Федерации предусмотрена только государственная собственность на водные объекты в целом. Обособленные же водные объекты (замкнутые водоемы) могут находиться не только в государственной собственности, но и в муниципальной, а также принадлежать на праве собственности гражданам и юридическим лицам. Муниципальная и частная собственность допускается только на обособленные водные объекты.

Обособленные водные объекты, не находящиеся в муниципальной собственности, собственности граждан и юридических лиц, являются государственной собственностью (ст.35 ВК). В государственной собственности находятся водные объекты, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и водные объекты, принадлежащие на праве собственности субъектам Российской Федерации (федеральная собственность), и водные объекты, принадлежащие на праве собственности субъектам Российской Федерации (собственность субъектов Российской Федерации). От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы государственной власти в рамках своей компетенции.

Водные объекты, находящиеся в государственной собственности, не подлежат передаче в собственность муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам. (ст.35 ВК).

Обособленные водные объекты, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью, владение, пользование и распоряжение которой осуществляют соответствующие органы местного самоуправления. В муниципальной собственности находятся обособленные водные объекты, предназначенные для муниципальных нужд (ст.39 ВК).

Статьей 41 ВК предусмотрены права на водные объекты лиц, не являющихся их собственниками:

право долгосрочного пользования;

право краткосрочного пользования;

право ограниченного пользования (водный сервитут).

Водные объекты, находящиеся в государственной собственности, предоставляются гражданам или юридическим лицам в долгосрочное и краткосрочное пользование в зависимости от целей использования, ресурсного потенциала и экологического состояния водных объектов. Право краткосрочного пользования водным объектом устанавливается на срок от трех до двадцати пяти лет. Право пользования водным объектом может быть продлено по инициативе водопользователя в установленном порядке. (ст.42 ВК).

Водным кодексом установлены формы ограниченного пользования водным объектом – публичный и частный водные сервитуты. Каждый может пользоваться водными объектами общего пользования и иными водными объектами, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации (публичный водный сервитут).

В силу договора права лиц, которым водные объекты предоставлены в долгосрочное или краткосрочное пользование, могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц (частный водный сервитут). Общие положения о сервитутах, предусмотренные ГК, применяются к водным сервитутам в той мере, в какой это не противоречит требованиям ВК.

Публичные и частные водные сервитуты могут устанавливаться в целях:

забора воды без применения сооружений, технических средств и устройств;

водопоя и пригона скота;

использования водных объектов в качестве водных путей для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств.

Водный сервитут устанавливается водным законодательством РФ или договором, для его осуществления не требуется лицензии на водоиспользование.

Права пользования водными объектами приобретаются и переходят от одного лица к другому на основании лицензии на водопользование, выдаваемой специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда, и заключенного в соответствии с ней договора пользования водным объектом.

Статья 59 ВК предусматривает государственную регистрацию договоров пользования водными объектами.

Статья 86 ВК раскрывает понятие общего и специального водопользования. Использование водных объектов без применения сооружений, технических средств и устройств (общее водопользование) может осуществляться гражданами и юридическими лицами без получения лицензии на водопользование.

Использование водных объектов с применением сооружений, технических средств и устройств (специальное водопользование) осуществляется гражданами и юридическими лицами только при наличии лицензии на водопользование, за исключением случаев использования водных объектов для плавания на маломерных плавательных средствах и для разовых посадок (взлетов) воздушных судов.

Общее водопользование на обособленных водных объектах, находящихся в муниципальной собственности, допускается на условиях, установленных соответствующими органами местного самоуправления по согласованию специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда. Орган местного самоуправления обязан объявить в установленном порядке об условиях общего водопользования или о его запрещении на водном объекте, находящемся в муниципальной собственности.

Общее водопользование на обособленных водных объектах, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, допускается на условиях, установленных собственником по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда. Собственник обособленного водного объекта обязан объявить об условиях общего водопользования или о его запрещении в соответствии с порядком объявления, установленным органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Гражданским кодексом (п.1 ст.130), к недвижимому имуществу, во-вторых, отнесено *все то, что прочно связано с землей, - леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно*. Эти объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей. Будучи отделенными от нее, они становятся движимыми вещами.

**2.1.4. Леса.**

*Леса* как объект недвижимости занимают центральное место в составе элементов лесного фонда.

«Основы лесного законодательства РФ определяют леса как совокупность земли, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других компонентов окружающей природной среды, биологически взаимосвязанных и влияющих друг на друга в своем развитии». (2.5, с.246).

Согласно Конституции РФ, леса могут быть в собственности государственной, муниципальной и частной.

«Основная часть лесного фонда находится в государственной собственности, которая в данный период развития российского общества является доминирующей среды других форм собственности на леса. Распределение объектов лесного фонда между федеральной собственностью на леса и собственностью субъектов Российской Федерации производится на основе закона о федеральных ресурсах и договора Федерации с субъектами Федерации.

К муниципальной собственности могут быть отнесены лесные участки городских лесов, лесопаркового пояса, обслуживающие потребности городов и районов». (2.5, с.248).

Статья 20 Лесного кодекса РФ от 29.01.97 г. предусматривает право собственности граждан и юридических лиц на древесно-кустарниковую растительность, расположенную на земельном участке.

Древесно-кустарниковая растительность, которая появилась в результате хозяйственной деятельности или естественным образом на земельном участке после передачи его в собственность гражданину или юридическому лицу, является его собственностью, которой он владеет, пользуется и распоряжается по своему усмотрению.

Лесным кодексом установлены публичный и частный лесные сервитуты.

Граждане имеют право свободно пребывать в лесном фонде и в не входящих в лесной фонд лесах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации (публичный лесной сервитут).

Права пользования граждан и юридических лиц участками лесного фонда и права пользования участками, не входящими в лесной фонд, могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц на основании договоров, актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, а также судебных решений (частный лесной сервитут). (ст.21 ЛК).

Также раскрыты виды осуществления прав пользования участками лесного фонда и прав пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд.

Участки лесного фонда предоставляются гражданам и юридическим лицам на следующих правах пользования: аренды, безвозмездного пользования, концессии и краткосрочного пользования.

Правами пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, являются безвозмездное пользование и краткосрочное пользование.

Основы лесного законодательства Российской Федерации от 6 марта 1993 г. предусматривают семь видов лесных пользований. Это: заготовка живицы (сока хвойных деревьев), древесины, второстепенных лесных материалов (пней, коры, сосновой и еловой лапки); побочные лесные пользования (подразделяются на два вида – общедоступные (сбор грибов, ягод), не требующие спецразрешения, и специальные (сенокошение, пастьба скота, заготовка технического сырья, лекарственных трав)); пользования лесом для нужд охотничьего хозяйства); в научно-исследовательских целях; для реализации культурных и оздоровительных интересов, туристических и спортивных задач.

Лесопользователями являются юридические (в том числе иностранные) и физические лица – граждане, обладающие правом на осуществление лесных пользований по российскому законодательству. Передача участков лесного фонда в пользование производит районная (городская) администрация на основе прямых переговоров, торгов, конкурсов.

Права пользования участками лесного фонда и права пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, возникают на основании договора аренды участка лесного фонда, договора безвозмездного пользования участком лесного фонда, а также лесорубочного билета, ордера или лесного билета.

В соответствии со ст.31 Лесного кодекса, субаренда участков лесного фонда запрещена.

По договору аренды, безвозмездного пользования участок лесного фонда предоставляется на срок до одного года.

Немаловажным моментом является оборотоспособность объектов лесных правоотношений (ст.12 ЛК).

Оборот лесного фонда не допускается. Купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков, не входящих в лесной фонд не допускаются.

Леса и многолетние насаждения как объекты недвижимого имуществ рассмотрены лесным и гражданским законодательствами, где установлены основные положения владения, пользования и распоряжения этими объектами.

**2.1.5. Здания и сооружения.**

К недвижимости Гражданский кодекс также относит *здания и сооружения* – то, что прочно связано с землей. В той связи необходимо раскрыть содержание статей 552, 553 и 652, 653 ГК.

«Так установлено общее правило о том, что при продаже зданий, сооружений или другой недвижимости и покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость переходят соответствующие права на земельный участок.

При этом речь идет о той части земельного участка, которая не только занята недвижимостью, но и необходима для ее использования (например, о части земельного участка, прилегающей к крыльцу здания или необходимой для подхода (прохода) к нему).

В тех случаях, когда продавец недвижимости является собственником земельного участка, он вправе либо продать его, либо передать покупателю на иных правах – праве аренды, праве пользования и т.п.

В ситуации, когда стороны договора продажи недвижимости правовою судьбу земельного участка не определили, к покупателю переходит право собственности на соответствующую часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Иное правило установлено, если продавец недвижимости не является собственником земельного участка. В этом случае к покупателю переходят те же права пользования земельным участком, что принадлежали самому продавцу (право аренды, право постоянного бессрочного пользования и др.).

Недвижимость может быть продана без согласия собственника земельного участка. Однако если продажа будет противоречить условиям пользования этим участком, предусмотренным законом или договором (например, его целевому использованию для природоохранных целей), продавец недвижимости должен получить согласие собственника земли на продажу здания, сооружения и т.п.

Несоблюдение данного требования дает основание считать сделку купли-продажи недвижимости ничтожной». (2.14, с.126-127).

«В противоположном случае, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продан без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, условия пользования земельным участком определяются:

договором купли-продажи либо если такие условия в договоре отсутствуют, у собственника недвижимости (продавца земельного участка) появляется ограниченное право пользования (сервитут) той частью проданного земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с назначением. Поскольку сервитут является вещным правом, его владелец защищается так же, как и собственник.

Аналогичным образом должны решаться вопросы при продаже земельного участка лицом, не являющимся собственником расположенной на ней недвижимости.

В обоих названных случаях продавец земельного участка обязан сообщить покупателю о правах третьих лиц на проданное имущество». (2.14, с.127-128).

Рассмотрим содержание прав на земельный участок при *аренде* находящегося на нем здания или сооружения. «Арендатор, нанимая здание или сооружение, приобретает и право на земельный участок, на котором расположены эти объекты. Данная формула здесь универсальна, независимо от того, на каких правах имеет земельный участок арендодатель.

Право арендатора выделено именно на занятую арендуемым зданием или сооружением часть земельного участка, а не земельный участок в целом, занимаемым арендодателем. Судьба пользования остальной площадью земельного участка может решаться сторонами дополнительно в договоре аренды здания, или сооружения. Право арендатора на земельный участок, на котором находится арендуемое здание или сооружение, определяется тем, какое конкретное право на него имеет арендодатель, - аренда или бессрочное пользование или пожизненное наследуемое владение и другие правомочия срочного либо постоянного пользования земельным участком. Набор этих прав устанавливается Земельным кодексом и главой 17 ГК, вводимой в действие со дня вступления в силу земельного кодекса, подлежащего –принятию государственной Думой Федерального Собрания РФ. Во всех случаях условия пользования арендатором соответствующим земельным участком должны быть изложены в договоре аренды. При отсутствии этих данных в договоре аренды условие о пользовании земельным участком считается несогласованным сторонами, но не ведущим к недействительности договора аренды, поскольку права на земельный участок здесь производны от прав на арендуемые здания и сооружения.

Первый вариант выбора правомочий арендатора зданий или сооружений на земельный участок самый широкий, поскольку арендодатель является собственником земли, на которой находятся арендуемые здания и сооружения. В этом случае возможен любой из вариантов прав срочного или постоянного пользования земельным участком либо его частью, которая занята арендуемыми зданиями и сооружениями. В выборе вариантов есть еще зависимость от того, какое лицо является арендатором: физическое или юридическое. Так, для юридического лица не применяется пожизненное наследуемое владение, а для граждан – бессрочное пользование.

Если арендодатель – не собственник земельного участка (например, арендатор или его бессрочный пользователь), то закон освобождает его от необходимости испрашивать у собственника земли согласия на ее передачу арендатору здания или сооружения, стоящего на этом участке. Он передает ему земельный участок независимо от мнения собственника относительно этой передачи. В этом случае, однако, возможны только правомочия срочного пользования.

Когда стороны не оговорили условия пользования землей, арендатор пользуется земельным участком, занятым арендуемым зданием или сооружением, автоматически в течение срока самой аренды здания или сооружения». (2.14, с.222-223).

«Переход права собственности и других внешних прав на арендуемые здания или сооружения к другому лицу не служит основанием для изменения или расторжения договора аренды (ст.617 ГК). Соответственно этому установлено аналогичное правило применительно к земельному участку, на котором находятся арендуемые здания и сооружения: если этот земельный участок продается другому лицу, арендатор сохраняет право пользования им на тех же условиях, которые имели место до отчуждения земли». (2.14, с.223).

«Положения ГК о договорах дарения и ренты не содержат аналогичных правил в отношении недвижимости и земельного участка, на котором она находится. Представляется, что к ним по аналогии должны применяться правила купли-продажи недвижимости». (2.7, с.276).

Гражданский кодекс РФ недвижимым имуществом признает также предприятие в целом как имущественный комплекс, для которого установлен специальный правовой режим.

**2.1.6. Предприятие как имущественный комплекс*.***

*Предприятию как объекту гражданских прав присуще следующие признаки.*

«1) Это единый имущественный комплекс, включающий все виды имущества, предназначенные для осуществления деятельности, - земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на фирменное наименование, товарные знаки и знаки обслуживания и другие исключительные права.

Признается недвижимостью предприятие в целом как имущественный комплекс, который используется для осуществления предпринимательской деятельности. Он может являться государственной или муниципальной собственностью либо принадлежать коммерческой организации, созданной в форме хозяйственного общества или товарищества, производственного кооператива или некоммерческой организации, осуществляющей в соответствии с законом и ее уставом предпринимательскую деятельность (например, имущество, используемое гаражным кооперативом для ремонта автомашин, его права и обязанности, связанные с этой деятельностью).

В качестве предприятия может выступать и имущественный комплекс, принадлежащий индивидуальному предпринимателю либо членам крестьянского (фермерского) хозяйства.

Совершение сделок с предприятием (например, продажа и т.п.) не влечет прекращения производственной или иной предпринимательской деятельности, которая осуществлялась предыдущим владельцем, т.е. объектом является имущественный комплекс «на ходу».

При совершении сделок с имущественным комплексом юридического лица оно не прекращает свою деятельность в качестве субъекта гражданского права. Если юридическое лицо ликвидируется как субъект гражданского права, предприятие является уже не единым имущественным комплексом, а лишь отдельными видами имущества. Помимо этого в него не входят долги юридического лица.

Предприятие может быть объектом различных сделок – купли-продажи, залога, аренды, наследования и др., как в целом, так и в части. Однако согласно ст.575 ГК предприятие не может быть предметом дарения в отношениях между коммерческими организациями». (2.7, с.281-282).

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

Понятие указанных транспортных средств раскрывается в транспортных уставах и кодексах, а космических объектов – в международных конвенциях (договорах, соглашениях).

**2.1.7. Воздушные суда.**

В соответствии со ст.32 Воздушного кодекса РФ от 19.03.97 г. *воздушное судно* – летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды.

Воздушные суда как имущество гражданской и экспериментальной авиации могут находиться в государственной и муниципальной собственности, собственности юридических лиц; воздушные суда как имущество государственной авиации – только в федеральной собственности, за исключением имущества авиации ОВД, которое может находиться в собственности субъектов Российской Федерации. В собственности граждан Российской Федерации могут находиться гражданские воздушные суда (ст.7 ВК).

Порядок регистрации воздушных судов определен ст.33 ВК.

Гражданские воздушные суда подлежат регистрации в Государственном реестре гражданских воздушных судов иностранного государства при условии заключения соглашения о поддержании летной годности между государством эксплуатанта и государством регистрации.

Данные о гражданских воздушных судах включаются в Государственный реестр гражданских воздушных судов Российской Федерации при наличии сертификатов летной годности (удостоверения о годности к полетам).

Государственные воздушные суда регистрируются в порядке установленном специально уполномоченным органом в области обороны по согласованию со специально уполномоченными органами, имеющими подразделения государственной авиации.

Ведение Государственного реестра гражданских воздушных судов Российской Федерации возлагается на специально уполномоченный орган в области гражданской авиации. Воздушное судно, зарегистрированное или учтенное в установленном порядке в Российской Федерации, приобретает национальную принадлежность Российской Федерации.

В случае залога гражданского воздушного судна сведения в залоге подлежат включению в Государственный реестр гражданских воздушных судов Российской Федерации.

При включении данных о гражданском воздушном судне в Государственный реестр гражданских воздушных судов Российской Федерации государственный и регистрационный опознавательные знаки, которые наносятся на воздушное судно.

**2.1.8. Морские суда и суда внутреннего плавания.**

В соответствии с КТМ и УВВТ, *судно, морское или внутреннего водного плавания*, - это самоходное или несамоходное плавучее по морским или внутренним водным путям.

Суда находятся в государственной собственности, а также в собственности граждан и юридических лиц.

Морские суда регистрируются в порядке, определенном ст.23 КТМ. Судно приобретает право плавания под Государственным флагом с момента внесения его в Государственный судовой реестр в одном из морских торговых или рыбных портов РФ или с момента регистрации в судовой книге.

Внесению в Государственный судовой реестр подлежат суда, технический надзор за которыми осуществляется техническим реестром.

Внесению в государственный судовой реестр и в судовые книги не подлежат шлюпки и иные плавучие средства, которые являются принадлежностями какого-либо судна. Внесение судна в государственный судовой реестр удостоверяется судовым патентом, а регистрация в судовой книге – судовым билетом.

«Суда внутреннего плавания регистрируются в порядке, определенном ст.26 УВВТ. Регистрации подлежат суда внутреннего водного транспорта, являющиеся самоходными, а также несамоходными, грузоподъемность которых превышает 5 т. Суда внутреннего водного транспорта вносятся в судовые реестры бассейнов рек или судоходных инспекций. Суда, постоянно плавающие вблизи морских портов, расположенных на реках, и ниже этих портов, подлежат внесению в судовые реестры этих портов». (2.7, с.276-277).

**2.1.9. Космические объекты.**

«Определение *космического объекта* как недвижимости не дано в российском законодательстве (Закон РФ от 20 августа 1993 г. «О космической деятельности»). Международные документы относят к ним созданные человеком космические аппараты различного назначения и их составные части (искусственные спутники Земли, автоматические и пилотируемые корабли и станции, ракеты – носители и т.д.), запущенные в космос или доставленные на небесные тела либо сооруженные на них». (2.7, с.276).

«С 1961 года в ООН ведется регистрация (централизованный учет) запущенных космических объектов. Конвенция о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство, от 14 января 1975 года придала такой регистрации обязательный характер. Космический объект должен быть занесен в национальный реестр и зарегистрирован в ООН. Согласно Конвенции государство после регистрации направляет Генеральному секретарю ООН определенный перечень сведений о каждом космическом объекте, занесенном в его регистр (название запускающего государства, обозначение или регистрационный номер объекта, дата запуска, параметры орбиты и др.). Полученную информацию Генеральный секретарь ООН вносит в реестр, который ведется Отделом космоса Секретариата ООН, и рассылает всем ее членам». (2.11, с.429).

«Согласно ст. VIII Договора о космосе 1967 года, космический объект и его экипаж (включая международный) при их нахождении в космосе концентрируются и подчиняются власти государства, которое зарегистрировало данный космический объект. Государство сохраняет свои суверенные права в отношении своих космических объектов и их экипажей во время их пребывания в космическом пространстве и на небесных телах.

Договор о космосе устанавливает также, что права собственности на космические объекты «остаются незатронутыми» как во время нахождения в космическом пространстве, так и после их возвращения на Землю. Иными словами, космические объекты и их составные части во время пребывания в космосе и после их возвращения на Землю принадлежат тем же государствам, юридическим или физическим лицам, которым они принадлежали до полета». (2.11, с.430).

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

Гражданский кодекс не исключает возможности распространения режима недвижимости и на иное имущество, помимо указанного в абзаце 2 п.1 ст.130 ГК, но только на основании прямого указания закона». (2.7, с.277).

**2.2. Правовой режим недвижимости.**

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

Правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установить специальный порядок распоряжения им. В этой связи ст.131 ГК регулируется порядок государственной регистрации недвижимости и предусмотрена необходимость применения Федерального Закона Российской Федерации от 21.07.97 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

По мнению А.В. Кузнецова, «настоящий Закон является одним из основополагающих нормативно-правовых актов, направленных на создание цивилизованного рынка недвижимого имущества в Российской Федерации. Его положения совместно с рядом соответствующих норм ГК РФ закладывают основы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». (2.10, с.59).

Следует сказать, что эта проблема уже была рассмотрена д.ю.н. профессором А.А. Коневым и студентом Р.Ю. Ветховым: «По существу названная регистрация призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Обеспечение стабильности достигается посредством выделения сделок и иных актов с недвижимостью за рамки частных интересов сторон и создания особой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта». (2.8, с.4).

Конев А.А. и Ветхов Р.Ю. делают вывод, что основное *значение* государственной регистрации заключается в следующем:

«- в легализации для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных п.1 ст.8 ГК РФ;

- в обеспечении «юридической чистоты» сделок с недвижимостью в целях стабильности рынка недвижимости и исключения возможности совершения массовых оспоримых и ничтожных сделок;

- в создании Единого государственного реестра на недвижимое имущество и сделок с ним как базы данных, имеющей информационно-статистическое значение». (2.8, с.4).

Итак, раскроем *понятие государственной регистрации* прав в соответствии с п.1 ст.2 Закона:

«Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права». (2.8, с.3)

Гражданский кодекс РФ, в частности ст.131, обязывает участников гражданского оборота регистрировать все права на недвижимость и совершенные с ней сделки. Государственной регистрации в едином государственном реестре подлежат возникновение, ограничение, прекращение и переход; права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения постоянного пользования, ипотеки, сервитута и иных прав, предусмотренных законом.

В соответствии с п.1. ст.4 Закона установлена необходимость регистрации ограничения (обременения) прав на недвижимость, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. По мнению А. Кузнецова», следует приветствовать решение законодателя не приводить в Законе исчерпывающего перечня подлежащих регистрации вещно-правовых ограничений (обременений), имеющихся в отношении конкретного объекта. Помимо перечисленных в Законе обременений, регистрации в качестве таковых, право ренты, право пожизненного содержания с иждивением.

Спорным представляется решение законодателя о непременной регистрации обязательственных прав, к примеру, права аренды (п.2 ст.609 ГК РФ и п.1 ст.4 Закона «О государственной регистрации прав»). Право аренды не попадает под определение ограничений (обременений), которое приводится в ст.1 настоящего Закона и ошибочно отнесено к перечисляемым в данной статье вещным правам». (2.10, с.59-60). А. Кузнецов считает, что «целесообразно было бы закрепить в Законе необходимость обязательной регистрации в Едином государственном реестре прав только вещно-правовых ограничений. Такое положение дел полностью соответствовало бы п.1 ст.131 ГК РФ. Собственник может сдавать имущество в аренду довольно часто. При этом аренда может носить краткосрочный характер. В связи с этим обязательная регистрация права аренды может существенно затруднить осуществление соответствующих сделок. В любом случае следует допустить регистрацию обязательных прав в реестре по желанию правообладателей. Для этого необходимо внести поправки в ГК РФ и Закон «О государственной регистрации прав» (2.10, с.60).

«Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, право устанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона» (п.2 ст.4 Закона).

«Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права». (2.8, с.7). Как утверждает А. Конев, государственная регистрация есть «признание государством чистоты и законности перехода права или сделки. Именно за это государство дает гарантию, и именно с момента признания право (переход права) становится легальным». (2.8, с.8).

В соответствии с Законом, «государственная регистрация прав проводится на всей территории России по установленной настоящим Законом системе записей о правах на каждый объект недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; датой государственной регистрации является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав; осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение от нее могут быть обжалованы в суд». (ст.2 Закона).

«Здесь показателен следующий пример. Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли-продажи жилого дома.

Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли-продажи недвижимости.

При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств. Между облпотребсоюзом (продавцом) а акционерным обществом (покупателем) была заключена двухсторонняя сделка купли-продажи жилого дома. Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема-передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась.

Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности.

Пунктом 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено: если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Договор продажи жилого дома согласно статье 558 Кодекса подлежит обязательной государственной регистрации.

Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд.

Апелляционная инстанция бездействие акционерное общества обосновано квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки.

Данное решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки». (3.1, с.81).

Таким образом, мы видим, как применяется действие п.5 ст.2 Закона на практике, регулирующего взаимодействие участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав.

Здесь возникает вопрос, кто же является участниками таких отношений? В соответствии со ст.5 Закона «участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - с другой».

Для обеспечения наибольшей достоверности сведений о правах на объект недвижимости и установлено, что по желанию обладателей прав на недвижимое имущество в силу настоящего закона, проводится государственная регистрация таких прав, хотя они и признаются юридически действительными при отсутствии их регистрации, введенной настоящим Федеральным законом.

«В Законе «О государственной регистрации прав», по мнению А. Кузнецова, недостаточно основательно проработан вопрос о получении сведений из Единого государственного реестра прав. Согласно ст.7 Закона и п.4 ст.131 ГК РФ орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя). Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав.

Действительно, такая практика характерна для некоторых западноевропейских стран, в которых существует подземельная книга, например, для Австрии. Однако А. Кузнецов утверждает, что в данном случае зарубежный опыт был использован в законотворческой работе без надлежащего осмысления и учета нынешней ситуации в России. Предусмотренная в Законе степень *открытости данных* о государственной регистрации может привести к злоупотреблениям криминального характера и к использованию информации в целях недобросовестной конкуренции. Ссылку в Законе об ответственности за использование сведений такими способами и в форме, которые наносят ущерб правам и интересам правообладателей (п.5 ст.7), едва ли можно признать действенным средством для предотвращения подобных правонарушений». (2.10, с.63-64).

В Российском Законе «О государственной регистрации прав» также предусмотрено, что в соответствии с п.3 ст.7 «сведения о содержании право устанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения о переходе прав на объект недвижимости, представляются в установленном порядке только:

самим правообладателем;

физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;

руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;

судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладатели;

лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону».

«По запросу правообладателя орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на которые он имеет права». (п.4 ст.7 Закона).

«Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ, который может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд». (п.2 ст.7 Закона).

В Законе «О государственной регистрации прав» также предусмотрено, что «информация из реестра в полном объеме должна предоставляться организации, ответственной за учет указанного объекта, а также по запросам правоохранительных органов, судов по находящимся в производстве делам, налоговых органов, государственных органов по контролю за использованием и охраной земель и других природных ресурсов, органов государственной статистики бесплатно в срок не более чем десять дней.

Другим лицам информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества предоставляется за плату, если иное не установлено законом». (ст.8 Закона).

Из вышеизложенного мы видим, что государственная регистрация прав носит открытый характер, но этот вопрос еще недостаточно основательно проработан законодателем.

Несмотря ни на что «Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» знаменует принципиально важную веху в развертывании российской правовой реформы. Почему? Обстоятельный ответ был дан на состоявшемся 27-29 января 1998 года в Москве общероссийском совещании – семинаре по вопросам этой регистрации, проведенном Министерством юстиции РФ, Московской областной регистрационной палатой и еженедельником «Экономика и жизнь». Констатировав, что названный законодательный акт ощутимо затрагивает интересы влиятельных государственных ведомств и практически всех субъектов гражданского оборота, ведущие правоведы страны разъяснили суть возникших коллизий.

Как известно, совсем недавно наше государство являлось исключительным собственником подавляющего большинства объектов недвижимости – земли, ее недр, жилых и нежилых строений и т.п. Сделки с недвижимостью представляли собой перемещение таких объектов «из кармана в карман» названного собственника, причем без особого труда совершались на основе расположений правительственных структур и их подразделений. Вот почему главное внимание регистров уделялось не правам на недвижимость (собственник – то не менялся), а физическим ее параметрам. Сформировалась достаточно эффективная система соответствующего учета недвижимости: органы БТИ, Госстроя, Госкомзема.

Развитие рыночных начал экономики поставило принципиально новую задачу – учитывать не только и не столько физические параметры недвижимых объектов, сколько права на них, иными словами, недвижимость стала превращаться из физической категории в юридическую.

В процессе подготовки законопроекта развернулась напряженная дискуссия по вопросу, возложить ли функции регистрации прав на органы, учитывающие недвижимость в физическом отношении, или создать принципиально новую регистрационную систему. Законодатели пошли по второму пути, поручив решение задачи Минюсту России». (2.15, с.58). В этой связи на упомянутом совещании – семинаре выступил министр юстиции РФ Сергей Владимирович Степашин.

«В соответствии с Законом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – учреждение юстиции по регистрации прав) на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества. Порядок создания, структура и принципы размещения определяются субъектами Российской Федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации». (2.15, с.58-59).

Как утверждает С. Степашин, «практика показала, что в субъекте Федерации целесообразно открывать одно учреждение юстиции с филиалами в городах и районах». Это способствует укреплению единства правоприменительной практики в регионах, налаживанию строгой системы контроля и ответственности должностных лиц. В конечном счете будет развернута целостная система учреждений юстиции России – на основе единообразного применения Конституции и Гражданского кодекса РФ, специальных федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов, а также выработанной Минюстом РФ федеральной методики государственной регистрации и сделок с ним», - считает С. Степашин». (2.15, с.59).

Законом «О государственной регистрации прав» утвержден круг полномочий, относящихся к компетенции учреждений юстиции по регистрации прав:

проверка действительности поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав и подготовившего документ лица или органа власти;

проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;

выдача информации о зарегистрированных правах. (ст.9).

В соответствии со ст.9 Закона, учреждение юстиции по регистрации прав – государственный орган, который является юридическим лицом, имеет печать с изображением государственного герба Российской Федерации и наименованием своего учреждения, - вправе осуществлять только деятельность, предусмотренную Федеральным законом.

«Предстоит создать, - констатировал С. Степашин, - Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а пока образована Межведомственная комиссия (во главе с вице-премьером Правительства РФ, министром госимущества России) по разработке мероприятий, связанных с деятельностью учреждений юстиции по регистрации прав и органов по учету объектов недвижимого имущества в системе государственной регистрации. Для реализации задуманного надлежит провести большую подготовительную работу, в том числе сформировать необходимую правовую базу». (2.15, с.58-59).

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав» (ст.10). «Министерство юстиции Российской Федерации является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществляет следующие функции:

- координация работ по созданию учреждений юстиции по регистрации прав;

Согласно Закону система учреждения юстиции должна быть сформирована поэтапно и охватить все регионы к 2000 г.:

- правовой контроль за деятельностью учреждений юстиции по регистрации прав;

- разработка методических материалов по вопросам практики ведения государственной регистрации прав;

«Уже сейчас Министерством юстиции подготовлены и внесены в Правительство РФ проекты правительственных постановлений «Об утверждении Положения о Межведомственной комиссии по разработке мероприятий, связанных с деятельностью учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об установлении максимального размера платежей за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление о зарегистрированных правах». (2.15, с.59).

- назначение и освобождение от должности регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним по согласованию с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

- обеспечение соблюдения Правил ведения Единого государственного реестра прав;

- обучение и повышение квалификации работников в системе государственной регистрации прав;

«В этой связи Министерством юстиции РФ учрежден Российский институт государственных регистраторов. Задачи этого федерального учебного заведения таковы: подготовка и повышение квалификации государственных регистраторов и иных работников системы госрегистрации, осуществление научных исследований и разработок в области этой регистрации и ее научно-методическое обеспечение». (2.15, с.60).

- контроль за реализацией федеральной программы создания системы государственной регистрации прав в субъектах Российской Федерации;

«Формируемые учреждения, юстиции призваны реализовывать сбалансированную государственную политику создания и развития единой системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Эта политика, выработанная Министерством юстиции РФ, будет способствовать надежной защите прав и законных интересов физических и юридических лиц», - считает С. Степашин. (2.15, с.60).

- иные установленные законодательством полномочия в системе государственной регистрации прав.

Статьей 11 Закона раскрыты источники средств для создания и развития системы государственной регистрации и предоставления информации о зарегистрированных правах, бюджетные средства и иные источники, не запрещенные законом.

Максимальный размер платежей на территории российской Федерации устанавливается Правительством Российской Федерации.

Следующим весьма важным вопросом мы считаем раскрытие порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусмотренного главой III Закона.

«Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат госрегистрации в Едином государственном реестре прав, который содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об этих объектах, сведения о правообладателя, а также деле, включающие в себя право устанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.

На каждый объект недвижимого имущества открывается дело, в которое помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Книги учета документов содержат данные о принятых на регистрацию документах об объектах недвижимости, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; выданных свидетельствах о госрегистрации прав; выписках и справках из Единого государственного реестра прав; об иных документах.

Разделы Единого государственного реестра прав идентифицируются в нем кадастровым номером объекта недвижимости. Дело правоустанавливающих документов идентифицируются тем же номером, что и соответствующий раздел Единого государственного реестра прав.

Единый государственный реестр прав, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов являются вечными. Их уничтожение, изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускается». (ст.12 Закона).

Структура Единого государственного реестра прав разработана в п.6 ст.12 Закона.

«Реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества и открывающихся при начале регистрации прав на объект недвижимости. Раздел идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта.

Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке. Разделы, содержащие информацию о квартирах, помещенных и об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению.

Каждый раздел состоит из трех подразделов.

В подразделе I содержится краткое описание каждого объекта недвижимости: адрес (местонахождение), вид (название) объекта, его площадь (фактическая по кадровому плану или по документам), назначение и иная необходимая информация.

В подраздел II вносятся записи о праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект недвижимости, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица и реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов, дата внесения записи, имя регистратора и его подпись.

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимости и других), дата внесения записи, имя регистратора и его подпись. В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок по таким исполнениям, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок.

При заявлении о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимости в графу «Особые отметки» Единого государственного реестра прав вносится запись о данном заявлении, которая указывает на существование правопритязаниях в отношении данного объекта».

Каждая запись о праве, его ограничении (обременении) и сделке с объектом недвижимости идентифицируется номером регистрации, который возникает при приеме документов на государственную регистрацию прав и соответствует входящему номеру принятых на регистрацию документов.

В соответствии с п.8 ст.12 Закона Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним ведется на бумажных носителях информации, а в тех районах (городах), где имеются возможности, и на магнитных носителях. При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеем запись на бумажном носителе. При несоответствие записей в Едином государственном реестре прав и правоустанавливающего документа приоритет имеет правоустанавливающий документ». (ст.12 закона).

По мнению А. Кузнецова, «важно также, чтобы Единый государственный реестр прав велся на снабженных специальной защитой бланках, формат которых соответствовал бы формату обычного листа (формат А4), с тем чтобы не возникало сложностей при дальнейшем автоматизации обработки данных. Более чем столетний опыт Германии показал, что такая структура реестра чрезвычайно удобна в практической работе. Подобная организация поземельной книги позволяет легко трансформировать ее в электронную форму, что с 1993 г. практикуется в Австрии и ФРГ». (2.10, с.64).

Закон «О государственной регистрации прав» детально регламентирует процесс регистрации недвижимого имущества.

Так, ст.13 устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии в следующем виде:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации и отвечающих требованиям этого закона;

- регистрация представленных документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;

- правовая экспертиза представленных документов и проверка законности сделки с недвижимостью;

- сопоставление заявленных прав на объект недвижимости с уже зарегистрированными на него правами с целью установить отсутствие возможных противоречий;

- при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа в регистрации либо ее приостановления – внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимость;

- совершение регистрационных надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной регистрации, каковыми согласно ст.14 Закона являются особого вида свидетельства о государственной регистрации прав.

Проведенная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверяется *свидетельством*, а регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав».

Порядок государственной регистрации ограничений (обременений) прав определен п.2 ст.13 Закона «Регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится при обязательном уведомлении правообладателя о зарегистрированном ограничении (обременении). Регистрация ограничений (обременений) права возможна только при наличии госрегистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав».

«Госрегистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов необходимых для госрегистрации». (п.3 ст.13).

«И еще одна очень важная проблема, фундамент разрешения которой заложен в Законе, - кадровая. Понятно, что на должность регистраторов прав следует подбирать достойнейших из достойных. В соответствии со ст.15 Закона на должность регистратора назначаются лица: 1) имеющие высшее юридическое образование или опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, не менее двух лет; 2) прошедшие специальные курсы; 3) сдавшие квалификационный экзамен в соответствии с установленными требованиями. Регистратор прав является госслужащим, замещающим ведущую государственную должность». (2.15, с.60).

Статьей 16 закона определен круг лиц, правомоченных обращаться с требованиями о регистрации прав и сделок в учреждения юстиции, на которые возлагается функция регистрирующего органа.

«Регистрация прав проводится на основании *заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им (ими) на то лица* при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Если право возникает на основании акта государственного органа или органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого принят такой акт. в случае, если права возникают на основании договоров, не требующих нотариального удостоверения, заявление о регистрации должно исходить от всех участников сделки. При уклонении одной из сторон от прохождения процедуры регистрации права на недвижимость оно регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны». Заметим также, что ст.16 закона соотносится с установлениями п.3 ст.165 ГК, которые аналогично регулируют порядок регистрации сделки в случае уклонения одного из контрагентов от прохождения регистрационной процедуры. «Регистрация же по заявлению одной из сторон сделки возможна только в том случае, если права возникли на основании сделки, не требующей нотариального удостоверения, но нотариально удостоверенной по желанию участников.

Вопрос о том, кто вправе обратиться за регистрацией, если сделка, подлежащая регистрационному оформлению, удостоверена нотариально в силу требования закона, законодательно не урегулирован.

Следует, однако, оговориться, что со вступлением в действие Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» круг сделок, требующих соблюдения квалифицированной письменной (нотариальной) формы, сведен к минимуму. Утратили силу положения ст.7 Закона о введении в действие части второй ГК, сохранявшие требование о нотариальном удостоверении договоров, предусмотренных ст.550, 560, 574 ГК (договоры продажи (а в силу ст.567 – и мены недвижимого имущества) вообще и предприятия как его разновидности в частности, а также договор дарения недвижимости). Требование о нотариальном удостоверении и одновременно о государственной регистрации сделки Гражданским кодексом установлено только для связанного с отчуждением недвижимого имущества договора ренты (ст.584), а также для договора залога недвижимого имущества (ст.339). При этом Закон о государственной регистрации прав применительно к ипотеке содержит изъятие из общего правила о порядке регистрации, устанавливая, что процедура регистрации залога недвижимости начинается только по заявлению, залогодателя после государственной регистрации прав залогодателя на вещь, являющуюся предметом залога.

Вместе с тем по смыслу п.2 ст.163 ГК не исключается возможность того, что в других законодательных актах могут содержаться требования о нотариальном оформлении определенных видов сделок с недвижимостью, требующих в то же время государственной регистрации». (2.12, с.46047).

Как считает О. Романов, адвокат специализированной юридической консультации №3 Рязанской областной коллегии адвокатов, «в данных случаях пори отсутствии в законе прямых указаний на этот счет следует руководствоваться аналогией в законе прямых указаний на этот счет следует руководствоваться аналогией ст.16 Закона о госрегистрации прав, то есть по требованию любой из сторон такой сделки проводить регистрацию нотариально оформленной сделки и возникшего на ее основании права на недвижимость». (2.12, с.47).

Статьей 16 закона установлено, что к заявлению о госрегистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения: документы о правах на недвижимое имущество; документ об оплате регистрации; документ, удостоверяющий личность для физического лица, а для представителя юридического лица – удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица, а также документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Лицо учреждения юстиции по регистрации прав при получении необходимых документов вносит соответствующую запись в книгу учета документов, а также выдает заявителю расписку в получении документов с их перечнем и указанием даты их представления. Расписка подтверждает принятие документов на госрегистрацию прав.

Регистрационные действия начинаются с момента приема документов на регистрацию. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия – наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

Документы, представленные на государственную регистрацию прав, должны соответствовать установленным законом требованиям и отражать информацию, необходимую для госрегистрации прав: описание недвижимого имущества, вид регистрируемого права.

В установленных законодательством случаях эти документы должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон. Тексты документов, представляемых на госрегистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью. Документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковывать их содержание, не подлежат приему.

План земельного участка должен быть удостоверен органом, ответственным за проведение кадровых работ, а планы другого недвижимого имущества – соответствующим органом учета объектов недвижимого имущества.

В случае, если отсутствуют или не закончены работы по кадровому учету земельного участка, госрегистрация прав осуществляется при наличии плана участка, составленного на основании данных, имеющихся на момент госрегистрации прав в органе кадастрового учета. Уточненные границы и площадь земельного участка могут быть внесены в реестр без повторной регистрации при наличии согласия в письменной форме правообладателя (правообладателей) участка.

Все документы должны быть представлены не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления) и после госрегистрации прав должен быть возвращен правообладателю 9ст.18).

Истребования у заявителя дополнительных документов, если представленные документы отвечают таким требованиям, не допускается». (ст.16 Закона).

Таковы основные положения предусмотренные Законом, в области порядка проведения государственной регистрации прав, а также требований к документам, необходимых для регистрации.

«Как известно, Государственной регистрации подлежат право собственности хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения постоянного пользования, ипотеки, сервитута и иных прав, предусмотренных законом.

Естественно, наиболее значимым, по мнению А.А. Конева и Р.Ю. Ветхова, является право собственности, ибо все остальные суть производные от него. Поэтому, говоря о проблемах государственной регистрации, связанных с конкретной сделкой или иным основанием возникновения, следует начать именно с оснований приобретения, прекращения или перехода права собственности, - утверждают они.

«Итак, способы приобретения права собственности принято делить на первоначальные и производные. *Первоначальные способы* – это способы, приобретение прав которых не связано с правом другого лица на этот объект, и объем прав и обязанностей собственника определяется законом. Основной первоначальный способ – это правомерная («…на законном основании…» хозяйственная деятельность субъекта права:

«Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества, приобретается по основаниям предусмотренным статьей 136 Гражданского кодекса».

Кроме хозяйственной деятельности речь может идти о первоначальном способе приобретения прав на объект недвижимости тогда, когда прежний собственник утратил право на этот объект.

Это происходит в случаях и в порядке, предусмотренных ГК РФ. Из него следует, что лицо, во-первых, может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника. Во-вторых, на имущество, собственник которого неизвестен. В-третьих, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

*Производные способы* – это способы не столько приобретения права, сколько перехода права от одного правообладателя к другому. Иначе, способы, имеющие место быть в тех случаях, когда субъект права, желающий приобрести объект недвижимости, должен учитывать кроме требований действующего законодательства наличие уже имеющегося правообладателя, его волю передать свои права и обязанности в том или ином объеме. Переход права на объект недвижимости может иметь место в результате сделки на отчуждение этой недвижимости либо в результате универсального или сингулярного правопреемства:

«Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, липы, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица».

И, последний, совершенно особый способ приобретения права собственности предусмотрен для членов потребительских кооперативов:

«Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паевое накопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество». (ст.218 ГК).

Каждый из вышеперечисленных оснований приобретения права собственности имеет, на взгляд автора, проблемы, не разрешенные ни Гражданским кодексом, ни Федеральным законом «О государственной госрегистрации…» (2.8, с.9-11).

Основаниями для госрегистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обращения) приобретенных прав на недвижимое имущество и сделок» с ним в соответствии со ст.17 Закона является:

«- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры в отношении недвижимости, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимости на момент совершения сделки;

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

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные решения;

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

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

План земельного участка, участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадрового номера являются обязательным приложением.

Проверка юридической силы представленных документов осуществляется учреждением юстиции по регистрации прав». (ст.17 Закона).

Государственная регистрация прав «может быть приостановлена при возникновении у регистратора сомнений в наличии оснований для госрегистрации. В этом случае он обязан принять в течение месяца необходимые меры по получению дополнительных сведений, немедленно в письменной форме известить об этом заявителя, который в праве предоставить дополнительные доказательства наличия у него оснований для госрегистрации.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц (не считая месячный срок, указанный выше) при направлении документов на подтверждение их подлинности. Если в течение этих сроков не будут устранены причины, препятствующие регистрации, регистратор прав обязан отказать заявителю в регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Также госрегистрация может быть приостановлена на основании заявления правообладателя или уполномоченного на то им лица при наличии у него доверенности, где в письменной форме указываются причины и срок, необходимый для приостановления.

В этом случае госрегистрация может быть приостановлена не более чем на три месяца. Подача такого заявления прерывает течение срока, указанного выше. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

В порядке, установленном законодательством государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда, это сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав». (ст.19 Закона).

Законом установлены случаи, при которых в государственной регистрации может быть отказано:

- если право на объект недвижимости не является правом, подлежащим регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- если с заявлением о госрегистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- если документы, представленные на госрегистрацию, по форме и содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- когда акт государственного органа или органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимость признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

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

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

- если правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимости.

Не является основанием для отказа в государственной регистрации отсутствие или незаконченность работ по кадастровому учету земельного участка или наличие судебного спора о границах земельного участка. Не допускается при госрегистрации незаконченность работ по учету зданий, сооружений и их отдельных частей.

В случае принятия решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов. Отказ в госрегистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд». (ст.20 Закона).

«В случае, если допущена техническая ошибка при госрегистрации прав, осуществляется ее исправление тогда, когда нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи.

Технические ошибки в записях исправляются в трехдневный срок по решению регистратора прав после обнаружения ошибки или получения от любого лица в письменной форме заявления об ошибке в записях. Участники отношений при госрегистрации в такой же срок в письменной форме получают информацию об правлении технической ошибки.

Если существуют основания полагать, что исправление такой ошибки может причинить вред или нарушить интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление может производиться по решению суда, арбитражного суда». (ст.21 Закона).

Таким образом, из вышеизложенного мы видим, каков порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Законом «О государственной регистрации прав» установлена *ответственность* учреждений юстиции за своевременность и точность записей о праве на недвижимость, за полноту и подлинность выдаваемой информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. Лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимость и сделках с ней, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный в связи с этим какой-либо из сторон. (ст.31 Закона).

**2.2.2. Особенности правового режима недвижимого имущества.**

Гражданским законодательством закреплены особенности правового режима недвижимости.

а) Так, установлен *особый порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи*. В п.3 ст.225 ГК раскрыты эти особые правила. Установлено, «что сначала недвижимые вещи должны быть взяты на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. Значение этого акта, по-видимому, заключается в том, чтобы по истечении года с момента взятия на учет данное недвижимое имущество могло по решению суда перейти в муниципальную собственность. До решения суда право собственности сохраняется за оставившим его лицом и оно может взять его во владение. Такое имущество может быть приобретено в этот период и по приобретательской давности. Следовательно, в законе установлен определенный период времени, в течение которого бесхозяйная недвижимая вещь может вернуться к собственнику или перейти к другим лицам по приобретательской давности. Только по истечении этого период суд по иску органа, управомоченного управлять муниципальным имуществом, признает бесхозяйное недвижимое имущество муниципальной собственностью. Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступивший в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательской давности». (2.7, с.448-449).

б) Установлены *более длительные сроки приобретательской давности* на недвижимое имущество. «В статье 234 ГК сказано, что «лицо – гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательская давность)». Этот способ приобретения права собственности относится к первоначальным, т.к. права приобретателя не основаны на прежней собственности таких обстоятельств, как длительное, добросовестное, открытое, непрерывное владение имуществом как своим собственным. Добросовестное владение предполагает, что лицо не знало и не должно было знать о его незаконности, поэтому установление добросовестности зависит от оснований приобретения имущества. Необходимым условием для приобретения права собственности по ст.234 является длительность и непрерывность владения. В соответствии со ст.11 Вводного закона, давность начинается до введения в действие ГК, т.е. в данном случае закон получил обратную силу. Фактические владельцы имущества могут засчитать в длительность владения время до 1 января 1995 года. Если право собственности на недвижимость, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретавшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации, то для ее осуществления необходимо через суд установить юридические факты добросовестного, открытого, непрерывного владения имуществом как своим собственным (п.3 ст.6 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Владение имуществом «как своим собственным» исключает возможность применения статьи 234 ГК для приобретения чужого имущества на основании заключенного договора аренды (найма), хранения и др. хотя и длительное время, но с сознанием своих договорных обязательств.

С возникновением права собственности на основании приобретательской давности прежний собственник вещи утрачивает право на нее. Поэтому необходимо, чтобы требованиям собственника о возврате своей вещи из чужого незаконного владения не препятствовали положения ст.234 ГК, так как требования собственника приоритетны перед правами владельца. Это установлено в п.4 ст.234, который определяет началом течения срока приобретательной давности истечение срока исковой давности по требованиям на основании ст.301, 305 ГК (3 года)». (2.7, с.456-457).

в) Гражданский кодекс РФ (ст.349) устанавливает «особый порядок *обращения взыскания* на заложенное недвижимое имущество. По общему правилу, в тех случаях, когда исполнение обязательства обеспечивается залогом недвижимости (земельными участками, строениями, жилыми помещениями, предприятиями как едиными комплексами и т.д.), требования кредитора – залогодержателя, удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда. Суд, установив факт неисполнения основного обязательства, дает разрешение на реализацию предмета залога и удовлетворение требований кредитора из его стоимости.

Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество на основании исполнительной надписи нотариуса запрещено (п.8 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 6/8).

Гражданский кодекс РФ предусмотрел исключение из этого общего правила. Разрешается внесудебная реализация заложенной недвижимости в том случае, если после наступления момента неисполнения обеспеченного залогом обязательства стороны заключили соглашение о внесудебной реализации предмета залога, и это соглашение нотариально удостоверено. Данное соглашение, заключенное до момента возникновения основания обратить взыскание силы не имеет и не дает право реализовать предмет залога без обращения в суд. –если соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенную недвижимость нарушает права и интересы одной из сторон (например, неправильно определена начальная цена предмета залога), заинтересованная сторона может обжаловать его в судебном порядке.

В трех случаях взыскания на предмет залога может быть обращено лишь по решению суда независимо от того, какое имущество (движимое или недвижимое) является предметом залога.

Судебный порядок обращения взыскания на предмет залога предусмотрен, когда договора залога мог быть заключен после получения разрешения третьего лица. Так, если предметом залога является государственное предприятие, владеющее имуществом на праве хозяйственного ведения, то для его залога требуется разрешение органов Госкомимущества. Если заложены дворцы, картины, другое имущество, которое в силу своей исторической, художественной или иной культурной ценности имеет значение для общества, обращение взыскания на предмет залога осуществляется в судебном порядке. В случае спора ценность предмета залога определяется путем назначения экспертизы. Судебный порядок обязателен взыскания на предмет залога. Это правило вызвано необходимостью защитить интересы слабой (отсутствующей) стороны».

Указ Президента РФ от 28 февраля № 293 «О дополнительный мерах по развитию ипотечного кредитования» предусматривает, что в случае, когда взыскание обращается на жилое помещение, в котором проживает залогодатель, то собственник этого помещения, члены его семьи и другие лица не подлежат выселению (ч.2 с.13). Если же договор залога был заключен в обеспечение кредита для строительства нового жилого помещения, то из этого помещения указанные лица в случае обращения взыскания на заложенное помещение могут быть выселены в судебном порядке.

**3. ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ.**

Конституция Российской Федерации (ст.35) устанавливает, что «каждый гражданин имеет право на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности».

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса Российской Федерации, «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться иным образом». «Собственник вправе даже уничтожить имущество, если этим не будут нарушены нормы закона и иных правовых актов, а также права и интересы других лиц. Одним из новых для российского законодательства правомочий собственника является его право передавать имущество в доверительное управление другому лицу - доверительному управляющему. Таким образом, установлено, что собственник имущества имеет право определить юридическую судьбу вещи». (2.13, с.255).

Недвижимое имущество все чаще является объектом той или иной гражданско-правовой сделки. С включением недвижимости в систему рыночного оборота широкое применение стали получать сделки купли-продажи, мены, дарение, наследования, залога и другие.

**3.1. Купля-продажа недвижимости.**

*Договор купли-продажи* недвижимости является наиболее распространенным среди сделок с недвижимостью. *Основы заключения* подобного договора, а также права и обязанности сторон раскрыты в § 7 гл.30 ГК, а в части, не нашедшей урегулирования в этом параграфе, - в общих положениях о купле-продаже.

«По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество». (ст.549 ГК)

«Договор купли-продажи недвижимости заключается в виде одного документа, подписываемого сторонами, с обязательным изложением в нем таких условий, как предмет договора и цена имущества. Для договора продажи недвижимости соблюдение нотариальной формы не требуется. Со вступлением в действие закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», круг сделок, требующих соблюдения квалифицированной письменно (нотариальной) формы, сведен к минимуму. Утратили силу положения ст.7 Закона о введении в действие части второй ГК, сохранявшие требования о нотариальном удостоверении договоров, предусмотренных ст.550, 560, 574 ГК (договора продажи, (а в силу ст.567 – и мены недвижимого имущества) вообще и предприятия как его разновидности недвижимости). Следует отметить, что в г. Москве в соответствии с Информационным письмом Москомимущества и Московской городской нотариальной палаты от 15 марта 1994 г. при заключении договоров купли-продажи, мены и т.п. зданий, сооружений, нежилых помещений требуется их нотариальное оформление (Вестник мэрии Москвы 1994, №5, с.63-64).

Статья 550 ГК устанавливает, что несоблюдение письменной формы договора купли-продажи недвижимости влечет его недействительность с применением последствий ничтожной сделки». (2.14, с.123-124).

«Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации». (ст.551 ГК) «Регистрацию перехода права собственности по договору не следует отождествлять с государственной регистрацией самого договора. Поэтому договор продажи недвижимого имущества признается сторонами договора как единого документа, а не с момента регистрации перехода права собственника». (2.14, с.124).

В данном случае можно привести следующий пример. «Комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании стоимости помещения магазина, приобретенного по договору купли-продажи, заключенному на основании результатов аукциона, и пеней за просрочку оплаты.

Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал в полном объеме. При рассмотрении спора судом установлено, что сумма основного долга погашена ответчиком до предъявления иска. Во взыскании пеней отказано в связи с тем, что договор не зарегистрирован в установленном порядке, то есть не вступил в законную силу. В этом случае, по мнению суда первой инстанции, договорная ответственность не применяется.

Апелляционная инстанция не согласилась с решением суда и удовлетворила исковые требования комитета о взыскании с общества пений за просрочку оплаты в размере, предусмотренном договором. При этом апелляционная инстанция обоснованного согласилась на следующие обстоятельства.

В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В статье 433 Кодекса указано, что договор, принадлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает обязательную государственную регистрации договора о продаже жилых помещений (ст.558) и договора купли-продажи предприятия (ст.560). Кодекс не предусматривает обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи иных, кроме указанных, видов недвижимого имущества.

Регистрация перехода права собственности (ст.551 ГК) не означает регистрации самого договора купли-продажи.

Поэтому договор купли-продажи нежилого помещения следует считать заключенным с момента его подписания согласно пункту 1 статьи 433 ГК, а не с момента государственной регистрации». (3.1, с.83).

«При заключении договора купли-продажи недвижимости момент заключения договора не совпадает с момента перехода прав собственности на нее. Согласно п.2 ст.223 ГК право собственности у покупателя недвижимости возникает с момента государственной регистрации перехода этого права.

Из этого вытекает, что до момента регистрации перехода права собственности покупатель, даже получив объект договора во владение и (или) пользование, не вправе им распоряжаться в отношениях с третьими лицами (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.). Одновременно продавец теряет право распоряжаться этой вещью любым способом. В случае, если какая-либо из сторон совершит эти действия, другая сторона имеет право предъявить иск о признании сделки недействительной». (2.14, с.125).

Так «Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения, заключенной между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли-продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью.

Получив плату за строение от покупателя, директор частного предприятия скрылся.

Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске.

В соответствии с пунктом 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Статьей 551 Кодекса предусмотрена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли-продажи.

Поскольку право собственности на строение у индивидуального частного предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности данных о регистрации, хотя было обязано это сделать, то есть действовало неосмотрительно, на свой страх и риск.

С учетом изложенного кассационная инстанция правомерно отменила решение суда первой инстанции и удовлетворила исковые требования акционерного общества». (3.1, с.82).

Порядок государственной регистрации перехода права собственности должен регулироваться федеральным законом «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». (п.6 ст.131 ГК).

Предусмотрена возможность принятия судом решения о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, если одна из сторон уклоняется от такой регистрации (а.3 ст.551 ГК).

Статьей 552 ГК предусмотрено, что «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. «В случаях, когда продавец недвижимости является собственником земельного участка, он вправе либо продать его, либо передать покупателю на иных правах - праве аренды, праве пользования и т.п.

Если договором не отделено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая заняты недвижимостью и необходима для ее использования.

Если продавец недвижимости не является собственником земельного участка, то к покупателю переходят те же права пользования земельным участком, что принадлежали самому продавцу (право аренды, постоянного бессрочного пользования и др.).

Недвижимость в таких случаях может быть продана без согласия собственника земельного участка, если это не будет противоречить условиям пользования таким участком, установленным законом или договором». (ст.552 ГК).

«В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением». (ст.553 ГК).

«Определение *предмета договора* продажи недвижимости должно быть произведено с особой тщательностью и содержать все те характеристики и данные, как то: местоположение (адрес), категорию земли, цели ее использования, общую площадь; при продаже зданий, сооружений и нежилых помещений – местоположение, наименование, назначение, площадь, в том числе жилую, этажность и другие параметры.

При отсутствии данных о предмете договор считается незаконченным в соответствии со статьей 554 ГК». (2.14, с.128).

«*Цена договора*, как и его предмет, отнесены к существенным условиям договора. Цена продаваемой недвижимости определяется соглашением сторон. При необходимости стороны могут поручить определенные цены специализированным коммерческим организациям-оценщикам.

Установлены следующие требования к порядку определения цены на недвижимость.

Во-первых, при продаже здания, сооружения или другой недвижимости, находящейся на земельном участке, многое зависит от того, какие права на земельный участок переходит к покупателю. Если земельный участок продается вместе со зданием, сооружением и другой недвижимостью (ст.552 ГК), то цена на недвижимость включает цену соответствующей части земельного участка. Если же земельный участок передается на праве аренды и т.п., то в цену здания, сооружения и другой недвижимости включается лишь цена этого права.

Иной порядок определения цены может быть предусмотрен законом или договором продажи недвижимости.

Во-вторых, если в договоре цена не недвижимое имущество за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

Поскольку цена отнесена к существенным условиям договора, то при ее несогласовании сторонами договор о продаже недвижимости считается незаключенным. Как и см договор о продаже недвижимости, любое соглашение о цене или ее изменении должно быть обличено в письменную форму под страхом недействительности договора в целом». (2.14, с.129).

Статья 556 ГК определяет порядок и момент исполнения продавцом договора продажи недвижимости. «*Исполнение договора* состоит из двух юридически значимых действий: а) подписание иного документа (акта приема-передачи и т.д.); б) вручение имущества покупателю.

Уклонение сторон от подписания передаточного акта (иного документа о передаче), а также уклонение продавца от вручения, а покупателя от принятия недвижимости признается отказом от исполнения договора. Подобный отказ влечет для сторон разные последствия.

В соответствии с п.2 ст.463 ГК покупатель вправе потребовать от продавца передачи ему недвижимости (индивидуально-определенной вещи) (ст.398 ГК). В том случае, когда от исполнения отказался покупатель, продавец в соответствии со ст.484 ГК вправе потребовать от покупателя принять товар либо отказаться от исполнения договора». (2.14, с.130).

Установлено, «что если продавец передает покупателю недвижимость, несоответствующую условиям договора, о чем имеется оговорка в передаточном акте (ином документе), а покупатель все же ее принимает, то продавец считается ненадлежаще исполнившим договор». (ст.557 ГК). В этом случае покупатель в соответствии со ст.393 ГК вправе требовать от продавца возмещения ему убытков.

О последствиях ненадлежащего исполнения договора в виде передачи недвижимости ненадлежащего качества оговорено в ст.557 ГК, где имеется отсылка к ст. 457 ГК о последствиях продажи товаров ненадлежащего качества. В соответствии со ст. 475 ГК «различают существенные нарушения требований к качеству, предусмотренному условиями договора, и иные недостатки недвижимости по качеству (затемненность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишняя влажность и др.). Однако если какие-либо из этих недостатков были оговорены в договоре, то последствия, предусмотренные ст.475 ГК, неприменимы. В любом случае покупатель не вправе требовать замены недвижимого имущества, т.к. последнее является индивидуально-определенным.

Законом предусмотрен разумный срок для выявления недостатков недвижимости по качеству, который носит длительный характер (не менее двух лет)». (2.14, с.131).

При купле-продаже недвижимости в процессе приватизации необходимо руководствоваться законодательством о приватизации, а при отсутствии в нем соответствующих норм - §7 гл.30 ГК.

**3.2. Залог недвижимости (ипотека).**

«*Залог недвижимости (ипотека)* является одним из основных способов обеспечения обязательства и представляет собой договор между должником (залогодателем) и кредитором (залогодержателем), в силу которого залогодатель передает залогодержателю недвижимое имущество, за счет которого последний может удовлетворить свои требования в случае неисполнения обязательства. За последнее время залог недвижимости (ипотека) приобрел широкое распространение в практике предпринимательской деятельности». (2.13, с.346).

«*Основанием возникновения* ипотеки является договор о залоге недвижимого имущества, по которому одна строка-залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом». (1.22, с.3). При этом определено, что «залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо) (абзацы первой и второй п.1 ст.1 Закона).

Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда Кодексом или Федеральным законом не установлены иные правила». (п.3 ст.1 Закона).

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Федерального закона «залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку поскольку их оборот допускается федеральными законами».

Ипотека устанавливается в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом. (ст.2 Закона).

Требования, обеспечиваемые ипотекой, заключаются в следующем.

«Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы дома по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечении исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (займодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Также ипотека обеспечивает уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и (или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества». (п.1, 2 ст.3 Закона).

Соответственно п.3 ст.3 Закона установлено, что «если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на выше указанных пунктах 3 и 4 или на ст.4 Закона».

«Статья 4 Закона об ипотеке утверждает, что в случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести расходы на его содержание и (или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества».

Законом об ипотеке устанавливается, что недвижимое имущество является *предметом ипотеки*. «Особые правила существуют для такого вида недвижимости, как здания, в том числе жилые дома и строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей. Ипотека такого вида недвижимого имущества допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. Право залога не распространяется на принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится такого вида недвижимое имущество. При обращении взыскания на это имущество лицо, приобретающее это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и залогодатель недвижимости (ст.69 Закона).

Предусмотрено, что часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

Правила об ипотеке недвижимости применяются также к залогу прав арендатора по договору об аренде». (ст.5 закона).

Законом «*не допускается* ипотека имущества, изъятию из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена». (п.2 ст.6). «Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица, или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя». (ст.6 Закона).

Предусмотрено, «что не имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников (в письменной форме). Имущество в общей долевой собственности может быть заложено без согласия других собственников». (ст.7 Закона).

Законом об ипотеке урегулированы также вопросы *заключения договора* об ипотеке.

Установлено, что «договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений Федерального закона». (ст.8). Предусмотрены *нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора об ипотеке*. Согласно п.1. с.10 Закона «несоблюдение правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным».

«Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации». (п.2 ст.10).

«Права залогодателя на имущество, заложенное по договору ипотеки, возникают с момента заключения договора, а если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло позднее, - с момента возникновения этого обязательства. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, считается обремененным ипотекой с момента возникновения права залога». (ст.11 Закона).

*Содержания договора* об ипотеке раскрывается в ст.9 Закона. «В договоре должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Необходимо учитывать, что при заключении договора залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других)».

«Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке». (ст.12).

Главой III Закона об ипотеке раскрыты основные положения о *закладной* - ценной бумаге, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без предоставления других доказательств существования этого обязательства;

- право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество.

Обязательными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, ими же и становятся закладная, которая выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, после такое регистрации.

Согласно п.4 ст.13 Закона «составление и выдача закладной не допускаются, если:

1) предметом ипотеки являются:

предприятие, как имущественный комплекс;

земельные участки из состава земель сельхозназначения, на которые распространяется действие настоящего Закона;

леса;

право аренды имущества, перечисленного выше;

2) ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в настоящий момент».

Также п.6 ст.13 предусматривается, что «в случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства должник по нему, залогодатель и законный владелец закладной вправе заключить соглашение, предусматривающее:

- такое изменение предмета ипотеки, при котором заложенным признается часть ранее заложенного по данному договору об ипотеке имущества, если указанная часть имущества может быть самостоятельным объектом прав;

- такое изменение размера обеспечения, при котором размер требований, возникающих из кредитного или иного договора и обеспеченных по данному договору об ипотеке, увеличивается или уменьшается по сравнению с тем, который обеспечивался ипотекой ранее.

Данное соглашение должно быть *нотариально удостоверено*. При заключении таких соглашения и переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству в этих соглашениях предусматривается:

- либо внесение изменений в содержание закладной путем приложения к ней нотариального удостоверенной копии данного соглашения и указания на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной, в тексте самой закладной;

- либо аннулирование закладной и одновременная с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений.

В последнем случае одновременно с заявлением о внесении изменений в данные единого государственного реестра прав на недвижимое имущество залогодатель передает органу, осуществившему государственную регистрацию ипотеки, новую закладную, которая вручается залогодержателю в обмен на находящуюся в его законном владении закладную. Аннулированная закладная хранится в архиве органа, осуществившего государственную регистрацию ипотеки, до момента погашения регистрационной записи об ипотеке». (п.7 ст.13 Закона).

«К закладной могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки или необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по закладной». (ст.15 Закона). Также предусмотрена регистрация владельцев закладной. «При осуществлении своих прав владелец закладной обязан предъявить закладную тому обязанному лицу (должнику или залогодателю), в отношении которого осуществляется соответствующее право, по его требованию, если только при залоге закладной она не передана в депозит нотариуса». (п.1 ст.17 Закона). По исполнении обеспеченного ипотекой обязательства залогодержатель полностью обязан передать закладную залогодателю. Если закладная находится у залогодержателя либо если на ней отсутствуют отметки о частичном исполнении обязательства, это свидетельствует, если не доказано иное, что это обязательство или его часть не исполнены.

Установлено, что «обязанное по закладной лицо вправе отказать предъявителю закладной в осуществлении им прав оп закладной в случаях, если:

- судом принят к рассмотрению иск о признании недействительной уступки прав по данной закладной либо о применении последствий недействительности этой сделки;

- предъявленная закладная недействительна в связи с ее утратой законным владельцем и выдачей дубликата закладной либо в связи с нарушением порядка выдачи закладной или ее дубликата, за которое обязанные по ним лица не отвечают». (п.6 ст.17 Закона).

«Нахождение закладной у любого из обязанных по ней лиц свидетельствует, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено. Если закладная аннулируется, орган, осуществивший госрегистрацию ипотеки, по получении им закладной аннулирует ее путем простановки на лицевой стороне штампа «погашено» или иным образом, не допускающим возможности ее обращения, за исключением физического уничтожения закладной». (ст.17 Закона).

В случае, если *закладная утрачена*, «восстановление прав по ней производится залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обязательству. Восстановление прав производится на основании:

- заявления в их адрес лица – залогодержателя, если по данным, внесенным в государственный реестр прав на недвижимость, возможно установить все передаточные надписи, совершенные по утраченной закладной;

- решение суда, вынесенного по результатам рассмотрения в порядке особого производства дела об –установлении фактов, имеющих юридическое значение.

В случае *утраты закладной* залогодатель, а если он является третьим лицом, также и должник обязаны составить дубликат закладной с отметкой на нем «дубликат» и передать его в орган, осуществивший госрегистрацию ипотеки. Дубликат выдается органом осуществившим госрегистрацию, путем вручения лицу, утратившему закладную. Составитель дубликата несет ответственность за убытки, возникшие в связи с несоответствием дубликата закладной утраченной закладной». (ст.18 Закона).

Законом об ипотеке установлено, что «*ипотека подлежит государственной регистрации* учреждениями юстиции в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Госрегистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки». (ст.19 Закона).

Отношения по обеспечению сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке, регулируются главой V Федерального закона об ипотеке. Так, в соответствии со ст.29 «залогодатель сохраняет право пользования имуществом заложенным по договору об ипотеке, по назначению. Условия договора, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны. Залогодатель вправе извлекать из имущества, заложенного по договору из имущества, заложенного вправе по договору об ипотеке, плоды и доходы». «Также залогодатель обязан поддерживать это имущество в исправном состоянии и нести расходы на его содержание производить текущий и капитальный ремонт». (ст.30).

Законом предусмотрено «*страхование недвижимости*, заложенной по договору, залогодателем за его счет, а также принятие мер залогодателем для защиты имущества от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий». «В случае реальной угрозы утраты повреждения заложенного имущества залогодатель обязан уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен». (ст.32).

Статья 34 предусматривает, что «залогодержатель вправе проверить по документам и фактически наличие, состояние и условие содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке».

Законом устанавливается *порядок перехода прав* на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц. В частности, в случаях, когда «имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается в установленном Законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Залогодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой». (чст.42).

Законом раскрывается понятие последующей ипотеки и условия, при которых она допускается (ст.43). «Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечении исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных единого государственного реестра прав на недвижимое имущество о моменте возникновения ипотеки. Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения предшествующего договора об ипотеке, в том случае, если сторонами в предшествующем и последующем договорах являются одни и те же лица. Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается». (ст.143). установлена госрегистрация последующей ипотеки. (ст.45).

*Уступка прав* по договору об ипотеке заключается в том, что «залогодержатель вправе передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, если договором не предусмотрено иное.

Уступка залогодержателем прав по договору об ипотеке другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой. Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству». (п.3 ст.47 Закона). «Передача прав по закладной осуществляется путем совершения на ней передаточной надписи в пользу другого лица (владельца закладной) и передачи закладной этому лицу. В передаточной надписи должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому передаются права по закладной, в противном случае передаточные надписи считаются ничтожными». (ст.48).

Предусмотрено, что «закладная может быть *заложена* путем ее передачи другому лицу (залогодержателю закладной) в обеспечение обязательства по кредитному договору или иного обязательства, возникшего между этим лицом и залогодержателем, первоначально названным в закладной, либо ее иным законным владельцем (ипотечное залогодержателем)». (ст.49).

В Законе также рассмотрены основания *обращения взыскания* на заложенное имущество (глава IX). «Залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

При расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства могут быть удовлетворены путем обращения предпочтение отдается условиям договора об ипотеке». (ст.50).

Предусмотрен судебный (ст.51) и внесудебный (ст.55) порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Взыскание в судебном порядке допускается за исключением случаев, когда в соответствии со ст.55 Закона возможно удовлетворение таких требований без обращения в суд.

«Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки. Удовлетворение требований залогодержателя в таком порядке не допускается, если:

1) для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;

2) предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс;

3) предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

4) предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственником не дает согласия в письменной форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.

В указанных случаях взыскание на заложенное имущество обращается по решению суда». (ст.55).

«Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

1) суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

2) являющееся предметом ипотеки имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) способ реализации имущества, на которое обращается взыскание;

4) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы;

5) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации». (ст.54).

Законом об ипотеке также раскрыты *способы реализации* заложенного имущества, на которое обращено взыскание: путем проведения публичных торгов (ст. ст. 57, 58) и путем продажи на аукционе. (ст.59).

Статья 60 закона предусматривает, что «должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя, невыполнение которых послужило основанием для обращения взыскания на имущество, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества по конкурсу либо приобретения права на это имущество в установленном порядке залогодержателем».

Также статьей 61 закона установлено, что «сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и сами залогодателем.

Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке – нотариусом, удостоверившим соглашение о таком порядке взыскания, с соблюдением правил статьи 319, п.1 статьи 334 и п.п. 5 и 6 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьи 46 Закона об ипотеке».

«Требование кредитора к залогодателю, не являющемуся должником по основному договору, ограничивается суммой, вырученной от реализации предмета залога.

Так, Коммерческий банк обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному частному предприятию и обществу с ограниченной ответственностью о взыскании 8 млрд рублей задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество.

Как следовало из материалов дела, кредит в сумме 1,5 млрд. рублей был выдан индивидуальному частному предприятию, а залогодателем выступило общество, предоставив в качестве предмета залога речное судно, оцененное сторонами по договору в 2 млрд. рублей.

Арбитражный суд удовлетворил требования истца полностью за счет залогодателя, указав в резолютивной части решения: обратить взыскание на имущество общества с ограниченной ответственностью, стоимость которого составляет в сумме 8 млрд. рублей.

Отменяя данное решение, кассационная инстанция указала, что характер обязательства лица, предоставившего кредитору обеспечение на случай неисполнительности должника, обусловлен характером избранного способа обеспечения.

В частности, сущность залога как способа обеспечения исполнения основного обязательства состоит в праве кредитора (залогодержателя) потребовать реализации предмета залога и передачи ему вырученных по такой реализации денежных средств в размере, не превышающем суммы задолженности по обеспеченному обязательству.

При недостаточности вырученных средств для покрытия требований кредитора (залогодержателя) последний имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника (пункт 5 статьи 350 ГК РФ).

Таким образом, при рассмотрении данного спора необходимо было исходить из следующего. Поскольку залогодателем выступило третье лицо, не являющееся должником по основному договору, его обязательства перед залогодержателем не могли превышать сумму, вырученную от реализации заложенного имущества.

В связи с этим резолютивной части постановления кассационной инстанции указано о взыскании с индивидуального частного предприятия 8 млрд. рублей задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество, принадлежащее обществу, в счет погашения этой задолженности». (3.2, с.17).

Таким образом, нами рассмотрены особенности совершения такой сделки с недвижимостью, как залог (ипотека).

**3.3. Доверительное управление недвижимостью.**

«*Доверительное управление* – новый институт нашего права. Его появление обусловлено нынешним этапом развития рыночных отношений. Это связано со стремлением организовать более эффективное управление хозяйственной деятельностью и имуществом, и прежде всего государственным имуществом.

Раньше существовал только один метод выбора хозяйственного руководителя – административный. В новых условиях хозяйствования этот метод стал подвергаться критике как неэффективный, так как при нем отсутствуют экономическая заинтересованность ответственного лица, есть благоприятные условия для злоупотреблений и т.п.

Подобные утверждения послужили толчком для возникновения идеи создать систему определения хозяйственного руководителя не на административной, а на гражданско-правовой, коммерческой основе, когда руководитель окажется материально заинтересованным в результатах своей деятельности, ее эффективности, будет нести ответственность за ненадлежащие результаты. Это – альтернативный способ руководства, имеющий особое значение для государственной собственности, но применимый и в других сферах». (2.4, с.117).

Закон определяет доверительное управление следующим образом:

«По договору доверительного управления имуществом одна стороны (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление *не влечет перехода права собственности* на него к доверительному управляющему». (п.1 ст.1012 ГК РФ).

«Закон указывает, что доверительный управляющий совершает в отношении переданного ему имущества юридические и фактические действия. При этом сделки совершаются им от своего имени, но с указанием, что он действует в качестве доверительного управляющего. В случаях, не требующих письменного оформления, он делает это устно, а при подписании письменных документов, включая сделки, после своего имени или наименования он ставит отметку «Д.У.».

Доверительный управляющий, чтобы управлять имуществом на коммерческой основе, должен обладать большой мерой самостоятельности, в том числе и по отношению к собственнику. И вместе с тем необходимо гарантировать интересы собственника имущества. Выполнение этой двуединой функции обеспечивается, с одной стороны, обособлением имущества собственника и доверительного управляющего, и с другой – осуществлением деятельности управляющим от своего имени. Именно поэтому такая деятельность, - по мнению профессора, доктора юридических наук В.А. Дозорцева, - не могла осуществляться в рамках прежнего законодательства». (2.4, с.118).

«Оказалось, что существует потребность в двух формах доверительного управления. Наряду с основной, коммерческой, формой нужна еще и дополнительная, некоммерческая, форма, когда доверительное управление осуществляется на безвозмездной основе. По смыслу ст.1016 ГК размер и форма вознаграждения признаются существенными условиями договоров доверительного управления только в том случае, когда выплата вознаграждения предусмотрена этими договорами.

Основные черты доверительного управления установлены пунктом 4 статьи 209 ГК РФ и его главой 53 (статьи 1012-1026).

Прежде всего важно, что доверительное управление устанавливается в отношении имущества, а не организаций. Это значит, что если в доверительное управление передается предприятие, то оно рассматривается не как организация, а как комплекс имущества в соответствии со статьей 132 ГК РФ.

В соответствии со ст.209 ГК доверительное управление должно рассматриваться как способ осуществления права собственности на имущество, когда правомочия собственника полностью или частично осуществляет доверительный управляющий, притом от своего имени. Соответственно собственник лишается права осуществления этих правомочий». (2.4, с.118-119).

Отношения по доверительному управлению между собственником и управляющим имеют обязательный характер. Это срочные, «длящиеся» отношения, срок составляет одно из обязательных условий договора, по истечении обусловленного срока обязательство прекращается (ст.1016 ГК).

На доверительного управляющего возлагается обязанность совершения не разовых действий, а каких-то функций на систематической основе.

«*Основанием возникновения* доверительного управления является договор. Необходимо волеизъявление собственника или иного лица, уполномоченного учреждать доверительное управление. В исключительных случаях договору должен предшествовать властный акт (назначение опекуна, ликвидационный комиссии и т.п.). Обозначенный в таком акте орган должен подобрать управляющего, согласовать с ним условия и обеспечить заключение договора. При этом договор будет заключать не собственник имущества, а другое лицо (например, орган опеки и попечительства). Именно такой орган заключает в подобных случаях договор и фактически учреждает доверительное управление». (2.4, с.119).

*форма договора* доверительного управления утверждена ст.1017 ГК. «Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами». Такая же форма предусмотрена для договора купли-продажи недвижимости.

«*Передача недвижимого имущества* в доверительное управление подлежит государственной регистрации. Несоблюдение формы договора доверительного управления недвижимым имуществом или требования о регистрации передачи недвижимости в доверительное управление влечет недействительность договора». (ст.1017 ГК).

Обращаясь к *содержанию договора*, следует отметить, что п.1 ст.1016 ГК предусматривает его существенные условия:

1) состав имущества, передаваемого в доверительное управление;

2) наименование юридического лица или имя гражданина в интересах которых осуществляется управление имуществом (учредителя управления или выгодоприобретателя);

3) размер и форма вознаграждения управляющему, если выплата вознаграждения предусмотрена договором;

4) срок действия договора (не превышающий пяти лет). При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Возможность передачи в доверительное управление отдельных объектов недвижимости прямо предусмотрена законом (п.1 ст.1013 ГК). «Недвижимое имущество как объект доверительного управления должно отвечать некоторым *общим требованиям*.

Во-первых, это может быть только индивидуально определенное имущество, а никак не имущество, определяемое родовыми признаками. В договоре может быть предусмотрено, что в доверительное управление будет передаваться имущество, еще подлежащее приобретению или даже созданию, то есть имущество, еще не существующее в момент заключения договора.

Во-вторых, передаваемое в доверительное управление недвижимое имущество должно быть обособлено как от прочего имущества учредителя доверительного управления, так и от имущества управляющего. И такая обособленность должна быть документирована. (ст. 1018 ГК РФ).

В-третьих, в доверительное управление может передаваться только непотребляемое имущество, которое должно быть возвращено собственнику по прекращении доверительного управления.

В данном случае обособление недвижимых объектов и их документирование ввиду необходимости регистрации (ст.131 и 1017 ГК РФ) не вызывает особых трудностей.

В качестве *объекта* доверительного управления может выступать комплекс имущества или отдельные объекты недвижимости». (2.4, с.120).

«Обратимся к *имущественным комплексам*, на базе которых можно осуществлять хозяйственную деятельность. Среди таких комплексов на первом месте стоят предприятия, в состав которых в соответствии с абзацем 2 пункта 2 ст.132 ГК входят все возможные виды имущества. Такие предприятия в целом признаются недвижимостью, поэтому их передача в управление подлежит письменному удостоверению и регистрации (ст.131 ГК), в результате которых происходит обособление каждого имущественного объекта, входящего в их состав. То же относится и к частям предприятия или организации.

К имущественным комплексам относится и все имущество, входящее, например, в наследственную массу. В этом случае документируется также обособление каждого отдельного имущественного объекта. Поэтому в случае комплексов в состав их имущества могут входить любые объекты, даже те, которые обособленно не могут находиться в доверительном управлении. Обособление и его документирование здесь производятся во всех случаях.

В состав имущественного комплекса включается не только имущество, первоначально внесенное учредителем, но и имущество, созданное или приобретенное в результате действий по доверительному управлению (ст.1020 ГК РФ). И из него исключается имущество, выбывшее в результате таких действий». (2.4, с.120-121).

«В доверительное управление может быть передано и государственное, и муниципальное, и частное имущество. Однако то государственное или муниципальное имущество, которое ранее было передано на вещном праве хозяйственного ведения или оперативного управления унитарному предприятию или государственному либо муниципальному учреждению, до передачи его в доверительное управление должно утратить свой предыдущий правовой статус. Строго говоря, ни унитарное предприятие, ни государственное или муниципальное учреждение не вправе передавать какое бы то ни было имущество в доверительное управление, поскольку презюмируется, что оно находится у них либо на праве хозяйственного ведения, либо на праве оперативного управления. Подобную функцию вправе выполнить лишь специальный органа, осуществляющий от лица собственника функции по распоряжению государственной или муниципальной собственностью». (2.14, с.599).

«Для отношений по доверительному управлению характерный три стороны – учредитель, доверительный управляющий и выгодоприобретатель. Две из этих сторон (учредитель и выгодоприобретатель) могут совпадать и чаще всего в наших условиях совпадают, но три функции, выполняемые договором, во всех случаях сохраняются.

Управляющий никогда не может совпадать с учредителем, ни с выгодоприобретателем – их функции несовместимы.

Как правило, в качестве любой из трех сторон могут выступать как физические, так и юридические лица.

*Учредителем* доверительного управления выступает собственник недвижимого имущества (ст.1014 ГК РФ). Чаще всего это юридическое лицо или государство. Лицо, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится имущество, не вправе быть учредителем доверительного управления. Юридические лица, обладающие этими правами, подлежат предварительной ликвидации. (п.3 ст.1013 ГК РФ).

*Доверительным управляющим* может быть как физическое, так и юридическое лицо. Однако в обоих случаях закон устанавливает некоторые ограничения. Если это физическое лицо, то управляющим может быть только индивидуальный предприниматель (исключение специально предусмотрено законом). Если это юридическое лицо, эту функцию может выполнять только коммерческая организация. Поскольку смысл введения института доверительного управления заключается в сужении сферы предпринимательской деятельности государства, в осуществлении хозяйственных функций не на административной, а на коммерческой основе, закон прямо исключает передачу имущества в доверительное управление государственному органу или органу местного самоуправления. По той же причине закон исключает возложение доверительного управления на унитарное предприятие, которое может быть только государственным или муниципальным.

Имущество, передаваемое ему в управление, обособляется от его личного имущества. Но он несет субсидиарную ответственность по обязательствам из доверительного управления своим личным имуществом. Управляющий должен осуществлять свои обязанности лично и, кроме исключительных обстоятельств, указанных в законе, не может передавать свои обязанности третьему лицу.

*Выгодоприобретателем* может быть любое лицо, как физическое, так и юридическое. Если выгодоприобретателем является не собственник, то на отношения с его участием распространяются нормы, установленные для договора в пользу третьего лица (ст.430 ГК). После выражения выгодоприобретателем как третьим лицом намерения воспользоваться своим правом, он приобретает самостоятельное право требования. Учредитель и управляющий не могут изменять или расторгать договор без его согласия. С прекращением гражданской правосубъективности выгодоприобретателя (смертью гражданина или ликвидацией юридического лица) или отказом выгодоприобретателя от получения выгод по договору управление имуществом прекращается.

При прекращении управление имуществом права выгодоприобретателя на получение выгод прекращаются. Имущество, находящееся в управлении, передается учредителю (собственнику), если договором прямо не предусмотрено иное.

В случаях, когда учредитель и выгодоприобретатель не совпадают в одном лице закон дифференцирует их права». (2.4, с.122-124).

«Договор доверительного управления законом построен как реальный. Поэтому для возникновения прав и обязанностей достижения одного соглашения недостаточно – требуется еще *передача объекта управления*. Если состоялось только соглашение сторон, управляющий еще не вправе истребовать обусловленное договором имущество у учредителя в соответствии с пунктом 3 статьи 1020 ГК РФ.

Договор имеет *срочный* характер. По истечении договор, а соответственно и права и обязанности сторон прекращаются. Досрочное расторжение договора по одностороннему заявлению одной из сторон не допускается.

Права по договору доверительного управления недвижимостью имеют все стороны отношения, а обязанности – только доверительный управляющий.

Основное право доверительного управляющего заключается в совершении любых юридических и фактических действий.

Все ограничения его прав должны быть предусмотрены законом или договором (п.2 ст.1012 ГК). Доверительный управляющий осуществляет правомочия собственника (п.1 ст.1020 ГК). Однако эти права осуществляются в установленных пределах. В данном случае распоряжение недвижимым имуществом доверительный управляющий осуществляет в случаях, предусмотренных договором доверительного управления недвижимостью. Доверительный управляющий пользуется вещно-правовой защитой переданного ему имущества, в том числе и против собственника (пункты 2 и 3 ст.1020 ГК).

Доверительный управляющий выступает от своего имени, но он должен указать, что действует в этом качестве, иначе он обязывает перед третьими лицами лично.

Имущество, переданное в доверительное управление *обособляется* от другого имущества учредителя, равно как и от имущества управляющего на отдельном балансе и по нему ведется самостоятельный учет.

*Обязанности доверительного управляющего* определяются тем, что совершаемые им действия производятся не в его собственных интересах, а в интересах выгодоприобретателя. Должны также соблюдаться интересы учредителя (если это разные лица), которому возвращается имущество после прекращения доверительного управления.

Обязанности доверительного управляющего заключаются в следующем.

Управляющему при осуществлении своей деятельности следует проявить должную заботливость об интересах выгодоприобретателя и учредителя, которая заключается в сохранности имущества или минимальном износе, в получении на базе эксплуатации каких-то выгод и т.п.

Управляющий осуществляет возложенные на него функции лично и может передать их третьему лицу лишь в случаях, указанных в законе (ст.1021 ГК). О выполненной им работе он должен представлять отчет учредителю и выгодоприобретателю (п.4 ст.1020 ГК).

Управляющий принимает на себя указанные функции на коммерческой основе. Он имеет свой собственный интерес. Берется за осуществление деятельности ради вознаграждения, которое и составляет основное право управляющего. При коммерческом доверительном управлении вознаграждение должно выплачиваться за счет доходов от использования имущества. Это значит, что управляющий может не ждать платежей, а удерживать вознаграждение из полученных доходов. Точно так же управляющий имеет право на возмещение необходимых (только необходимых) расходов – за счет того же источника. (ст.1023 ГК).

Остальные участники доверительного управления – учредитель и выгодоприобретатель – обязанностей не несут, а их права соответствуют названным обязанностям управляющего. Дополнительно можно отметить, что по прекращении доверительного управления учредитель имеет право на получение имущества, находящегося у управляющего, если договором не предусмотрено иное». (2.4, с.124-125).

«*Ответственность по договору* доверительного управления недвижимым имуществом несет, как правило, лицо, нарушившее свою обязанность.

Необходимо различать ответственность участников доверительного управления по отношению к третьим лицам (во внешних отношениях) от их ответственности в отношениях между собой (во внутренних отношениях).

Основой системы внешней ответственности является обособление имущества, находящегося в доверительном управлении. Учредитель и управляющий ответственности не несут. И наоборот, по долгам учредителя и управляющего взыскание не обращается на имущество, находящееся в доверительном управлении.

Управляющий, заключивший договор с третьим лицом без указания, что он действует в этом качестве, отвечает перед третьими лицами только принадлежащим ему имуществом – ведь он считается заключившим договор лично. Также он лично несет ответственность по сделке, заключенной с превышением установленных для него ограничений.

В качестве исключения установлено, что в случае недостаточности имущества, находящегося в управлении, для покрытия связанных с ним долгов субсидиарная ответственность обращается на личное имущество управляющего. Тем самым на него возлагаются последствия неэффективной деятельности.

В трех случаях субсидиарная ответственность возлагается и на учредителя доверительного управления. Во-первых, если при рассмотренных выше обстоятельствах не хватает и имущества управляющего, субсидиарная ответственность второй очереди налагается на имущество учредителя. Во-вторых, взыскание может быть обращено на имущество учредителя, если переданное им в управление имущество было заложено (ст.1019 ГК). В-третьих, исключение установлено для случаев банкротства учредителя, когда обособленность имущества, переданного в управление, прекращается и оно включается в конкурсную массу.

Во внутренних отношениях управляющий, не превышавший должной заботливости, несет ответственность перед учредителем. При этом выгодоприобретателю он возмещает упущенную выгоду, а учредителю – убытки, причиненные утратой – или повреждением имущества (положительный ущерб) и упущенную выгоду. Учредитель вправе потребовать от управляющего в порядке регресса возмещения убытков, выплаченных им в порядке субсидиарной ответственности при нехватке имущества у управляющего для расчетов с его контрагентом.

Вместе с тем для управляющего установлены достаточно жесткие условия ответственности. От нее не освобождает простой случай. Только непреодолимая сила либо действия выгодоприобретателя или учредителя управления освобождают управляющего от ответственности, притом бремя доказывания этих обстоятельств возлагается именно на него. Подобная система вполне логична, так как управляющим может быть только предприниматель, а эта система соответствует общим принципам, установленным для предпринимательской деятельности (п.3 ст.401 ГК).

В целях обеспечения выполнения управляющим лежащих на нем по отношению к учредителю обязанностей договор между ними может предусматривать внесение управляющим залога.(2.4, с.125-126).

В своих лекциях В.А. Дозорцев раскрывает также понятие некоммерческого доверительного управления. "«то случаи, когда под основанием учреждения управления выступают интересы собственника или будущего собственника либо интересы третьих лиц, а они по тем или иным причинам не могут сами учредить доверительное управление недвижимостью. К примеру, закон говорит о необходимости постоянного управления имуществом подопечных или о назначении исполнителя завещания (душеприказчика).

В рассматриваемых случаях договор об учреждении доверительного управления заключается органом опеки и попечительства, исполнителем завещания или иным указанным в законе лицом, которому принадлежат права учредителя управления (абз.2 п.2 с.1026 ГК)». (2.4, с.127).

Таким образом, выше рассмотрены основы теории доверительного управления недвижимым имуществом. В настоящее время применение доверительного управления недвижимостью на практике становится все актуальнее.

К примеру, в данном случае можно привести комментарий договорной практики в этой области д. Пяткова, главного специалиста юридического отдела комитета по управлению государственным имуществом Алтайского края.

Администрацией Алтайского края в январе 1997 года были переданы по договору в доверительное управление распределительные сети природного газа. Довери­тельным управляющим выступило открытое акционерное общество «Алтайкрайгазсервис». Газовые сети до заключения договора не принадлежали какой-либо го­сударственной организации и входили в состав казны.

Основная обязанность доверительного управляющего — руководство газовыми сетями в интересах учредителя управления. Фактические и юридические действия, которые может или должен совершать доверительный управляющий в отношении государственного имущества, в договоре не были специально указаны. Такой подход к определению прав и обязанностей сторон соответствует законодательству и предполагает, что стороны будут руководствоваться нормами Гражданского кодекса РФ.

Заключенный договор доверительного управления является безвозмездным — о вознаграждении в договоре ничего не сказано, что также не противоречит зако­ну. Безвозмездность не означает полного отсутствия какой-либо выгоды для до­верительного управляющего. Практика заключения таких договоров в Алтайском крае показывает, что почти всегда доверительный управляющий заинтересован в установлении собственного контроля над передаваемым в управление объектом. В большинстве случаев в доверительное управление передавались акции. Контроль над имуществом учредителя управления, как правило, благоприятно отражается на собственной деятельности доверительного управляющего. Поэтому вопрос о ка­ком-либо материальном вознаграждении практически не возникает.

В марте 1997 года ОАО «Алтайкрайгазсервис» заключило с ООО «Межрегионгаз» договор поставки природного газа. Поставщиком выступило ООО «Межрегионгаз», а покупателем — ОАО «Алтайкрайгазсервис». Причем наименование покупателя обозначалось в договоре поставки с пометкой «Д.У.». Но такие отношения акционерного общества могут закрепляться лишь в том случае, если они охватываются содержанием договора доверительного управления.

Вопрос по существу содержания договора доверительного управления возник в судебном процессе по иску ООО «Межрегионгаз» к ОАО «Алтайкрайгазсервис». Дело в том, что покупатель природного газа не исполнил надлежащим образом свои обязательства по договору поставки (нарушил сроки оплаты), и поэтому не­обходимо было определить то имущество, находящееся во владении ответчика, на которое может быть обращено взыскание: собственное имущество ответчика или государственное имущество, переданное ответчику в доверительное управление.

Поскольку решение этого вопроса затрагивало интересы собственника газовых сетей, в качестве третьего лица в процессе приняла участие администрация Алтай­ского края.

Ответчик не только возразил по существу иска, но и обратил внимание арбит­ражного суда на то обстоятельство, что, заключая договор поставки, действовал в качестве доверительного управляющего. Следовательно, взыскание может быть обращено только на государственное имущество. Такая позиция ответчика была основана на норме п. 3 ст. 1022 ГК, в соответствии с которой «долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества».

Представители Алтайского края указали, что приобретение газа не охватывается содержанием договора доверительного управления и такая деятельность не может быть отнесена к числу сделок с газовыми сетями. Поэтому норма п. 3 ст. 1022 ГК в данном случае применяться не может.

Позиция третьего лица основана на ст. 1012 ГК, в соответствии с которой осуществление доверительного управления предполагает совершение юридических ифактических действий*с имуществом, являющимся предметом договора доверительного управления.* Заключение договора поставки газа, конечно, является юридическим действием, но не относится к действию с газовыми сетями.

Решением арбитражного суда иск удовлетворен, требуемая сумма взыскана с ОАО «Алтайкрайгазсервис». Постановлением апелляционной инстанции решена оставлено без изменения и было, в частности, указано: «Доводы ответчика о на рушении судом порядка наложения взыскания на имущество ОАО «Алтайкрайгазсервис», выступающего доверительным управляющим, судом апелляционной ин станции отклоняются в силу следующего. В рамках договора доверительного управления от 14 января 1997 года, заключенного Алтайским краем с ОАО «Алтайкрайгазсервис», условия по приобретению газа не содержатся. Договор от 17 марта 1997 года № 3-167 совершен от имени и в интересах ОАО «Алтайкрайгазсервис» и не является сделкой с газовыми сетями. Доказательств, что учредитель управления — администрация Алтайского края одобрил указанную сделку 6 силу ст. 981 ГК РФ, ответчик не представил».

С решением арбитражного суда необходимо согласиться.

Существование договора доверительного управления не исключает возможности заключения договора поставки газа по поручению администрации Алтайское края. Но основанием для заключения договора поставки в таком случае будет не договор доверительного управления, а специальное соглашение между администрацией края и ОАО «Алтайкрайгазсервис». Это соглашение может быть частью первоначального соглашения о доверительном управлении имуществом. Тогда речь следует вести не о договоре доверительного управления, а о комплексно») договоре, содержащем элементы как договора доверительного управления, так другого договора (например, договора поручения или комиссии). Специальное соглашение может быть оформлено и в виде отдельного договора. Но ни тем, ни другим вариантом стороны не воспользовались. ОАО «Алтайкрайгазсервис» не было специально уполномочено собственником газовых сетей покупать природный газ.

Правомочия доверительного управляющего определены не только ст. 1012 ГК В соответствии со ст. 1020 ГК доверительный управляющий осуществляет правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление, в пределах, предусмотренных законом и договором доверительного управления. В гражданском законодательстве названы три правомочия собственника: владение, пользование и распоряжение имуществом (ст. 209 ГК). Заключение договора поставки природного газа не может быть отнесено ни к владению газовым сетями, ни к пользованию, ни к распоряжению ими. По этой причине действия подобные заключению договора поставки природного газа, не могут быть совершены лицом (ОАО «Алтайкрайгазсервис») в качестве доверительного управляющего. Пользование газовыми сетями может выражаться в доставке купленного газ потребителям, но тогда возникают фактические действия в отношении такого имущества. Если в результате подобного пользования газовыми сетями был причинен вред окружающей среде, здоровью или имуществу других лиц, то можно было бы говорить о применении к возникшим обязательствам п. 3 ст. 1022 ГК.

Заключение договора поставки газа — действие юридическое, которое может быть осуществлено не только собственником газовых сетей. На совершение тако­го юридического действия доверительный управляющий не был уполномочен. От­сутствие полномочия не означает недействительности договора поставки, но небла­гоприятные последствия нарушения договора со стороны покупателя не будут распространяться на переданное ему в доверительное управление имущество.

Оформление договора поставки газа можно рассматривать в качестве действия по доверительному управлению имуществом только в том случае, когда приобре­тение природногогаза связано с распоряжением реальными денежными сред­ствами, которые должны быть частью имущества, находящегося в доверительном управлении. Они должны находиться на счете доверительного управления в момент заключения договора. Можно назвать в качестве примера следующие основания их получения:

— денежные средства могут быть переданы доверительному управляющему собственником имущества (при заключении договора и/или в последующем);

— денежные средства приобретаются доверительным управляющим в процес­се осуществления деятельности по доверительному управлению.

Нельзя считать действиями по доверительному управлению юридические дей­ствия, совершенные в отношении имущества, которое лишь будет приобретено доверительным управляющим: например, в отношении денежных средств, кото­рые будут получены от потребителей газа. Данный вывод следует из содержания ряда норм главы 53 Гражданского кодекса РФ. Так, в п. 3 ст. 1012 ГК сказано о совершении сделок с имуществом,*переданным*в доверительное управление; о правомочиях в отношении имущества,*переданного* в доверительное управление, говорится и в п. 1 ст. 1020 ГК. Здесь следует учитывать и природу договора дове­рительного управления как реального договора: он считается заключенным с мо­мента передачи имущества. Передача недвижимости подлежит еще и государ­ственной регистрации (ст. 1017 ГК). Само по себе достижение соглашения о дове­рительном управлении имуществом не свидетельствует о том, что договор заклю­чен. Если договор доверительного управления предполагает дальнейшее увеличе­ние числа объектов, составляющих его предмет, то такие дополнительные объекты становятся предметом договора не раньше их реального получения доверитель­ным управляющим.

ОАО «Алтайкрайгазсервис» могло в качестве доверительного управляющего распорядиться денежными средствами путем заключения договора поставки газа, лишь обладая такими средствами. Наличие денежных средств означает существо­вание предмета договора доверительного управления и полномочий распоряжаться имуществом, права совершать сделки в качестве доверительного управляющего. Нахождение денег на счете доверительного управления служит гарантией исполне­ния обязательств по оплате имущества и услуг, что снижает риск обращения взыс­кания на имущество собственника (учредителя управления).

Проблема распоряжения денежными средствами в процессе доверительного управления имуществом, когда деньги не являются самостоятельным предметом договора доверительного управления, заслуживает специального анализа. Такой анализ должен проводиться с учетом особенности финансово-хозяйственной дея­тельности, а также специфики денег как объекта гражданских прав. В данном слу­чае в самом общем плане следует отметить: договор может быть заключен ли­цом в качестве доверительного управляющего лишь тогда, когда исполнение этого договора в значительной мере гарантировано наличием указанного в договоре имущества. В противном случае*риск непоступления денежных средств или дру­гого имущества, необходимого для исполнения обязательств, должен нести до­верительный управляющий лично.*

Практика гражданского оборота свидетельствует, что довольно часто покупа­тель или заказчик в момент заключения договора не обладает денежными сред­ствами в сумме, необходимой для полного расчета за весь товар (услугу). Оплата товара (услуги) может осуществляться в течение всего срока действия договора. По общему правилу денежные средства не резервируются, а либо находятся в обороте или их поступление только ожидается при условии последующей реализа­ции приобретенного товара. В связи с этим в большинстве случаев денежные обя­зательства и возникшие долги будут личными обязательствами (долгами) довери­тельного управляющего.

Заключение открытым акционерным обществом «Алтайкраигазсервис» догово­ра поставки природного газа при отсутствии необходимых средств на счете дове­рительного управления соприкасается с деятельностью по доверительному управ­лению, но все же находится за рамками отношений доверительного управления имуществом. Заключение такого договора нельзя рассматривать как осуществле­ние прав или исполнение обязанностей доверительного управляющего. Этот дого­вор — одна из возможных предпосылок исполнения договора доверительного уп­равления надлежащим образом. В частности, поставка природного газа «Межрегионгазом» позволит доверительному управляющему пользоваться газовыми сетями в соответствии с их целевым назначением, то есть снабжать потребителей природным газом. Заключение договора поставки лишь возможная, но не обя­зательная предпосылка исполнения договора доверительного управления. Условия исполнения принятых на себя обязательств доверительный управляющий создает преимущественно сам.

Пользование газовыми сетями со стороны ОАО «Алтайкраигазсервис» — это осуществление одного из прав доверительного управляющего. На пользование газовыми сетями согласия собственника не требуется. Нет необходимости в специ­альном указании на данное право в договоре доверительного управления. Следу­ет, однако, заметить, что в соответствии со ст. 1020 ГК права, приобретенные доверительным управляющим в результате действий по доверительному управле­нию имуществом (например, пользование имуществом), включаются в состав пе­реданного в доверительное управление имущества.

Денежные средства, полученные доверительным управляющим от потребите­лей в качестве платежей за природный газ, следует рассматривать как составную Честь имущества, находящегося в доверительном управлении. Эти средства под­лежат такому же обособлению, как и все остальное имущество. Причем не имеет значения, что предпосылкой пользования газовыми сетями был договор поставки, включенный ОАО «Аптайкрайгазсервис» с ООО «Межрегионгаз» от своего имени без специального полномочия, предоставленного собственником газовых сетей Дело в том, что доверительный управляющий и покупатель по договору поставки газа — одно лицо. Во владении, пользовании и частично распоряжении этого лица (ОАО «Алтайкрайгазсервис») находятся два вида объектов его собственное иму­щество, а также имущество, принадлежащее на праве собственности Алтайскому краю. По этой же причине расчеты с ООО «Межрегионгаз» за поставленный при­родный газ могут производиться с использованием тех денежных средств, кото­рые поступают на счет доверительного управления (п.1 ст. 1018 ГК). При их от­сутствии или недостаточности — с использованием доверительным управляющим собственных денежных средств. Платит за природный газ и в том и в другом слу­чае также одно и то же лицо — ОАО «Алтайкрайгазсервис». То обстоятельство, что платежи за поставленный газ могут производиться с использованием различных банковских счетов, значения в данном случае не имеет, поскольку личность пла­тельщика не меняется.

Договор доверительного управления влияет не столько на субъектный состав возникающих впоследствии правоотношений, сколько на учет доходов и расходов при осуществлении соответствующей деятельности, на решение вопроса об имущественной ответственности. Пометка «Д.У.» обозначает определенный харак­тер деятельности, но не индивидуализирует субъекта, осуществляющего эту дея­тельность.

Доверительный управляющий несет расходы на содержание газовых сетей (ремонт, контроль за их состоянием, охрана и т.д. ). Такие действия являются фак­тическими в отношении имущества. Их совершение — составная часть деятельности по управлению имуществом. При отсутствии необходимых средств на специаль­ном счете (ст. 1018 ГК) доверительный управляющий может воспользоваться соб­ственными денежными средствами. Произведенные доверительным управляющим расходы подлежат возмещению лишь за счет доходов от использования имуще­ства (ст. 1023 ГК). За счет иного имущества, находящегося в доверительном уп­равлении, такие расходы не могут быть возмещены.

Точно так же доверительный управляющий может возместить и уже упоминав­шиеся собственные расходы на приобретение газа. Здесь важно отметить, что возмещению подлежат расходы, произведенные доверительным управляющим не только в результате действий по доверительному управлению имуществом (юри­дических и фактических действий в отношении имущества). Возмещению подлежат и другие*необходимые* (оправданные) расходы, произведенные в*течение срока*действия договора доверительного управления. Именно так следует понимать правило ст. 1023 ГК, в соответствии с которой возмещению подлежат расходы, произведенные доверительным управляющим*при доверительном управлении имуществом*.

Доверительное управление газовыми сетями могло и не ограничиваться владе­нием и пользованием ими. При заключении договора или в последующем довери­тельный управляющий мог получить и право распоряжаться предметом договора — недвижимостью. Такое право позволило бы доверительному управляющему передать газовые сети в аренду, в безвозмездное пользование (с условием воз­мещения затрат на их содержание). Допускалось бы и заключение договора о со­вместной деятельности. Контрагентом по таким договорам могло выступитьООО«Межрегионгаз». Этот вариант вполне реален, если учесть, что до рассмотрения дела в арбитражном суде ООО «Межрегионгаз» выступило с инициативой приоб­рести газовые сети в собственность, то есть поставщик природного газа мог само­стоятельно или с участием ОАО «Алтайкрайгазсервис» осуществлять эксплуатацию газовых сетей. Такие юридические и фактические действия по доверительному уп­равлению могли обеспечить использование имущества по назначению и не созда­вали бы угрозу обращения взыскания на предмет договора доверительного управ­ления.

Нельзя, по-видимому, исключать и возможность заключения ОАО «Алтайкрай­газсервис» договора поставки газа по поручению потребителей природного газа, что также соответствует интересам собственника газовых сетей.

Для решения вопроса об ответственности в связи с доверительным управлением важное значение имеет норма п. 2 ст. 1022 ГК, в соответствии с которой обяза­тельства по сделке, совершенной доверительным управляющим с превышением предоставленных ему полномочий или с нарушением установленных для него огра­ничений, несет доверительный управляющий лично.

Однако если участвующие в сделке третьи лица не знали и не должны были знать о превышении полномочий или об установленных ограничениях, возникшие обязательства подлежат исполнению в порядке, установленном п. 3 этой же статьи, то есть за счет имущества, находящегося в доверительном управлении. Но в отличие от правил п. 3 ст. 1022 ГК учредитель доверительного управления по­лучает право требовать от доверительного управляющего возмещения понесенных убытков.

Таким образом, важно установить, в чем заключается правонарушение, допу­щенное доверительным управляющим. Необходимо различать: превышение пол­номочий и нарушение ограничений; действие без полномочий.

Критерием для определения характера совершенных действий является соот­ветствующая нормативная конструкция, тот объем правомочий, который лицо может получить по закону, заключая договор доверительного управления. Если совершены действия, которые в принципе могут быть совершены доверительным управляющим в соответствии с законодательством, но совершению таких действий препятствуют условия договора, можно вести речь о превышении полномочий или нарушении ограничений. Если же совершены действия, которые не рассматриваются законом в качестве действий доверительного управляющего независимо отсодержания договора, недопустимо вести речь о превышении полномочий и нарушении ограничений.

Различие между превышением полномочий и нарушением ограничении заключается в способе определения полномочий лица. Например, превышение полномочий имеет место тогда, когда они определены в договоре их перечислением. Нарушение ограничений предполагает наличие в договоре запрета на совершении каких-либо действий. Ситуация не изменяется, когда непосредственно соглашением полномочия не определяются, но по умолчанию сторон применяются диспозитивные нормы гражданского законодательства.

Учитывая вышеизложенное, следует признать, что правила п. 2 ст. 1022 ГК применимы лишь к тем случаям, когда доверительный управляющий действует с нарушением договора доверительного управления, но в рамках нормативно закрепленной (Гражданским кодексом) конструкции доверительного управления. Действия ОАО «Алтайкрайгазсервис» по заключению договора поставки природного газа не охватывались не только содержанием заключенного договора доверительного управления, но и главой 53 ГК. Даже последующее одобрение этих действий будет означать возникновение отношений поручения или комиссии либо других отношении, но не доверительного управления. По этой причине взыскание не может быть обращено на имущество, переданное в доверительное управление, ни по п. 2, ни по п. 3 ст. 1022 Гражданского кодекса.

В п. 3 ст. 1022 ГК сказано о долгах по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом. Связь долгов с доверительным управлением может быть различной. В одних случаях она выражается в совершении действий по доверительному управлению имуществом, в других — действий, создающих условия для исполнения договора надлежащим образом. Названная норма Кодекса применима только в ситуациях непосредственной связи долгов с доверительным управлением, то есть в случае возникновения долгов как результата совершения юридических и фактических действий в отношении имущества, передан­ного в доверительное управление.*Норма п. 3 ст. 1022 ГК может быть лишь логичным продолжением правил пп. 2 и 3 ст. 1012 ГК.* Не случайно в п. 3 ст. 10^ ГК предусмотрено, что при отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий отвечает перед третьими лицами только*принадлежащим ему* имуществом. Следовательно, если имеете указание о действиях доверительного управляющего в этом качестве, взыскана может быть обращено на имущество, переданное в доверительное управление. Однако такое указание — пометка «Д.У.» — возможно лишь при совершении сделок с имуществом,*переданным* в доверительное управление. ОАО «Аптайкрайгазсервис», не имея необходимых денежных средств на счете доверительного управления, не вправе было при заключении договора поставки природного газа делать пометку «Д.У.» после своего наименования.

В соответствии с п. 2 ст. 1022 ГК доверительный управляющий*лично* несет обязательства по сделкам, совершенным им с превышением полномочий или нарушением установленных ограничений, то есть по таким сделкам, которые в принципе могли быть отнесены к числу действий по доверительному управлению имуществом в конкретной ситуации. В связи с этим нелогично было бы иначе решить вопрос о личности обязанного субъекта в тех случаях, когда доверительным управляющим совершены действия, не являющиеся действиями по доверительному управлению имуществом. (3.3, с.88-93).

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

В заключение стоит констатировать, что мной в данной работе были глубоко рассмотрены и изучены весьма важные и актуальные вопросы правового положения недвижимого имущества как объекта гражданского права, обобщен –значительный правовой и практический материал.

Таким образом, мной была сделана попытка разобраться в одной из глобальных проблем гражданского законодательства, что позволило прийти к следующим выводам:

1. Недвижимое имущество – это один из важнейших объектов гражданского права. определяющим моментом в развитии правового регулирования недвижимости явился переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности.

К легальному признанию множественности форм собственности на недвижимое имущество и их равной защиты. Установлены следующие формы собственности на недвижимость: государственная (федеральная, республик в составе Российской Федерации, автономных областей и округов), муниципальная (района, города), частная (юридических лиц и граждан), коллективная (общая совместная и общая долевая). Соответственно произошел переход от абсолютного юридического запрета сделок с недвижимым имуществом к их разрешению путем постоянного расширения видов разрешенных сделок.

2. Широко развивающийся рынок недвижимости служит гарантией реализации основного конституционного права граждан – права частной собственности, права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами; права наследовать. Совершается множество различных сделок с недвижимым имуществом, как то: купля-продажа, залог, наследование, дарение, мена, рента, строительный подряд, наем, безвозмездное пользование, страхование.

3. В результате совершения огромного количества сделок с недвижимостью возникает много споров, связанных с рынком недвижимости. Причина таких споров – непонимание субъектами гражданского оборота статуса недвижимого имущества, незнание современного нормативного регулирования в этой области.

4. С введением в РФ частной собственности на землю установлено деление вещей на недвижимые и недвижимые, которое основывается на их естественных свойствах.

Недвижимые вещи не могут быть перемещены, они являются индивидуально-определенными и незаменимыми.

К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Также к недвижимому имуществу относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. особым объектом недвижимости является предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Наконец, законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Законодательством Российской Федерации в полной мере раскрыты определения объектов недвижимости.

Так, Земельный кодекс предусматривает, что *земельный участок* представляет собой земли, отделенные на местности (в натуре) от иных земель при помощи границ.

Закон РФ «О недрах» признает объектом государственной собственности *недра в целом* как часть земной коры, расположенную ниже почвенного слоя и дна водоемов, простирающуюся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Участки же *недр в виде горного отвода* или геологического отвода могут предоставляться в пользование.

В соответствии с Водным кодексом *обособленный водный объект* (замкнутый водоем) – небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

Основы лесного законодательства определяют *леса* как совокупность земли, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других компонентов окружающей природной среды, биологически взаимосвязанных и влияющих друг на друга в своем развитии.

К недвижимости Гражданский кодекс относит *здания и сооружения* – то, что прочно связано с землей. *Предприятию* как особому объекту недвижимого имущества Гражданский кодекс определяет следующие признаки. Предприятие – это единый имущественный комплекс, включающий все виды имущества, предназначенные для осуществления деятельности, - земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также право на фирменное наименование, товарные знаки и знаки обслуживания и другие исключительные права. признается недвижимостью предприятие в целом как имущественный комплекс, который используется для осуществления предпринимательской деятельности.

Воздушным кодексом установлено, что *воздушное судно* – это летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды.

В соответствии с Кодексом торгового мореплавания и Уставом внутреннего водного плавания, *судно, морское или внутреннего водного плавания*, - это самоходное или несамоходное плавучее сооружение, предназначенное для плавания по морским или внутренним водным путям.

*Космические объекты* определяются международными документами как созданные человеком космические аппараты различного назначения и их составные части (искусственные спутники земли, автоматические и пилотируемые корабли и станции, ракеты-носители и т.д.), запущенные в космос или доставленные на небесные тела либо сооруженные на них.

5. Основная *специфика правового режима* недвижимого имущества заключается в том, что возникновение права собственности, других вещных прав (ипотека, сервитут и т.д.) и некоторых обязательственных (аренда, доверительное управление и т.д.) прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации. Указанный порядок наряду со ст.131 ГК регистрируется Законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.07.97 г., некоторыми другими специальными законами и принятыми в их развитие подзаконными актами.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится на всей территории Российской Федерации по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав).

Данный реестр содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемыми элементами Единого государственного реестра прав являются «Дела», включающие в себе правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и «Книги учета документов». В «Дело», которое открывается на каждый объект недвижимости, помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект. «Книги учета документов» содержат данные о: а) принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; б) выданных свидетельствах о государственной регистрации прав; в) выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах. «Дела» и «Книги учета документов» являются вечными, их уничтожения, а равно изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускаются.

Государственная регистрация прав га недвижимое имущество и сделок с ним возложена на органы юстиции, в составе которых должны быть созданы специальные учреждения по государственной регистрации, действующие на территориях регистрационных округов в границах, как правило, совпадающих с границами административно-территориальных единиц. Создание системы таких учреждений поручено субъектам РФ, которые могут вводить ее по мере готовности, но не позднее 1 января 2000 г.

Проведенная государственная регистрация, являющаяся единственным доказательством существования зарегистрированного права, удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав на недвижимость носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставить сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя). Тем самым обеспечивается гласность вещных прав на недвижимость, которая призвана служить интересам покупателей, залогодержателей, арендаторов и т.п. Интересы самих правообладателей ограждаются тем, что, во-первых, круг предоставляемых заинтересованным лицам сведения ограничивается описанием объекта недвижимости, зарегистрированными правами на него и ограничениями (обременениями) прав, и, во-вторых, им по их запросам предоставляется информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества.

Гражданским законодательством закреплены *особенности правового режима* недвижимости. Так, установлен особый порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи; более длительные сроки приобретательской давности на недвижимое имущество; особый порядок обращения взыскания на заложенную недвижимость.

6. В соответствии с Гражданским кодексом собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц.

Недвижимое имущество в настоящее время все чаще является объектом той или иной гражданско-правовой сделки. С включением недвижимости в систему рыночного оборота широкое применение стали получать сделки купли-продажи, мены, дарения, наследования, залога, доверительного управления и другие.

Наиболее распространенной среди сделок с недвижимым имуществом является *купля-продажа*. По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме в виде одного документа, подписываемого сторонами. Предусматривается обязательная государственная регистрация договора о продаже жилых помещений и договора купли-продажи предприятия.

Существенными условиями договора продажи недвижимости являются данные о предмете договора и цене, при отсутствии которых договор считается незаключенным. Исполнение договора состоит из двух юридически значимых действий: 1) подписание сторонами передаточного акта; 2) вручение имущества покупателю.

*Залог недвижимости (ипотека)* – это один из основных способов обеспечения обязательства и представляет собой договор между должником (залогодателем) и кредитором (залогодержателем), в силу которого залогодатель передает залогодержателю недвижимое имущество, за счет которого последний может удовлетворить свои требования в случае неисполнения обязательства.

Установлены нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора об ипотеке. В договоре должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Определено, что ипотека зданий, жилых домов, строений, сооружений, непосредственно связанных с землей, допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится эта недвижимость, либо части этого участка принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

Ипотека имущества, изъятого из оборота и на которое не может быть обращено взыскание, не допускается.

Устанавливаются способы реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание: путем проведения публичных торгов и путем продажи на аукционе.

По договору *доверительного управления имуществом* одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Отношения по доверительному управлению недвижимостью имеют «длящийся» характер срок составляет одно из обязательных условий договора, по истечении обусловленного срока обязательство прекращается. Досрочное распоряжение договора по одностороннему заявлению одной из сторон не допускается. Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Существуют общие требования для недвижимого имущества как объекта доверительного управления. Оно должно быть индивидуально-определенным; обособленным от прочего имущества учредителя и доверительного управляющего; непотребляемым.

Установлено, что для возникновения прав и обязанностей по доверительному управлению кроме соглашения требуется еще передача объекта управления.

В настоящей работе показано, каковы же особенности совершения отдельных сделок с недвижимостью.

Таким образом, мной раскрыта характеристика недвижимого имущества как одного из важнейших объектов гражданского права, рассмотрены все грани означенной темы, которая в настоящее время очень важна и актуальна.

**Библиография**

***1. Нормативные акты.***

1.1. Конституция Российской Федерации. Принята 12 декабря 1993 г. всенародным голосованием. М.: юридлит.1993.

1.2. Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 г. с изм. и доп. от 27 декабря 1990 г.// Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1990 №26. Ст.324; 1991. №1. Ст.5; Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации 1993. №52. Ст.5085.

1.3. Закон РСФСР «О плате за землю» от 11 октября 1991 г. с изм. и доп. на 9 августа 1994 г. // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1991. №44. Ст. 1424; 1992. №10 Ст.469; №34. Ст.1976. Собрание законодательства РФ. 1994 №16 Ст.1860.

1.4. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.// Ведомости съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1991. №26. Ст.733.

1.5. Земельный кодекс РСФСР. Принят 25 апреля 1991 г.// Ведомости съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1991. №22. Ст.768.

1.6. Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики». // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1993. №3. Ст.389.

1.7. Закон Российской Федерации «Об основах градостроительства в Российской Федерации» от 14 июля 1992 г. // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. №32. Ст.1877.

1.8. Закон Российской Федерации «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» от 23 декабря 1992 г. // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1993. №1. Ст.26.

1.9. Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 г. // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. №16. Ст.834.

1.10. Закон Российской Федерации «О космической деятельности» от 20 августа 1993 г. // Российская газета от 6 октября 1993 г.

1.11. Водный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 18 октября 1995 г. // Собрание законодательства РФ. 1995. №47. Ст.4471.

1.12. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая принята Государственной Думой 21 октября 1994 г. Часть вторая принята Государственной Думой 22 декабря 1995 г. (в ред. Федерального закона от 12.08.96 №110-ФЗ), (в ред. Федерального закона от 24.10.97 №133-ФЗ) // Полный сборник кодексов Российской Федерации с изм.и доп. на 1 марта 1999 г. М.: «Славянский дом книги». 1999.

1.13. Лесной кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 22 января 1997 г.// Полный сборник кодексов Российской Федерации с изм. и доп. на 1 марта 1999 г. М.: «Славянский дом книги». 1999.

1.14. Воздушный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 19 февраля 1997 г. Одобрен Советом Федерации 5 марта 1997 г.// Собрание законодательства. 1997 г. №12 ст.1383.

1.15. Кодекс Торгового мореплавания Союза ССР. Дата принятия 17.09.68 (утв. Указом Президиума ВС СССР от 17.09.68)// Полный сборник кодексов Российской Федерации с изм. и доп. на 1 марта 1999 г. М.: «Славянский дом книги». 1999.

1.16. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 июля 1997 г.// Собрание законодательства. 1997 г. №30 ст.3594.

1.17. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 8 апреля 1998 г. Одобрен Советом Федерации 22 апреля 1998 г.// Собрание законодательства. 1998 г. №19 ст.2069.

1.18. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Принят Государственной Думой 24 июля 1998 г. Одобрен Советом Федерации 9 июля 1998. М.: Изд. «Ось-89». 1998 г.

1.19. Указ Президента Российской Федерации «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» от 23 апреля 1993 г. №480.// Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. №17. Ст.1452.

1.20. Указ Президента Российской Федерации «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельный участков в собственность граждан» от 2 марта 1992 г. №213.// Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1992. №11. Ст.561.

1.21. Указ Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. // Собрание законодательства РФ. 1996. №11. Ст.1026.

1.22. Указ Президента Российской Федерации «О гарантиях собственников объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» от 16 мая 1997 г. №480.// Собрание законодательства РФ. 1997. №20. Ст.2240.

1.23. Указ Президента Российской Федерации «О проведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствии с Конституцией Российской Федерации» от 24 декабря 1993 г. №480.// Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. №52. Ст.5085.

1.24. Положение о порядке лицензирования пользования недрами. Утв. Постановлением Верховного Совета РФ от 15 июля 1992 г. // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. №33. Ст.1917.

1.25. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации №8 от 24 августа 1993 г. «О некоторых вопросах применения судами Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»// Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. №11.

1.26. Информационное письмо от 9 сентября 1998 г. №С5-7/УЗ-694 «О Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)»// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации». 1998. №11. С.82.

1.27. Распоряжение заместителя Председателя Совета Министров от 22 декабря 1993 г. «Основные положения о залоге недвижимого имущества – ипотеке».// РГ, 6 января 1994 г.

***2. Литературные источники.***

2.1. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект.// Гос. и право.-1998.-№.2

2.2. Гражданское право. Учебник под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М.: Проспект, 1998.

2.3. Гражданское право под ред. Суханова Е.А. М.: БЕК. 1994 г.

2.4. Дозорцев В.А. Доверительное управление. // Вестник Высшего Арбитражного Суда. – 1996.- №12.

2.5. Земельное право России под ред. Петрова В.В. М.: Зерцало. 1998.

2.6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской федерации, части первой. М.: спарк, 1995.

2.7. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской федерации, части первой. М.: ИНФРА – М - НОРМА, 1999.

2.8. Конев А.А., Ветхов Р.Ю. Правовые проблемы государственной регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним. Н. Новгород: НКИ. 1998.

2.9. Круглова Н.Ю. Хозяйственное право. М.: Русская Деловая Литература. 1997.

2.10. Кузнецов А.В. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против.// Гос. и право.-1998.-№2.

2.11. Международное право под ред. Тункина Г.И. М.: Юрид.лит.1994.

2.12. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения.// Хоз. Право.-1998.0№7, 8.

2.13. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. М.: Юринформцентр.1995.

2.14. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. М.: ИНФРА-М-НОРМА.1996.

2.15. Степашин С. О создании единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею.// Российский экономический журнал. –1998.- №2.

2.16. Суханов Е. Сделки с недвижимостью (комментарий к части второй ГК РФ). // Экономика и жизнь.-1996.-№8.

***3. Материалы юридической практики.***

3.1. Обзор практики разрешения споров возникающих по договорам купли-продажи недвижимости (информационное письмо от 13 ноября 1997 года №21) // Вестник Высшего Арбитражного Суда. – 1998. - №1.

3.2. Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса российской Федерации о залоге.// Экономика и жизнь. – 1998 г.- №7.

3.3. Пятков Д. Договорная практика доверительного управления недвижимостью. // Хоз. и право. – 1998 г. - №12.