**Проблемы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ней**

**Введение**

Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из главных задач в области экономической политики. Ведущую роль в организации такого оборота играет правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом. Можно с уверенностью сказать, что от правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит динамика экономических процессов, инвестиционный климат и благосостояние населения. В то же время недостатки правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Сделки с недвижимым имуществом составляют сегодня значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте.

В расцвет рыночных отношений в России, который многие, и не без оснований, именуют «разгулом», когда сфера обращения недвижимости постоянно расширяется, а элементарные основы, цивилизованный рынок ещё не устоялись, не приобрели законченных форм, тема правового регулирования отношений, касающихся недвижимости, сделок с недвижимым имуществом очень актуальна в настоящее время. Поэтому в своей дипломной работе я хочу рассмотреть наиболее важные аспекты этого вопроса.

Особый характер предмета сделок с недвижимостью требует признания и подтверждения государством прав их участников. Являясь гарантией законности заключения сделок с недвижимым имуществом, эти меры позволяют сделать рынок недвижимости прозрачным и снизить возможности для мошенничества и преступлений. Поэтому законодательно было закреплена обязательная государственная регистрация сделок с недвижимостью, включающая проведение правовой экспертизы документов, необходимых для государственной регистрации и проверки законности сделки.

Нельзя сказать, что современное право России не принимает в расчет вышеуказанные обстоятельства. Начиная с середины 90-х гг. прошлого века, законодательство в области недвижимости развивалось достаточно интенсивно. От практически полного правового вакуума, в котором происходил оборот недвижимости в начале 90-х гг., мы пришли к существованию системы правовых установлений в области недвижимого имущества, среди которых главное место занимают Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[1]](#footnote-1).

Вместе с тем практически всеми исследователями правового регулирования оборота недвижимости признается, что оно весьма далеко от совершенства. В науке, законодательстве, судебной и правоприменительной практике не решены многие проблемы, среди которых главными являются вопросы о понятии недвижимого имущества и правовых принципах регистрации прав на недвижимость. Нерешенность именно этих проблем лишает правовое регулирование в сфере недвижимости необходимой упорядоченности и эффективности.

Закономерной реакцией на такое положение является, с одной стороны, весьма активная работа законодателя по изменению и дополнению правовой базы в сфере недвижимости. С другой стороны, это вызывает активизацию теоретических исследований в данной области.

Однако анализ законотворчества за последние 15 лет свидетельствует о том, что изменения законодательства не носят системного характера, во многих случаях подчинены решению частных проблем. При этом изменению в основном подвергается законодательство о регистрации прав на недвижимость в части организационной и процессуальной его составляющих, в то время как в существенной ревизии нуждается концепция правового регулирования недвижимости в целом.

Научные исследования правовых проблем недвижимого имущества развиваются по нескольким направлениям. Во-первых, различные аспекты правового режима недвижимости рассматриваются в работах, посвященных объектам гражданских прав и вещным правам. Во-вторых, в последнее время появились значительные работы, посвященные непосредственно правовой проблематике недвижимости[[2]](#footnote-2). Особое место среди этих исследований занимает Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе[[3]](#footnote-3), в которой отражены многие недостатки действующего законодательства и пути его совершенствования. В-третьих, наиболее активно разрабатываются отдельные аспекты правового механизма регулирования отношений в сфере недвижимости, административно-правовые и организационные вопросы регистрации прав на недвижимость, правового режима отдельных видов недвижимого имущества.

Данной проблемой занимались такие ученые и исследователи, как В.Б. Ельяшевич, Л.А. Кассо, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, В.И. Синайский, Г.Ф. Шершеневич и др., труды выдающихся российских ученых - представителей теории права и теории гражданского права, среди которых С.С. Алексеев, С.Н. Братусь, А.В. Венедиктов, О.С. Иоффе, Д.А. Керимов, О.А. Красавчиков, В.П. Мозолин, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Р.О. Халфина, Б.Б. Черепахин, В.Ф. Яковлев и др.

Основой для выполнения настоящего исследования послужили работы таких авторов, как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, В.П. Грибанов, Н.Д. Егоров, В.С. Ем, Ю.Х. Калмыков, О.М. Козырь, Л.О. Красавчикова, О.И. Крассов, П.В. Крашенинников, И.Д. Кузьмина, В.А. Лапач, А.Л. Маковский, А.А. Маковская, О.Н. Садиков, А.П. Сергеев, О.Ю. Скворцов, К.И. Скловский, С.А. Степанов, И.А. Сыродоев, В.В. Чубаров, Л.В. Щенникова и др.

1. Регистрация прав на недвижимое имущество как правовое явление.

1.1. Регистрация прав на недвижимость как объективная необходимость гражданского оборота. Понятие и цели государственной регистрации прав на недвижимость.

Регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой новую проблему для права нашей страны. Это признается практически всеми исследователями правового регулирования оборота недвижимого имущества. Однако всякий, кто обратится к истории вопроса, не может не признать относительность такой новизны. Более того, многие вопросы, которые сегодня вызывают оживленные дискуссии, были предметом обсуждения много лет назад как среди российских правоведов[[4]](#footnote-4), так и среди ученых[[5]](#footnote-5) других стран.

И эта новизна, и ее относительность являются весьма яркими иллюстрациями того обстоятельства, что регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой объективную необходимость во всякой правовой системе, допускающей оборот недвижимости.

Исторический взгляд на проблему правового регулирования оборота недвижимого имущества позволяет сделать вывод о том, что именно объективные свойства недвижимых вещей стали причиной формирования особого правового режима недвижимости, ядром которого является то, что мы сегодня называем регистрацией прав на недвижимое имущество.

Исследователи отмечают, что на ранних этапах развития различных правовых систем не существовало выраженного разделения имущества на движимое и недвижимое, а, следовательно, не было и специального правового режима последнего. В Древнем Риме основным делением вещей было деление на манципируемые и неманципируемые вещи, критерием для которого было применение или неприменение обряда манципации для перехода права на вещь[[6]](#footnote-6).

Очевидно, что даже на весьма ранних этапах развития права одним из элементов правового режима недвижимого, а также особо значимого имущества, было придание публичности актам его отчуждения.

На территории современной России первоначально для фиксации прав прибегали к использованию символов, мистических ритуалов, обрядов, оказывавших значительное влияние на сознание личности и передававшихся через устные рассказы из поколения в поколение. Постепенно человечество переходит к письменной форме укрепления прав, которая, как отмечает Д.И. Мейер, "появилась, прежде всего, в отношении прав на недвижимость, в частности на земельные участки, как наиболее значимый вид собственности в гражданском обороте того времени"[[7]](#footnote-7).

Таким образом, проведенный анализ законодательства того периода позволяет сделать вывод, что запись в поместном приказе "вотчины за купцом" с момента принятия Уложения царя Алексея Михайловича (Соборное Уложение 1649 г.) приобрела обязательный характер, так как именно с ней отождествлялось понятие о переходе вещного права.

Петр I установил иной порядок, получивший название "крепостного", который имел преимущественно фискальные цели[[8]](#footnote-8). Кроме того, в этот же период (в январе 1714 г.) в законодательстве Российской империи появляются термины "недвижимое" и "движимое" имущество (в соответствии с Указом Петра I "О единонаследии")[[9]](#footnote-9). Тем самым было введено единое понятие, регулировавшее правовое положение земельных участков и строений в отличие от движимых вещей.

Екатерина II продолжила преобразования в данной сфере изданием "Учреждения для управления губерний"[[10]](#footnote-10). Обряд записи акта в книгу был заменен на оглашение через публикацию в "Ведомостях". Вместо Палаты крепостных дел, выполнявшей функции государственного центра для всех дел о поземельной собственности, совершение крепостных актов было возложено на гражданские палаты и уездные суды, при которых были организованы учреждения крепостных дел. Одновременно действовало правило, в соответствии с которым о совершении актов, влекущих переход недвижимого имущества, необходимо было давать объявления в центральных "Ведомостях", а также требовалось предоставление копий таких объявлений в губернии и уезды, где находилось имущество. Вместе с тем, эта мера не давала никаких гарантий, поскольку объявления печатались с большим опозданием.

В 1866 г. применительно к вновь введенному порядку судопроизводства были изданы правила, в соответствии с которыми окружным судам предписывалось вести реестры крепостных дел и делать в них отметки об учинении ввода во владение[[11]](#footnote-11). Новые правила имели важное значение, поскольку ими был определен момент перехода права. Переход права был связан теперь с датой ввода, отмеченной в реестре. По сути дела, в России была введена регистрация поземельной собственности. Однако нигде не было закреплено, что это единственная законная форма передачи.

Таким образом, на основе исторических наблюдений можно сделать вывод о том, что придание публичности гражданскому обороту недвижимого имущества является объективной закономерностью любой правовой системы, которая признает возможность оборота недвижимости. Вполне подтверждает этот вывод и дальнейшее развитие законодательства в сфере недвижимости в России.

Декретом ВЦИК Советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов от 27 января 1918 г. была отменена всякая собственность на землю и запрещен переход не только земельных участков, но и прав пользования ими от одного лица к другому. Иными словами, полностью запрещался гражданский оборот участков земли. Само понятие "недвижимое имущество" упразднялось, в итоге, понятие "недвижимость" в советский период развития гражданского права не находило правового закрепления вплоть до 1990 г. Сама земля и другие объекты, относившиеся ранее к недвижимому имуществу, были объявлены достоянием государства и исключены из "частного оборота". Соответственно отсутствовала необходимость и в существовании регистрационной системы. Однако, несмотря на то, что регистрационная система в сегодняшнем ее понимании отсутствовала, нормы о регистрации прав на недвижимое имущество существовали в той мере, в которой оборот недвижимого имущества допускался законом.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. под страхом недействительности устанавливал необходимость нотариального удостоверения с последующей регистрацией в коммунальном отделе сделок купли-продажи строений. В Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. (далее - ГК РСФСР 1964 г.) аналогичный порядок предусматривался для договоров купли-продажи (ст. 239), мены (ст. 255) и дарения (ст. 257) при условии, что предметом их были жилой дом или дача, расположенные в городе, рабочем, курортном или дачном поселке, и, по крайней мере, одной стороной выступал гражданин. Аналогичное требование предъявляла ст. 195 указанного кодекса к договору залога жилого дома, а ст. 201 предписывала регистрировать прекращение залога. Статьи же 135 и 197 устанавливали, что право собственности и право залога по договорам, подлежащим регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Начало коренному изменению ситуации в данной области положил Закон СССР "О собственности в СССР". Этот закон впервые в ст. 7 провозгласил членов кооперативов, образованных для создания объектов недвижимости (жилищно-строительных, дачно-строительных, гаражно-строительных) собственниками предоставленных им в пользование объектов (квартир, дачных домов, гаражей) при условии полной выплаты ими паевых взносов.

Эту же норму в ст. 13 продублировал Закон РСФСР "О собственности в РСФСР". Часть 1 п. 4 ст. 2 этого закона содержала перечень объектов права собственности, среди которых назывались предприятия, имущественные комплексы, здания и сооружения, земельные участки. Собственность на земельные участки получила закрепление в п. 2 ст. 6, на строения - в п. 1 ст. 13 закона.

В принятых в 1991 г. Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (далее - Основы гражданского законодательства) впервые после длительного перерыва появились нормы, делящие имущество на движимое и недвижимое[[12]](#footnote-12).

Новым этапом в расширении круга собственников объектов недвижимости стал Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР"[[13]](#footnote-13). Параллельно развивавшееся законодательство о приватизации предприятий вовлекло в сферу рыночных отношений здания, сооружения, помещения нежилого назначения и земельные участкиsub\_37.

Таким образом, к концу 1994 г. в число объектов недвижимого имущества, на которые могла существовать частная (негосударственная) собственность, вошли практически все виды недвижимого имущества - от отдельных жилых и нежилых помещений до земельных участков.

Очевидно, любой период реформ отличает такое состояние законодательства, при котором фактическая фиксация глобальных социально-экономических изменений происходит раньше, чем возникают нормы, призванные "обслуживать" вновь возникшие отношения. Именно так произошло и с недвижимостью. Сложилась ситуация, при которой объективно существовавшая практически новая сфера рыночных отношений не получила адекватной системы правового регулирования. И негативные последствия создавшегося положения не замедлили сказаться. Отсутствие механизмов гарантий прав собственников недвижимости и контроля государства привели к весьма высокому уровню правонарушений в данной области. Рынок недвижимости, по оценкам специалистов правоохранительных органов и криминологов, стал одной из наиболее криминогенных сфер. Отсутствие совершенных и действенных механизмов гарантий прав на недвижимость со стороны государства являлось одним из основных факторов, тормозящих инвестиционный процесс, привлечение российских и иностранных инвестиций в развитие недвижимости.

Указанные обстоятельства сделали проблему регистрации прав на недвижимость одной из наиболее актуальных проблем правового регулирования, которая приобрела существенное экономическое и политическое значение. Необходимость решения данной проблемы находила отражение в законодательстве России, которое совершенствовалось.

Гражданский кодекс РФ[[14]](#footnote-14) впервые включил не отдельные положения о государственной регистрации прав на некоторые объекты недвижимости, а систему норм, как в первой, так и во второй части, призванную определить обязательность и правовое значение регистрации прав на объекты недвижимости.

В то же время, несмотря на то, что законодатель определенным образом прореагировал на необходимость регулирования отношений, связанных с регистрацией прав на недвижимость, это регулирование долгое время было весьма далеко от исчерпывающего и совершенного.

Статьей 131 ГК РФ предусматривалась необходимость принятия закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) был принят лишь 21 июля 1997 г. и введен в действие с 31 января 1998 г.[[15]](#footnote-15), т.е. через три года после введения в действие части первой ГК РФ.

В этих условиях, опираясь на Основы гражданского законодательства, Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" субъекты Российской Федерации стали сами устанавливать порядок осуществления государственной регистрации и определять органы, на базе которых такая регистрация будет производиться.

С принятием и введением в действие Закона о регистрации наступил новый этап в развитии правового регулирования регистрации прав на недвижимость. Закон определил значение и правовые последствия регистрации, установил основные начала, определяющие порядок регистрации и основания для принятия решений регистрирующим органом. Вместе с тем принятие этого закона не завершило процесс создания правовой базы регистрации прав на недвижимость. Само содержание Закона о регистрации, его концепция свидетельствовали о том, что он, с одной стороны, был ориентирован на существование определенного перехода от применения отдельных его положений к созданию системы, в полном объеме отвечающей его содержанию, а с другой стороны, предусматривал принятие большого количества нормативных актов, определяющих механизм практической реализации более общих норм данного закона.

Следующий этап развития системы государственной регистрации прав на недвижимость проходил с момента введения в действие Закона о регистрации до 1 января 2000 г. Именно до этого срока ст. 33 Закона о регистрации было предписано создать соответствующие учреждения юстиции во всех субъектах Федерации. При этом конкретные сроки и этапы создания учреждений юстиции должны были определяться каждым субъектом Федерации в зависимости от местных условий.

В этот период происходило формирование системы регистрации, адекватной ГК РФ и Закону о регистрации. Данный период характеризовался, в отличие от предыдущего, тем, что, хотя прежние органы регистрации (БТИ, специальные учреждения в некоторых субъектах Федерации) продолжали функционировать, их деятельность в части порядка осуществления регистрации была регламентирована Законом о регистрации и принятыми на его основе нормативными актами. Можно сказать, что именно в этот период деятельность регистраторов прав на недвижимость стала носить правовой характер.

После 1 января 2001 г., когда во всех субъектах Федерации были созданы учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимость, можно было констатировать, что в Российской Федерации создана система органов государственной регистрации прав на недвижимость, соответствующая действующему законодательству.

Определению государственной регистрации прав на недвижимость посвящена ст. 2 Закона о регистрации. Она определяет государственную регистрацию как "юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения) перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации". Однако данное определение отражает лишь один из аспектов понятия государственной регистрации - регистрация, как акт государственного органа.

Вместе с тем анализ научных работ как по гражданскому, так и по административному праву, свидетельствует о том, что в определении сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество среди ученых нет единства. Так, государственная регистрация прав на недвижимое имущество рассматривается как ненормативный акт государственного органа, юридический факт в фактическом составе, влекущем возникновение, изменение или прекращение прав на объект недвижимости[[16]](#footnote-16), комплексное средство государственного регулирования предпринимательской деятельности на рынке недвижимости[[17]](#footnote-17).

Государственную регистрацию можно рассматривать в двух аспектах: как специфическую деятельность государства и как результат этой деятельности. При этом государственная регистрация как деятельность не всегда заканчивается государственной регистрацией в виде результата, поскольку результатом этой деятельности может быть отказ в государственной регистрации.

Рассмотрим сначала государственную регистрацию как деятельность. Любая деятельность определяется, прежде всего, ее целями и содержанием. Применительно же к определению деятельности, имеют значение только непосредственные цели, на которые эта деятельность в каждом случае направлена. При этом нужно отметить, что государственная регистрация как деятельность может рассматриваться в узком и широком смысле. В широком смысле государственная регистрация прав на недвижимость может быть определена как одна из функций государства, осуществляемая его специальными органами в целях зашиты имущественных прав участников гражданского оборота. К государственной регистрации в этом смысле относится не только деятельность регистрирующего органа по рассмотрению конкретных документов, но и деятельность государства по организации системы регистрации, установлению принципов ведения реестра, автоматизации регистрационных процессов, методов отражения и защиты информации, а также деятельности по предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимость.

Такое определение позволяет раскрыть понятие государственной регистрации прав на недвижимость как формы государственной деятельности. Оно необходимо, поскольку за конкретными актами государственного органа всегда нужно видеть общую направленность всех этих актов, общие цели функционирования системы, созданной для осуществления данной деятельности.

Вместе с тем приведенное определение не раскрывает содержательную сторону государственной регистрации, не указывает, в чем именно состоит эта деятельность государства. И здесь необходимо обратиться к понятию регистрации в узком смысле, т.е. рассмотреть, что же представляет собой деятельность регистрирующего органа в каждом конкретном случае. В этом смысле государственная регистрация прав представляет собой процесс рассмотрения заявления (требования) заинтересованного лица, адресованного государственному органу о внесении сведений о его праве на объект недвижимого имущества в установленные законом формы (государственный реестр). Этот процесс состоит из приема представленных заявителем документов, их правового анализа с точки зрения установления оснований для регистрации либо отказа в регистрации, принятия соответствующего решения, отражения этого решения в формах, установленных законом, и выдачи документов заявителю с уведомлением о принятом решении.

Если определение государственной регистрации как формы деятельности позволяет установить общую направленность работы и задачи всех регистрирующих органов, то определение государственной регистрации в узком смысле подводит к пониманию непосредственной цели регистрирующего органа при рассмотрении каждого обращения. Эту цель можно определить как установление наличия оснований для внесения соответствующей записи в государственный реестр прав на недвижимое имущество. В негативном же аспекте эта цель может быть сформулирована как установление наличия или отсутствия оснований для отказа в регистрации.

Итак, регистрация прав на недвижимость в узком смысле - это деятельность государства в лице его специальных органов, представляющая собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в государственный реестр прав на недвижимость. Основным содержанием этого процесса является установление регистрирующим органом оснований для внесения в реестр требуемых сведений.

Государственная регистрация выступает в качестве одной из форм применения права. Она состоит в принятии акта применения права как документально оформленного действия государственного органа. В юридической литературе формы реализации права классифицируются по различным основаниям:

а) по характеру правовых связей между субъектами права - в общих и конкретных правовых отношениях;

б) по субъектному составу - индивидуальная и коллективная формы;

в) по внешнему проявлению - активная и пассивная формы;

г) по методу воздействия - добровольное и принудительное осуществление права;

д) по правовому положению субъектов - гражданско-правовая и административно-правовая формы[[18]](#footnote-18) и т.д.

Давая оценку регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с учетом положений указанной классификации, отметим, что она реализуется в конкретных правовых отношениях в индивидуальной активной форме, осуществляется добровольно в административно-правовой форме. Результатом правоприменительной деятельности органа по регистрации прав является принятие решения о наличии или отсутствии оснований для внесения в Единый государственный реестр сведений о правах на конкретное недвижимое имущество, которые имеют обязательную силу предписания, в том числе и для правообладателя.

Анализ законодательства позволяет сделать вывод о том, что термин "государственная регистрация прав на недвижимое имущество" в Законе о регистрации используется именно в этом последнем значении. Когда в законе говорится о том, что права возникают с момента регистрации (п. 2 ст. 8 ГК РФ), права на недвижимость и сделки с недвижимостью подлежат регистрации (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 165 ГК РФ), договор считается заключенным с момента регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ), то речь, разумеется, идет не о процессе, а о результате. Именно в этом аспекте дано вышеприведенное определение в ст. 2 Закона о регистрации. Что же представляет собой этот результат с точки зрения права?

Большинство исследователей выделяют два подхода к характеристике правовой природы акта применения права: как ненормативного акта государственного органа, а также как юридического факта в фактическом составе, влекущем возникновение, изменение или прекращение прав на объект недвижимости.

Государственная регистрация - это юридический факт, с которым закон связывает определенные юридические последствия. Для того чтобы определить правовую природу этого факта, обратимся к принятой в теории права классификации юридических фактов. Разумеется, данный юридический факт является юридическим действием, а не событием. Это действие государственного органа, а действие любого органа всегда представляет собой акт. Акты делятся на нормативные и индивидуальные (ненормативные). Вполне очевидным представляется то, что регистрация права на объект недвижимости является индивидуальным (ненормативным) актом государственного органа. Данный вид юридических актов в науке административного права именуется индивидуальными правоприменительными актами органов государственного управления[[19]](#footnote-19).

Следует отметить, что дискуссия о правовой природе акта государственной регистрации была привязана, в основном, к вопросу о порядке рассмотрения в суде дел о признании недействительной государственной регистрации прав на недвижимость и отказа в такой регистрации. Признание государственной регистрации и отказа в регистрации ненормативными актами регистрирующих органов с необходимостью влекло отнесение соответствующих дел к категории вытекающих из административных правоотношений и иных публичных правоотношений (ст. 29 АПК РФ)[[20]](#footnote-20). В то же время такой подход вполне обоснованно вызывал сомнения, так как, фактически, в таких делах исследуются, прежде всего, гражданско-правовые отношения, послужившие основанием для регистрации или основанием отказа.

Итак, государственная регистрация как юридический факт представляет собой ненормативный акт государственного регистрирующего органа.

Следующим важным признаком, определяющим юридический факт, являются те последствия, которые он влечет. Как мы увидим далее, в зависимости от основания возникновения права факт государственной регистрации может иметь различное значение. Факт государственной регистрации может быть конечным элементом юридического состава, приводящим к самому возникновению права. О.А. Красавчиков отмечал, что юридический (фактический) состав влечет связываемые с ним законом правовые последствия с момента накопления всех его элементов - юридических фактов. Факт регистрации может быть необходимым для реализации уже возникшего права. Но независимо от правового значения факта регистрации, в каждом конкретном случае его сущность состоит в признании этого права государством и предоставлении этому праву той защиты со стороны государства, которая обеспечивается системой регистрации прав на недвижимость. Специфика различных оснований возникновения права состоит лишь в определении момента возникновения права. Однако возможность реализации любого права на недвижимость в полном объеме (и прежде всего, в отношении распоряжения) независимо от основания его возникновения появляется лишь с момента государственной регистрации этого права. Государство не может защищать права, о которых оно не знает. Единственным держателем информации о правах на недвижимость является система регистрирующих органов. Поэтому ключевым в определении государственной регистрации как акта государственного органа и общим для всех таких актов является то, что это акт признания государством регистрируемого права, обеспечивающий возможность реализации этого права его обладателем.

В соответствии с Законом о регистрации (п. 3 ст. 2) "датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав". Таким образом, моментом, когда государственная регистрация осуществлена, следует считать внесение в надлежащей форме записи об этом праве в установленные формы государственной регистрации.

В этом смысле процесс государственной регистрации можно разделить на подготовку к регистрации, собственно регистрацию и выдачу документа о регистрации. Говорить о свершившейся регистрации до удостоверения записи о регистрации уполномоченным лицом нельзя. Любой акт государственного органа, в том числе ненормативный, должен иметь надлежащую письменную форму. Для регистрации такая форма установлена в виде записи в реестре. Решение о регистрации, не оформленное надлежащим образом (в виде устных заявлений, резолюций на документах и пр.), не может быть признано актом регистрации.

На практике возникает вопрос о соотношении записи в реестре и документа, удостоверяющего факт государственной регистрации, выданного заявителю. Особенно остро этот вопрос встает тогда, когда выданный документ не соответствует данным реестра.

На мой взгляд, данный вопрос имеет одно решение - первичной является запись в реестре. Следует отметить, что в соответствии с п. 3 ст. 131 ГК РФ выдача заявителю документа, удостоверяющего факт государственной регистрации, вообще не является обязательным элементом процесса регистрации. Согласно этой норме регистрирующий орган обязан выдать такой документ только по ходатайству правообладателя. При отсутствии же такого ходатайства, по логике закона, действия регистрирующего органа могут ограничиться внесением записи в реестр. Статья 14 Закона о регистрации говорит о том, что удостоверяется путем выдачи свидетельства и совершения специальной записи проведенная государственная регистрация. Здесь мы видим, что закон четко разделяет саму государственную регистрацию и подтверждение ее проведения. Именно поэтому в случае выдачи свидетельства о регистрации при отсутствии записи в реестре свидетельство является ничтожным. Следовательно, представляется неправильной практика предъявления исков о признании недействительными свидетельств о государственной регистрации[[21]](#footnote-21).

Под целью понимается то, "к чему надо стремиться, что надо осуществить"[[22]](#footnote-22). Соответственно цель представляет собой "заранее предполагаемый (мыслимый, желаемый, проектируемый) результат деятельности или действий людей, на осуществление которого они направлены"[[23]](#footnote-23).

Так, классифицируя цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, М.Г. Пискунова указывает: "основной правовой целью является обеспечение устойчивости гражданского оборота путем подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость. Социальная цель заключается в обеспечении законности оборота недвижимости, защите прав и законных интересов участников сделок и третьих лиц. Экономическая цель - обеспечение благоприятного инвестиционного климата, "прозрачности" рынка недвижимости, снижения экономических рисков, упорядочения сборов налогов. Информационно-управленческая цель - обеспечение физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления достоверной информацией о гражданских правах на недвижимость"[[24]](#footnote-24).

В.В. Чубаров, характеризуя систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уточняет, что "введение такой системы преследует несколько целей: а) придать предельную открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах; б) ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на нее) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований (РФ в целом, субъектов РФ, муниципальных образований); в) внести единообразие в процедуру регистрации на недвижимость на всей территории РФ"[[25]](#footnote-25).

По мнению А.В. Волынцевой, "основные цели государственной регистрации: а) защита прав и законных интересов собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости; б) обеспечение законного, надежного, открытого гражданского оборота; в) обеспечение гласного и достоверного подтверждения прав на недвижимое имущество; г) создание эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости; д) реализация фискальной функции государства в части обеспечения поступления в бюджет средств от операций, предметом которых выступает недвижимость; е) обеспечение безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения и пресечения преступлений и правонарушений в данной сфере"[[26]](#footnote-26)sub\_54.

Вполне очевидно, что всеми исследователями называются те положительные результаты, к достижению которых нужно стремиться, в том числе и с использованием правовых механизмов государственной регистрации прав на недвижимость. Однако далеко не все говорят о необходимости установления иерархии названных целей, а некоторые авторы высказывают мнения об установлении таких приоритетов, с которыми трудно согласиться.

В частности, В.А. Порошков утверждает, что "государственная регистрация недвижимых вещей является средством контроля государства за оборотом недвижимого имущества, а также выступает в роли юридического факта в гражданском праве"[[27]](#footnote-27).

Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимость призвано "обслуживать" гражданское законодательство, регулирующее "параллельные" отношения, основанные на равенстве всех субъектов, включая государство. Говоря о задачах правового регулирования оборота недвижимости, о первичных и вторичных задачах такого регулирования, С.А. Бабкин весьма точно отмечает, что "организация оборота недвижимости устанавливается и функционирует ради общего блага, но это благо есть продукт удовлетворения потребностей частных субъектов оборота в определенном, отражающем их интересы правовом регулировании соответствующих отношений"[[28]](#footnote-28). Говоря о целях разработчиков новых систем регистрации, он высказывает предположение, что они "в массе своей не ставили задачу расширения возможностей государства по контролю над частными лицами в сфере оборота недвижимости. Они видели своей целью максимально упрочить оборот, по возможности сократив связанные с ним издержки и излишние временные затраты"[[29]](#footnote-29).

Таким образом, первая и главная цель существования системы государственной регистрации - цель обеспечения защиты имущественных прав на недвижимость участников гражданского оборота. С одной стороны, эта цель диктуется конституционной обязанностью государства по защите собственности (ст. 8 Конституции РФ), а с другой - служит необходимой предпосылкой для реализации других целей регистрации.

Без регистрации прав на недвижимость ни один участник гражданского оборота не может быть уверен в действительности своих прав, а равно и прав других участников рынка недвижимости. Будучи актом признания государством зарегистрированного права, регистрация (в зависимости от ее системы и уровня организации) дает определенную степень уверенности в стабильности прав на недвижимость, степень всегда много большую, чем в условиях отсутствия регистрации.

Данная цель имеет особое значение для нашей страны. В современных условиях недвижимость (квартиры, дома, земельные участки и др.) является основным, а в ряде случаев практически единственным существенным достоянием подавляющего большинства граждан. Для многих граждан недвижимость выступает и единственным (или основным) источником дохода, она может быть предметом аренды, объектом залога при получении кредита и т.д. В условиях, когда доходы значительной части населения ниже официально установленного прожиточного минимума, государство обязано принимать все необходимые меры к защите того, что является единственной ценностью и условием существования для многих граждан.

Вместе с тем нельзя путать цели системы государственной регистрации с целями правового регулирования отношений, связанных с оборотом недвижимого имущества вообще. Регистрация прав на недвижимое имущество является составной частью правового режима недвижимости, выступая одновременно его основной особенностью и одним из наиболее существенных элементов. В то же время отношения, связанные с оборотом недвижимости, обслуживанием рынка недвижимого имущества, безусловно, выходят за рамки правового регулирования порядка возникновения, перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. В связи с этим рядом исследователей справедливо отмечалось, что государственная регистрация прав входит в определенное противоречие с объективно существующими потребностями оборота, такими как задача его упрощения, удешевления и ускорения.

Таким образом, цель защиты имущественных прав участников оборота недвижимости выступает не только главной целью регистрации прав на недвижимость, но и всего правового регулирования оборота недвижимости.

Недвижимость - земля, здания, сооружения, жилой фонд - представляет собой одну из главных составляющих государственного имущества и один из существенных источников государственных доходов. Отсюда вытекает вторая весьма важная цель системы регистрации недвижимости - обеспечение управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности. К сожалению, именно данный аспект государственной регистрации является на сегодня наиболее сложным и проблемным. Не имея изначально ни на общегосударственном, ни на местном уровнях реестра государственного имущества и приступив к его отчуждению в процессе приватизации, государство оказалось в ситуации, когда оно не имело достоверной информации о находящейся в его собственности недвижимости.

Еще одной целью системы регистрации должно стать предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью. В данном случае идет и о форме социальной профилактики правонарушений, и о конкретной деятельности по пресечению начатых и раскрытию уже совершенных преступлений. При этом не случайно говорится о предупреждении не только преступлений, но и других правонарушений, и, в первую очередь, нарушений гражданского права. В области недвижимости как нигде очень тонка грань между недобросовестным или неправильным поведением участника гражданского оборота, за которое предусмотрена гражданско-правовая ответственность, и умышленным преступлением, состав которого содержится в уголовном законодательстве. Система же регистрации, будучи ориентированной на пресечение гражданских правонарушений, не может одновременно не оказывать профилактическое воздействие на криминальную ситуацию, поскольку можно сказать, что при совершении любого преступления, предметом которого является недвижимость, в составе этого преступления обязательно "содержится" и нарушение гражданского законодательства. Поэтому, анализируя содержание правоустанавливающих документов с точки зрения их соответствия гражданскому законодательству, регистрирующий орган способен выявить и предупредить уголовное правонарушение.

В последнее время весьма широко распространились неправомерные захваты недвижимого имущества так называемыми "рейдерами". В системе мер, которые разрабатываются для борьбы с данным явлением, роль регистрирующих органов весьма высока. Одним из средств защиты имущества от захвата становится обращение в регистрирующие органы с просьбой установить особый контроль за отчуждением принадлежащего данному лицу недвижимого имущества.

Действующая сегодня система государственной регистрации должна быть ориентирована не только на более или менее добросовестных участников рынка, но и на борьбу с преступными проявлениями в данной сфере. Это должно найти отражение как в нормах, устанавливающих порядок регистрации, так и в организации взаимодействия между регистрирующими и правоохранительными органами.

Таковы основные цели, из которых нужно исходить при рассмотрении данной темы.

1.2. Понятие системы государственной регистрации прав на недвижимость. Характеристика системы регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации.

Исторический анализ развития законодательства об обороте недвижимого имущества позволил выявить в качестве одной из основных объективных закономерностей установление и развитие начал публичности.

Анализируя цели установления регистрации прав на недвижимость как логического завершения развития публичности, я попытался обосновать точку зрения, согласно которой основной целью введения и существования регистрации прав на недвижимое имущество является цель защиты имущественных прав участников гражданского оборота недвижимого имущества.

В то же время изучение положения дел с регистрацией прав на недвижимость в различных странах дает далеко не одинаковую картину. При общем действии двух вышеприведенных положений правовые системы разных государств имеют очень серьезные отличия в способах их реализации. Такое положение уже давно поставило перед учеными задачу классификации различных систем государственной регистрации прав на недвижимость.

Понятие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, хотя и употребляется в научной литературе достаточно часто, однако не имеет четкого определения. Анализ же источников, где этот термин используется, свидетельствует о том, что разные авторы, говоря о системе регистрации, имеют в виду далеко не одно и то же. Между тем, по мнению автора, данное понятие является одним из ключевых при теоретической разработке вопросов, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество, что требует его четкого определения.

"Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - пишет Т.Д. Аппак, - может рассматриваться как комплекс урегулированных правом общественных отношений, одни из которых являются имущественными отношениями (между участниками оборота по поводу возникновения, изменения, перехода и прекращения прав на недвижимость), другие - управленческими отношениями (между участниками оборота и регистрирующими органами по поводу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним)"[[30]](#footnote-30).

Такое определение, конечно, имеет право на существование. Однако оно не раскрывает сущность описываемого явления, сводя его характеристику к выделению двух видов правоотношений, складывающихся в данной сфере. При таком определении все правоотношения и все правовые нормы, их регулирующие, в равной степени характеризуют систему государственной регистрации, в то время как для характеристики системы имеют значение только некоторые из них, определяющие сущностные отличия одной системы от другой.

Таким образом, под системой регистрации прав на недвижимость предлагается понимать совокупность основных, закрепленных в законе принципов правового регулирования отношений в сфере оборота недвижимого имущества, характеризующих объект регистрации, правовое значение акта регистрации для обладателя права и иных лиц, полномочия и ответственность регистратора, а также порядок возмещения ущерба, причиненного регистрацией недействительных прав.

Именно эти принципы характеризуют регистрацию прав на недвижимость как систему. Они и будут рассмотрены в настоящем разделе.

Итак, безусловно, первым принципом системы регистрации прав на недвижимость является принцип гласности[[31]](#footnote-31). С.А. Бабкин пишет: "Гласность оборота недвижимости - это такая его организация, при которой любое лицо может беспрепятственно получить сведения, обладающие абсолютной достоверностью, о любых правах на любую недвижимость или об их отсутствии на текущий момент"[[32]](#footnote-32).

Однако начало гласности присуще любой системе регистрации, поскольку сама регистрация и есть способ достижения гласности. Разумеется, этот принцип реализуется в разных формах и с разной степенью полноты. Однако следует, видимо, признать, что с точки зрения критериев системы регистрации более важной является не принципиальная доступность реестра, а та информация, которая в этом реестре содержится, и те выводы, которые вправе сделать лицо, ознакомившееся с реестром на основании полученной информации. Вот почему принцип гласности (публичности) как наиболее общий следовало бы вынести за скобки при анализе принципов, характеризующих систему регистрации прав на недвижимость.

Анализ ситуации с недвижимостью и действующего гражданского законодательства на стадии создания Закона о регистрации привели к выводу о неприемлемости для России принципов актовой системы. Фактическое отсутствие в течение семидесяти лет рынка недвижимости, обусловленная этим низкая правовая культура в данной области, высокий уровень криминальности в сфере отношений, связанных с недвижимым имуществом, все это не позволяло государству быть лишь сторонним наблюдателем и вмешиваться в эти отношения лишь на стадии судебного разбирательства. При такой организации системы были бы фактически нарушены нормы Конституции, обязывающие государство осуществлять охрану собственности и прав граждан.

Ряд ученых относят "самобытность" российской регистрационной системы к ее достоинствам.

"Концептуальной основой созданной регистрационной системы в Российской Федерации, - пишет Т.Д. Аппак, - является критическое совмещение двух существующих в мире основных систем. Хотя, как правило, законодательные конструкции большинства зарубежных государств не допускают смешения установленных в данных системах принципов".

Так что же представляет собой действующая система государственной регистрации прав на недвижимость в России? Вполне очевидно, что она не является титульной, поскольку в ней не действуют принципы публичной достоверности, бесповоротности и неоспоримости. Но ее нельзя отнести и к актовой, поскольку это не дает сделать характер полномочий регистрирующих органов, деятельность которых предполагает правовой анализ оснований возникновения права при его регистрации. Таким образом, мы имеем "особую" систему регистрации прав на недвижимость. Ее можно назвать смешанной или совмещенной, но только не в смысле совмещения регистрации прав и сделок, а в смысле совмещения бюрократизма и широких полномочий регистратора, характерных для титульной системы, с пониженными гарантиями и низкой ответственностью, свойственной актовой системе.

Объективная реальность такова, что нельзя одним актом законодательной власти на пустом месте провозгласить принципы титульной системы в полном объеме. При отсутствии предшествующей долгой и кропотливой работы по анализу существующих прав, такая система обречена на быстрый финансовый и организационный крах. Но для того, чтобы эта кропотливая работа могла быть проделана, она тоже нуждается в законодательном закреплении.

1.3. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость.

В научной литературе приводится весьма широкий перечень всевозможных принципов. При этом взгляды различных авторов на перечень этих принципов и их систему весьма различаются.

А.И. Кирсанов выделяет шесть основных, по его мнению, принципов: законности, гласности, достоверности записей в Едином государственном реестре прав, приоритета ранее зарегистрированных прав, двойной регистрации, единства. При этом первые два принципа он называет общими, а остальные - специальными[[33]](#footnote-33).

А.Б. Карлин выделяет следующие принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в РФ: принцип оценки, означающий, что внесению записи должна предшествовать оценка соответствия заявленного для государственной регистрации титула или права на недвижимость (сделки, сервитута, ограничения) требованиям законодательства, то есть их действительности; принцип приоритетности, означающий, что, если заявленное для регистрации право несовместимо с уже зарегистрированным правом на этот же объект недвижимого имущества, такое право не подлежит государственной регистрации; принцип индивидуализации, состоящий в том, что объекты недвижимости получают при государственной регистрации такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить их из других объектов недвижимости; принцип независимости регистратора при осуществлении своих полномочий[[34]](#footnote-34).

Такое многообразие мнений по поводу принципов регистрации прав на недвижимость объясняется тем, что под принципами зачастую понимаются просто определенные положения закона, которые при всей их важности нельзя отнести к принципам. Кроме того, общим недостатком большинства исследований принципов регистрации состоит в том, что они либо оторваны от действующего законодательства о регистрации и опираются на зарубежный опыт, либо, наоборот, полностью замкнуты на существующей системе регистрации и освобождены от критического анализа.

Одним из важнейших принципов осуществления регистрации прав на недвижимость является государственный характер этой регистрации. Это положение, внешне вполне очевидное и закрепленное в гражданском законодательстве России, на практике в условиях отсутствия закона о регистрации пробивало себе дорогу с большим трудом и понималось весьма по-разному. И этому есть как исторические, так и экономические причины.

Следующий принцип - принцип самостоятельности функции регистрации прав на недвижимость. Речь в данном случае идет о самостоятельности регистрации, как в организационном отношении, так и в функциональном смысле.

Функция регистрации прав на недвижимость, представляя собой разновидность деятельности государства в рамках государственного управления в широком смысле этого слова, вместе с тем не может быть сведена к какой-либо другой функции государства, поскольку имеет самостоятельную систему целей и специфическую форму осуществления этой деятельности.

Очевидно, что система регистрации прав на недвижимость построена исходя из относительной самостоятельности по отношению к системе регистрации (учета, технической инвентаризации) объектов недвижимого имущества. Эта самостоятельность выражается: в регулировании рассматриваемых процессов различными нормативными актами; осуществлении двух видов регистрации различными системами государственных органов (в одном случае органами технической инвентаризации и землеустройства, в другом - органами регистрации прав на недвижимость).

В рамках данного раздела хотелось бы также остановиться на принципе гласности (открытости) государственной регистрации. Этот принцип, как уже указывалось, является присущим любой системе регистрации и, в определенном смысле, составляет сущность регистрации. В то же время способы его реализации отличаются в разных правовых системах. Существуют правовые проблемы его осуществления и в системе регистрации, действующей в нашей стране.

Гражданский кодекс РФ, устанавливая обязательность государственной регистрации, одновременно возлагает на орган, осуществляющий регистрацию, обязанность "предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу" (п. 4 ст. 131 ГК РФ).

В Законе о регистрации этот принцип раскрывается в ст. 7 и 8. Однако данный принцип вызывал серьезные дискуссии о том, какую степень открытости информации имел в виду законодатель, и как на практике должен быть реализован данный принцип. И действительно, существовавшая регламентация долго оставляла открытым главный вопрос - какая по объему и конкретности информация о регистрации и зарегистрированных правах должна быть предоставлена любому лицу.

Рассматривая вопрос о содержании принципа открытости информации о регистрации, нельзя не принимать во внимание и те условия, в которых происходит его реализация. А эти условия состоят, в частности, и в том, что рынок недвижимости характеризуется весьма высоким уровнем криминальности. Информация, являясь общедоступной, может стать достоянием преступников и быть использована ими во вред собственникам тех объектов, о которых получена информация.

2. Правовые основы регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

2.1. Понятие объекта недвижимости. Классификация объектов недвижимости.

Рассмотрение вопроса о понятии недвижимости в связи с проблемами государственной регистрации прав на него определяется рядом обстоятельств. Во-первых, решение о том, относится ли данный объект к недвижимому имуществу, всегда должно предшествовать решению всех других вопросов, подлежащих рассмотрению регистрирующим органом. Во-вторых, в научной дискуссии по поводу критериев отнесения объекта к недвижимости вопрос о правовом значении регистрации занимает очень важное место.

Статья 130 ГК РФ определяет недвижимое имущество следующим образом: "К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства".

Назначение любого определения, а в особенности законодательного, состоит в том, чтобы иметь возможность из числа всех предметов и явлений в каждом случае выделить объекты, обозначаемые определяемым понятием. С учетом имеющихся в законе определений объект относится к недвижимости, если он:

а) относится к числу объектов, прямо перечисленных в определении, т.е. является земельным участком, участком недр;

б) является объектом, который связан с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Перечисленные две категории объектов (земельные участки и участки недр) в соответствии с законодательным определением недвижимости имеют самостоятельное значение, в то время как все остальные категории объектов, перечисленные в определении, приводятся в качестве примеров объектов, которые "связаны с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно". В то же время законодательство практически не содержит определений зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а на практике объекты, которые именуются зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства, на самом деле могут не отвечать признаку законодательного определения. Так, например, в практике органов учета недвижимого имущества широко используется термин "сооружение" применительно к объектам, связь с землей которых носит временный характер - сборно-разборные торговые павильоны, складские модули и пр.

Таким образом, лишь такой объект, который на основании закона может быть признан земельным участком или участком недр без установления каких-либо дополнительных признаков должен быть отнесен к недвижимости. В отношении всех остальных объектов, как бы они ни назывались, должна быть установлена их прочная связь с землей, при которой их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно.

Как показывает практика, к сожалению, сегодня критериев, предлагаемых законодательством для отграничения недвижимых вещей от иных объектов, расположенных на земельных участках, бывает недостаточно. Прежде всего, это видно при разграничении объектов недвижимости и так называемых временных сооружений. Современные технологии, с одной стороны, позволяют без ущерба переносить с места на место здания, отнесение которых к недвижимости не должно вызывать сомнения, а с другой стороны, весьма широко распространились сборно-разборные объекты, которые в весьма короткие сроки могут быть разобраны и собраны в другом месте. При этом в виде таких сооружений существует не только традиционные павильоны, гаражи, навесы, но и внушительные по размеру торговые и производственные комплексы. С учетом этих обстоятельств, очевидно, что критерий невозможности перемещения без несоразмерного ущерба назначению становится для объекта недостаточно конкретным, а применение его достаточно произвольным. Изучение практики регистрации прав на недвижимость показало, что разными учреждениями технической инвентаризации одинаковые объекты в одних случаях признаются недвижимостью, а в других нет.

Между тем эта проблема абсолютно не является новой. Еще Г.Ф. Шершеневич писал: "Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности... Несомненно, строительная техника, позволяющая перемещать многоэтажные дома, способна еще более затруднить и без того не особенно твердое отличие движимости от недвижимости"[[35]](#footnote-35). Такое положение приводит к мысли о том, что необходимо искать дополнительные критерии для конкретизации признака неразрывной связи с землей, либо вообще иные критерии для отнесения объекта к недвижимости.

Эти поиски породили научную дискуссию о критериях отнесения имущества к недвижимому. В этой дискуссии позиции авторов разделились на две группы. Одни ученые, полагая бесперспективным использование критерия связи с землей, предлагали различные юридические критерии отнесения имущества к недвижимому, другие же считают, что недвижимость - это объективно существующее явление, а задача закона - выявить и максимально четко определить те признаки, по которым можно отнести вещи к недвижимым.

По мнению автора, объект недвижимости - это всегда конкретный предмет материального мира, обладающий определенным местоположением, границами и специфическими характеристиками (здание, сооружение, помещение). Он существует как физически, так и юридически независимо от тех отношений, которые существуют по поводу этого объекта. В этом смысле абстрактными представляются те процессы, которые происходят в ЕГРП, поскольку они весьма условно отражают те события, которые фиксируют. Возможность в конкретный момент времени стать объектом права собственности не может влиять на признание объекта вещью (недвижимой вещью) в смысле гражданского права. Основной признак вещи - возможность в принципе, при определенных условиях стать объектом гражданских прав, недвижимая же вещь от других вещей должна отличаться лишь объективными признаками, т.е. такими, которые не связаны с правовыми отношениями, существующими по поводу этой вещи.

Такой подход обусловлен, в частности, взаимосвязью объекта правоотношения собственности (иного вещного права) и самого этого правоотношения. Объект всегда нечто внешнее к правоотношению, которое характеризуется взаимосвязью субъектов по поводу объекта. Без объекта правоотношение становится беспредметным, но отсутствие правоотношений по поводу объекта не делает этот объект несуществующим.

Но все может стать на свои места, если под возможностью быть объектом права собственности понимать не конкретную возможность приобретения конкретным лицом права собственности на данный предмет, а принципиальную возможность приобретения такого права кем бы то ни было. При таком подходе и самовольная постройка, и объект незавершенного строительства с действующим договором подряда могут быть отнесены к объектам недвижимости, поскольку они обладают необходимыми объективными признаками, а право собственности на них при определенных условиях может быть приобретено. Для самовольной постройки таким условием будет реализация правового механизма, предусмотренного п. 3 ст. 222 ГК РФ (признание права на самовольную постройку), а для объекта незавершенного строительства таким условием будет прекращение договора подряда.

Формулировка ст. 130 ГК РФ приводит некоторых авторов к выводу о том, что общим критерием для объединения в понятии недвижимости весьма разных объектов выступает не связь с землей, а другие свойства этих объектов. Так, В.А. Белов утверждает, что причина выделения недвижимости в особое юридическое понятие в настоящее время коренится в особой организации ее оборота, а вовсе не в особых ее природных свойствах.

К недвижимым вещам приравниваются подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимости может быть приравнено и иное имущество.

При такой формулировке исчезнут основания утверждать, что недвижимость явление "не фактическое, а юридическое", поскольку единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. Что же касается объектов, не отвечающих этому критерию, но требующих правового режима, сходного с режимом недвижимости, то они будут приравнены к недвижимости в части этого правового режима, но недвижимостью считаться не будут, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел.

Вопрос о классификации объектов недвижимости является одним из наиболее запутанных как в правовой литературе, так и в правоприменительной деятельности. Обзор разнообразных точек зрения на выделение различных классификационных групп, их соотношение мог быть предметом самостоятельного весьма объемного исследования. Вместе со многими исследователями данного вопроса автор считает, что выделенные в законодательстве виды недвижимого имущества весьма далеки от совершенства. Вместе с тем, рассматривая проблемы регистрации прав на недвижимое имущество, мы можем исходить исключительно из законодательной конструкции недвижимости.

Первое звено в нашей классификации - земельный участок. В отнесении объектов недвижимости к земельным участкам, как правило, не возникает существенных трудностей. Однако некоторые проблемы возможны и здесь. Согласно законодательному определению (ст. 6 Земельного кодекса РФ) земельный участок - это "часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке". Согласно такому определению очевидно, что земельный участок как объект недвижимого имущества объективно не существует и появляется только как результат деятельности людей по описанию и удостоверению его границ. До завершения этой деятельности будущий участок существует лишь как часть земной поверхности, на которой его границы никак не обозначены. Такое положение делает существование земельного участка зависимым от волеизъявления его правообладателей и правил, предусмотренных для определения границ земельных участков, которые устанавливают пределы такого волеизъявления. Так, например, правообладатель может объединять и разделять принадлежащие ему земельные участки, может объединять свой земельный участок с участком другого собственника, образуя единый участок, находящийся в долевой собственности. Однако Земельный кодекс РФ различает делимые и неделимые земельные участки. При этом к делимым относит такие, которые "могут быть разделены на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории" (ст. 6 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, земельный участок как объект недвижимого имущества существует с момента установления его границ и до их изменения в предусмотренном законом порядке.

2.2. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимость.

Мы определили государственную регистрацию прав на недвижимость как ненормативный акт государственного регистрирующего органа, с которым закон связывает определенные правовые последствия. Вопрос о том, каковы эти последствия, и есть вопрос о правовом значении государственной регистрации.

Представляется целесообразным данный вопрос рассматривать в двух аспектах: а) временном (историческом) и б) в зависимости от оснований возникновения гражданских прав и обязанностей. Первый аспект позволяет проанализировать значение государственной регистрации прав в зависимости от времени совершения действий, направленных на их возникновение (изменение, прекращение) или времени появления соответствующих юридических фактов. Второй аспект предполагает анализ изменения значения регистрации прав в зависимости от основания их возникновения (сделка, наследование, решение суда, выплата паевых взносов членами кооперативов и др.).

Обратимся к историческому аспекту. На этот счет в Законе о регистрации имеется несколько положений. Пункт 2 ст. 4 этого закона гласит: "Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которые оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона". Из этой формулировки можно сделать вывод, что государственная регистрация может быть обязательной и необязательной. Следует отметить, что далее в тексте Закона о регистрации эти понятия не определяются и не используются, в связи с чем, трудно определить различие этих двух видов по правовым последствиям. Здесь дан только критерий для отнесения прав к подлежащим или не подлежащим обязательной регистрации - момент оформления правоустанавливающих документов по отношению к моменту введения в действие Закона о регистрации. Иные критерии приводятся в ст. 6 данного закона, в которой указано: "Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей". Вполне очевидно, что "по желанию их обладателей" это синоним "необязательной" регистрации.

Итак, имеется очевидное несоответствие: с одной стороны, если правоустанавливающий документ оформлен до введения Закона о регистрации в действие, то регистрировать права необязательно, а с другой стороны, такое право без регистрации может оказаться юридически недействительным, поскольку до введения этого закона в действие далеко не все права на недвижимое имущество считались возникшими с момента составления правоустанавливающего документа.

Еще большие сложности вызывает применение нормы п. 2 ст. 6 Закона о регистрации, в котором говорится следующее: "Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества".

Таким образом, пользуясь прежней терминологией, необязательная регистрация может стать обязательной в том случае, если потребуется зарегистрировать переход этого права, его ограничение (обременение) или сделку в отношении объекта, права на который уже возникли до введения Закона в действие.

Из анализа приведенных выше норм следует, по крайней мере, два вывода:

1. Нецелесообразность деления регистрации на обязательную и необязательную в связи с отсутствием критерия такого деления.

2. Необходимость принятия единого критерия для определения правовых последствий регистрации в историческом аспекте. При этом в качестве такого критерия должен быть принят момент возникновения соответствующего права, а не время составления правоустанавливающих документов.

В соответствии с п. 2 ст. 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". Из этого можно сделать вывод, что момент возникновения права на недвижимое имущество связан с государственной регистрацией во всех случаях, когда отчуждение подлежит такой регистрации, однако из этого правила законом могут быть сделаны исключения.

Рассматривая в кассационном порядке дело об обжаловании отказа Городского бюро регистрации прав на недвижимость г. Санкт-Петербурга, Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ в своем определении указала, что "понятия "отчуждения недвижимости" и "переход права собственности на недвижимость" по существу имеют одинаковое значение". Суд признал "неосновательными доводы представителя ГБР о том, что под отчуждением недвижимого имущества следует понимать передачу имущества приобретателю. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем означает вступление покупателя во владение недвижимостью. Поэтому переход к покупателю права владения недвижимостью не равнозначен переходу права собственности на недвижимость и может иметь место раньше или позже отчуждения имущества. Момент перехода права собственности на недвижимость совпадает с моментом регистрации ее отчуждения, а момент перехода владения - с моментом подписания сторонами передаточного акта"[[36]](#footnote-36).

Таким образом, в соответствии с изложенной позицией отчуждение представляется синонимом сделки, направленной на переход права собственности от одного субъекта к другому. Соответственно, общим для такого основания возникновения прав как сделки отчуждения, независимо от вида этих сделок, является то, что правило п. 2 ст. 8 ГК РФ действует в данном случае без исключений - права из таких сделок возникают с момента регистрации этих прав, т.е. регистрация имеет в этом случае правообразующее значение.

Существует различный подход к недвижимости жилого и нежилого назначения. Если при приватизации жилой недвижимости момент возникновения права независимо от принятия федерального законодательства о регистрации всегда связан с моментом регистрации, то в отношении объектов иного назначения регистрация права признается правообразующим фактором лишь с момента введения в действие Закона о регистрации. Объяснение же такому положению можно найти лишь в несовершенстве и длительном создании в России системы регистрации прав на недвижимость. На момент принятия законов о приватизации существовала лишь регистрация прав на жилые объекты в системе БТИ. Что же касается перехода к регистрации прав на нежилые здания и сооружения, то этот переход происходил крайне неравномерно в различных регионах. ВАС РФ счел возможным дать такое разъяснение, поскольку иной подход момент возникновения прав при приватизации в зависимость от того, когда в каждом конкретном регионе фактически начала осуществляться регистрация прав на нежилую недвижимость. Однако это правило, по сути, является новой правовой нормой, право на установление которых отсутствует у судебных органов. Вот почему данное правило должно быть сформулировано в законе.

До введения в действие Закона о регистрации не во всех случаях права на недвижимое имущество возникали независимо от регистрации. Поэтому, прежде всего, в каждом отдельном случае необходимо определить, имеем ли мы дело с возникшим правом, или это право таковым не является.

Можно говорить об определенной унификации правового значения государственной регистрации для всего многообразия случаев возникновения прав на недвижимость, выделив два варианта:

1. Регистрация - условие возникновения права: право без регистрации не считается возникшим.

2. Регистрация - условие распоряжения правом: право существует без регистрации, но для того, чтобы осуществить распоряжение этим правом, существующее право необходимо зарегистрировать.

Вполне очевидно, что распорядиться правом без регистрации нельзя как в первом, так и во втором случае, разница лишь в том, что в первом случае это распоряжение невозможно по причине отсутствия самого права, а во втором - регистрация служит лишь "техническим" условием осуществления распоряжения.

Анализ правового значения государственной регистрации прав на недвижимое имущество (с учетом положений о регистрации сделок) можно было бы представить в виде таблицы (Приложение 1). Приведенная в таблице классификация в основном соответствует сложившейся правоприменительной практике.

2.3. Государственная регистрация прав на недвижимость и добросовестное приобретение недвижимого имущества.

В связи с вопросом о правовом значении государственной регистрации нельзя специально не остановиться на его значении для добросовестного приобретателя недвижимости.

Обращаясь к вопросу о добросовестном приобретении, К.И. Скловский пишет: "Проблема имеет три возможных крайних решения: возложить все риски, связанные с возможной ошибкой, на собственника, возложить все риски на покупателя и, наконец, устранить все риски, сделав с помощью системы регистрации и учета все права явными и проверяемыми"[[37]](#footnote-37). Однако, если первые два решения действительно можно назвать крайними, то последнее, скорее, следует назвать оптимальным, но требующим для своей реализации определенных исторических и экономических условий.

В соответствии со ст. 302 ГК РФ добросовестным приобретателем признается приобретатель, который не знал и не мог знать о том, что он приобретает имущество у лица, которое не имело права его отчуждать. Следовательно, для того, чтобы можно было говорить о добросовестном приобретении, необходимо установить:

1) отсутствие у лица, производящего отчуждение, права производить это отчуждение;

2) отсутствие у лица, приобретающего имущество, знания о том, что лицо, производящее отчуждение, не имеет права этого делать;

3) отсутствие у лица, приобретающего имущество, возможности знать о том, что лицо, производящее отчуждение, не имеет права отчуждать имущество.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке".

Таким образом, с одной стороны, государственная регистрация - это акт признания права государством и единственное доказательство существования этого права, но, с другой стороны, право после государственной регистрации не является незыблемым, поскольку может быть оспорено. Следовательно, закон признает возможность регистрации прав, которые в действительности не существуют. Из такого положения должен следовать вывод о том, что факт государственной регистрации не означает, что лицо, право которого зарегистрировано, во всяком случае имеет право на отчуждение недвижимого имущества. Это право у него существует лишь постольку, поскольку действительным является основание регистрации (сделка, правомерное создание нового объекта, приобретение по наследству и пр.).

Рассматривая вопрос о значении регистрации права на объект недвижимости для определения добросовестности, авторы Концепции предлагают следующий подход: "доказывание добросовестным приобретателем "добросовестности" при приобретении недвижимого имущества, истребуемого собственником по виндикационному иску, либо доказывание собственником "недобросовестности" приобретателя осуществляется, прежде всего, посредством доказательства обращения или, напротив, необращения к ЕГРП за сведениями о собственнике недвижимости"[[38]](#footnote-38).

Таким образом, приобретатель недвижимого имущества должен признаваться добросовестным во всех случаях, когда он не знал об отсутствии у лица, отчуждающего это имущество, права на отчуждение и не мог об этом знать:

а) из данных ЕГРП;

б) из правоустанавливающих документов, на основании которых была произведена государственная регистрация права лица, производящего отчуждение.

2.4. Понятие ограничения и обременения в отношении недвижимости. Основания государственной регистрации прав на недвижимость и понятие правоустанавливающих документов.

Ограничение и обременение названы в законе в качестве объектов регистрации. Эти понятия нуждаются в отдельном рассмотрении по ряду причин. Во-первых, в законе отсутствуют определения указанных понятий. Во-вторых, в теории отсутствует единство взглядов на то, что понимается под ограничениями и обременениями вещных прав. В-третьих, будучи объектами регистрации, ограничения и обременения должны быть рассмотрены именно в этом качестве, поскольку указанные понятия применительно к регистрации прав на недвижимость (как объекты регистрации) могут иметь специфическое содержание.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат ограничения вещных прав на недвижимое имущество. В то же время, Закон о регистрации говорит о регистрации ограничений (обременений). Оба этих понятия во всех статьях указанного закона используются только вместе, как синонимы. О том, что Закон о регистрации рассматривает данные понятия как равнозначные, свидетельствует и определение, содержащееся в первой статье этого закона. Согласно этому определению "ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других)".

Следует отметить, что в действующем законодательстве отсутствует какое-либо другое определение ограничений и обременений. В то же время, на мой взгляд, приведенное определение не выдерживает критики с точки зрения правильности отражения того явления, которое оно призвано определить. Во-первых, рассматриваемая формулировка ограничивает источники возникновения ограничений лишь непосредственным установлением их законом, либо уполномоченными органами, абсолютно не учитывая возможность договорного происхождения обременений и ограничений. В то же время при указании примерного перечня возможных ограничений (обременений) формулировка Закона о регистрации приводит ряд обременений, которые могут быть основаны на договоре (сервитут, ипотека) либо могут возникать только из договора (доверительное управление, аренда).

Во-вторых, как представляется, понятия ограничения и обременения не являются синонимами. При этом следует заметить, что если бы они являлись синонимами, то с точки зрения законодательной техники не было бы никаких оснований использовать в тексте закона оба эти понятия.

Итак, ограничение права на недвижимость можно определить как установленное на основании закона, либо уполномоченными органами, либо на основании сделки уменьшение правомочий собственника по сравнению с объемом правомочий, установленным законом непосредственно.

Рассмотрим понятие обременения и его соотношению с понятием ограничения. Пытаясь провести это разграничение, В.В. Безбах пишет: "Ограничения, налагаемые на собственника законом или судебным решением, проявляются, прежде всего, в затрагивании элементов принадлежащего ему права. Применительно к установлению обременений ограничения фиксируются в нормах, не допускающих обременения в определенных случаях"[[39]](#footnote-39). Предлагает разграничивать эти понятия и В.П. Камышанский, который полагает, что обременение - "это привнесенное извне право третьих лиц, препятствующее собственнику вещи свободно в полном объеме реализовать свои правомочия. Обременение может предполагать переход вместе с вещью к новому собственнику и некоторых обязанностей по отношению к определенным лицам, связанных с приобретенной вещью. Ограничения, в свою очередь, есть ответная реакция собственника на обременения, которая вынуждает его воздерживаться от определенных действий в отношении принадлежащего ему имущества, стесняет его"[[40]](#footnote-40). Такой подход к разграничению рассматриваемых понятий вряд ли можно признать удачным, поскольку он определяет обременения как нечто внешнее по отношению к субъекту права, а ограничение - как его "внутреннюю" связанность, обусловленную наличием обременений.

С одной стороны, могут существовать обременения, которые не связаны с ограничением прав на имущество, а с другой стороны, есть такие ограничения прав собственника имущества, которые связаны исключительно с его личностью и не сохраняются при смене собственника. С учетом проведенного анализа можно было бы сформулировать следующее определение обременения. Обременение имущества - установленные на основании законов и иных нормативных актов или актами уполномоченных органов, либо договором и сохраняющиеся при смене правообладателя ограничения вещных прав на имущество и специальные обязанности обладателей этих прав.

Перейдем к тому, что определяет непосредственное содержание деятельности регистрирующего органа. Основным содержанием этой деятельности является юридический анализ представляемых документов для принятия решения о регистрации или об отказе в ней. В ст. 13 Закона о регистрации эта деятельность описывается как "правовая экспертиза и оценка законности сделки; установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав".

Далее указанный закон определяет те критерии, которыми регистратор должен руководствоваться при рассмотрении документов. При этом в ст. 17 дается перечень оснований для регистрации, а в ст. 20 - перечень оснований для отказа в регистрации. Анализ оснований для отказа в регистрации является предметом следующего раздела.

Вместе с тем анализ ст. 17 Закона о регистрации, которая называется "Основания для государственной регистрации", приводит к выводу о том, что на самом деле она содержит перечень возможных правоустанавливающих документов. Е.А. Киндеева и М.Г. Пискунова пишут: "... если ГК РФ устанавливает юридические действия или факты, влекущие возникновение прав, то Закон о регистрации определяет их документальное выражение - правоустанавливающие документы, на основании которых вносятся регистрационные записи".

Особенностями этого перечня являются, с одной стороны, его неисчерпывающий характер, поскольку после перечисления конкретных документов он включает "иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя", а с другой стороны, включение практически в каждый пункт предлагаемого перечня такой оценочной характеристики, как соответствие указанных документов действовавшему в период их составления законодательству. При наличии в ст. 20 Закона о регистрации такого основания для отказа в регистрации, как несоответствие документов, представленных на государственную регистрацию прав по форме и содержанию требованиям действующего законодательства, целесообразность существования ст. 17 этого закона в ее нынешней редакции вызывает сомнения.

С учетом обстоятельств, сформулированное в законе определение правоустанавливающего документа, с одной стороны, должно определить правовое значение любого документа о правах на недвижимость, составленного в любой период времени, а с другой стороны, позволит сформулировать четкие требования к любому документу, который будет составлен после издания закона. Таковы основные признаки правоустанавливающего документа в соответствии с приведенным определением:

3. Документ должен быть исчерпывающим в определении прав лица на объект.

2. Документ должен бесспорно подтверждать вещное право указанного в нем лица на указанный объект недвижимости.

1. Соответствие требованиям законодательства и нормативных актов, действовавших в период его составления.

Рассмотрим понятие правоустанавливающего документа применительно к различным основаниям возникновения прав на недвижимость. Наиболее "простым" основанием здесь являются сделки отчуждения недвижимого имущества. В качестве правоустанавливающего документа признается договор отчуждения (купли-продажи, дарения, мены и др.). Уже говорилось, что в ряде случаев право устанавливается и характеризуется не одним, а несколькими документами. В этой ситуации практика оформления сделок с недвижимостью идет по пути объединения этих документов вместе и формирования таким образом единого документа, в полном объеме характеризующего право на объект. В то же время имеются и другие случаи, когда документ, первично составленный, перестает отвечать требованиям, предъявляемым к правоустанавливающему документу. Примером является отчуждение доли в праве на объект, право на который в целом документ устанавливал. В этом случае в исходный документ необходимо вносить соответствующую оговорку. После такой оговорки прежний документ становится правоустанавливающим в отношении той доли в праве на объект, которая не была отчуждена.

Во всем остальном, что касается перехода права от одного субъекта к другому, также не возникает особых сложностей. При наследовании правоустанавливающим документом становится свидетельство о праве на наследство, при изменении отношений собственности судом - судебное решение.

Наибольшую сложность представляет вопрос о правоустанавливающем документе на вновь созданный объект недвижимости. Следует отметить, что среди документов, составляемых в процессе создания нового объекта, вряд ли возможно выделить тот документ, который отвечал бы предложенному определению.

Изложенное выше приводит к трем основным выводам в плане формулирования норм закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

1. Определение правоустанавливающего документа должно быть включено в закон о регистрации прав на недвижимость как одно из основных понятий.

2. Это определение должно быть сформулировано так, чтобы на его основании было бы возможно в любом случае выделить документ, являющийся правоустанавливающим.

3. Законом о регистрации должны быть определены случаи выдачи правоустанавливающих документов государственными органами. Эти случаи должны быть ограничены первичным возникновением права собственности на объекты недвижимости.

Само определение правоустанавливающего документа, приведенное в данном случае, очевидно, не является единственно возможным. В то же время предлагаемый путь решения проблемы путем формулирования такого определения представляется оптимальным с точки зрения совершенствования системы государственной регистрации прав на недвижимость.

2.5. Основания отказа в государственной регистрации прав на недвижимость.

Проблема оснований отказа в государственной регистрации является одной из центральных для построения системы регистрации прав на недвижимость. Результатом деятельности любого регистрирующего органа всегда в конечном счете является одно из двух решений - либо произвести регистрацию, либо отказать в ней. В связи с этим не будет преувеличением утверждение, что вся аналитическая деятельность регистрирующего органа после обращения заинтересованных лиц состоит в решении вопроса о том, имеются ли в данном случае основания для отказа в регистрации или нет. Поэтому можно сказать, что нормы, устанавливающие основания для отказа, оказывают самое существенное влияние на определение характера поведения всех субъектов отношений по регистрации. Если регистрирующий орган выявляет основания для отказа, то заявители стремятся к тому, чтобы представленные ими документы исключали возможность такого отказа.

Порядком регистрации должна быть предусмотрена обязанность регистрирующего органа при приеме документов предупредить заявителя о выявленных недостатках документов, которые могут повлечь отказ в государственной регистрации, и предложить ему исправить эти недостатки без получения официального отказа (который, очевидно, будет связан для заявителя с определенными материальными затратами). Но отказать в приеме документов, если заявитель настаивает на этом, регистрирующий орган не может. Право на такой отказ без соответствующего письменного уведомления существенно ущемило бы права заявителя, так как он лишился бы возможности получить официальное решение своего вопроса и возможности обжаловать такой отказ в суд.

Установление возможности письменного отказа в приеме документов ухудшило бы положение не только заявителя, но и самого регистрирующего органа. Вполне очевидно, что лицо, которому отказано в приеме документов, не может быть лишено права получить об этом письменное уведомление, а также права на обжалование данного решения в суде. Но при обжаловании отказа в регистрации после приема документов регистрирующий орган всегда имеет возможность доказать правомерность своих действий, так как в деле правоустанавливающих документов останутся необходимые копии. В случае же отказа в приеме в деле такие документы будут отсутствовать, что позволит заявителю представить в суд другие документы.

Итак, ст. 20 Закона о регистрации содержит перечень оснований для отказа в регистрации. Рассматривая вопрос о том, является ли он исчерпывающим, А.Р. Кирсанов пишет: "Необходимо подчеркнуть, что кроме десяти основных оснований для отказа в государственной регистрации, установленных п. 1 ст. 20 Закона о регистрации, имеется еще несколько препятствующих государственной регистрации причин, установленных ст. 19 Закона о регистрации:

1) сомнения регистратора прав в наличии оснований для государственной регистрации прав;

2) сомнения регистратора прав в подлинности представленных на государственную регистрацию документов;

3) сомнения регистратора прав в достоверности сведений, указанных в представленных на государственную регистрацию документах (абз. 2 п. 3 ст. 19 Закона о регистрации);

4) наличие заявления одной стороны договора о возврате документов без проведения государственной регистрации, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением (абз. 2 п. 3 ст. 19 Закона о регистрации)"[[41]](#footnote-41).

Право на объект недвижимого имущества, о регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом. Из данной формулировки можно сделать только один вывод - все вещные права на недвижимость и все ограничения (обременения) этих прав, в соответствии со ст. 4 закона подлежат регистрации в том смысле, что Закон о регистрации не содержит указания на какие-либо вещные права и ограничения, которые не могут быть зарегистрированы. По крайней мере, такой вывод однозначно можно сделать в отношении прав, которые выступают ограничениями вещных прав, указанных в ст. 131 ГК РФ.

Следующее основание - "с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо". К надлежащим лицам Закон о регистрации (ст. 13, 16) относит: правообладателя (при регистрации вещного права и его обременения); сторону (стороны) договора; уполномоченных первыми двумя категориями лиц; лиц, в отношении которых приняты соответствующие акты; органы государственной власти и местного управления при регистрации прав государственных и муниципальных образований, а также при регистрации обременений, установленных в публичных интересах; лиц, приобретающих права, обременяющие права правообладателя; нотариусов (п. 1 ст. 16 Закона о регистрации).

Отсутствие заявления о государственной регистрации от лица, заявление которого является обязательным в соответствии с Федеральным законом. В связи рассмотренным основанием отказа следует обратить внимание на то, что законодатель в 2003 г. дополнил первоначальный перечень ст. 20 Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"" новым основанием отказа, которое сформулировано следующим образом: "правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества".

Следующее основание отказа звучит так: "акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания". На первый взгляд данная формулировка не может вызвать каких-либо проблем или возражений. Действительно, акт, признанный в установленном порядке недействительным, не может быть правоустанавливающим документом, поскольку юридически он не существует. Однако вернемся к ст. 17 закона, в которой говорится об основаниях для регистрации. В качестве одного из оснований здесь названы "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". Очевидно явное несоответствие этих двух формулировок по требованиям, которые они предъявляют к одному виду документов - актам органов государственной власти и местного самоуправления. Для того чтобы отказать в регистрации права, возникшего на основании такого акта, он должен быть признан недействительным, а для того чтобы стать основанием для регистрации он должен соответствовать закону, и это соответствие, очевидно, должен установить регистрирующий орган. С учетом того обстоятельства, что далеко не все незаконные акты признаются недействительными, возможна весьма своеобразная ситуация, когда в качестве правоустанавливающего документа будет представлен незаконный, но не признанный недействительным акт. В этом случае регистрирующий орган не сможет по рассматриваемому основанию отказать в государственной регистрации, но он не сможет и провести регистрацию, поскольку для нее не будет оснований.

Анализируя судебную практику при рассмотрении вопроса об основаниях отказа в государственной регистрации прав на недвижимость, в качестве примера, можно привести дело, рассмотренное Федеральным арбитражным судом Восточносибирского округа, в частности, - Постановление от 2 апреля 2009 г. N А10-2702/08-Ф02-1042/09. Суть исковых требований истца состоит в признании права собственности на незавершенное строительство – нежилые здания и сооружения. В удовлетворении исковых требований истцу было отказано. В апелляционном суде дело не рассматривалось. Заявитель посчитал данное решение незаконным, принятым с нарушением норм процессуального права. По его мнению, судом допущено также несоответствие выводов о применении норм права, установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам. Суть дела состоит в том, что 19 сентября 2005 года ОАО "Бурятферммаш" (продавец) в лице конкурсного управляющего Цыренова Е.И. и ИП Манькова З.Я. (покупатель) заключили договор купли-продажи недвижимого имущества. Продавец передал недвижимое имущество покупателю; покупатель произвела оплату приобретенного имущества в сумме 150000 рублей. 28.12.2005 ОАО "Бурятферммаш" было ликвидировано. Переход права собственности на здания от ОАО "Бурятферммаш" к ИП Маньковой З.Я. в Управлении Федеральной регистрационной службы по республике Бурятия зарегистрирован не был.

Арбитражный суд пришел к выводу о том, что право собственности у ОАО "Бурятферммаш", и впоследствии у ИП Маньковой З.Я., на спорное имущество могло возникнуть только с момента государственной регистрации. Право собственности ОАО "Бурятферммаш" не было зарегистрировано в установленном законом порядке. Поскольку у продавца ОАО "Бурятферммаш" отсутствовало зарегистрированное право на имущество на момент заключения сделки, следовательно, это право не возникло у покупателя ИП Маньковой З.Я.

Однако согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Как установлено пунктом 1 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

Соответственно, сделав неправильный вывод о том, что ОАО "Бурятферммаш", не являясь собственником объектов недвижимости, неправомерно распорядилось ими, продав их истцу по договору от 19.09.2005, суд не рассмотрел исковые требования о признании права собственности за покупателем в связи с ликвидацией продавца.

В соответствии со статьей 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решения должны быть законными, обоснованными и мотивированными. Поскольку обжалуемое решение не отвечает указанным требованиям, оно в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 287 и частью 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене с передачей дела на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Бурятия.

Соответственно, Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановил: решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 28 ноября 2008 года по делу N А10-2702/08 отменить, дело передать на новое рассмотрение в тот же арбитражный суд.

Несомненно, существует еще множество проблем при анализе оснований для отказа в государственной регистрации, однако рассмотренные особенности являются вызывающими наибольшее количество вопросов.

3. Регистрация первичного возникновения прав на объекты недвижимости.

3.1. Понятие вновь созданного объекта недвижимости. Основания возникновения прав на вновь созданный объект.

В соответствии со ст. 219 ГК РФ "право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации". При этом вполне очевидным является то, что данное положение распространяется только на те объекты недвижимости, которые созданы после 31 декабря 1994 г. Что же касается объектов, вновь созданных до введения в действие части первой ГК РФ, то право собственности на них возникало с момента их создания независимо от какой-либо регистрации, поскольку ГК РСФСР 1964 г. не содержал каких либо специальных норм о моменте возникновения прав на вновь созданную недвижимость.

Таким образом, объекты, созданные до 1995 г., могли становиться предметом отчуждения без какой-либо предварительной регистрации. Применительно же к процедуре государственной регистрации это означает, что за регистрацией своего права на такой объект может обратиться лицо, право которого возникло на основании сделки отчуждения или по иным основаниям, которые нельзя отнести к первичным способам приобретения права. Между тем для регистрирующего органа такое обращение будет первичным, поскольку ранее право собственности на данный объект никогда не регистрировалось. При этом сложность правовой экспертизы может значительно возрасти, поскольку анализу необходимо будет подвергнуть как основания возникновения права у первичного собственника, так и законность возникновения прав у последующих собственников, которых может быть весьма много. Например, объект, созданный в 1991 г., мог неоднократно продаваться до того, как последний его приобретатель обратился за регистрацией своего права на основании последней сделки.

Итак, с одной стороны, к первичному возникновению прав следует относить возникновение прав на вновь создаваемые объекты недвижимости. Критерием первичности здесь является то обстоятельство, что ранее на соответствующий объект отсутствовало право какого-либо лица. С другой стороны, для регистрирующего органа первичным является всякое обращение, если ранее права на данный объект не были зарегистрированы. При этом как в первом, так и во втором случае деятельность регистрирующего органа обладает значительной спецификой, которая связана с установлением первичного возникновения права.

При регистрации права на объект, права на который ранее не регистрировались, регистратор обязан проверить наличие оснований возникновения прав не только лица, обратившегося за регистрацией, но и всех предшествующих правообладателей.

В настоящее время моментом юридического окончания строительства объекта следует считать момент выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Объект считается вновь созданным с момента выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию либо с момента его приемки в эксплуатацию в установленном законодательством порядке (если соответствующий акт утвержден до 1 января 2005 г.) до момента возникновения права на него у первичного правообладателя.

Здесь момент утраты объектом статуса вновь созданного связан именно с возникновением права на объект, а не с регистрацией этого права по нескольким причинам. Во-первых, как уже отмечалось, возникновение права на новый объект связано с регистрацией только в отношении объектов, созданных позднее 1994 г. Во-вторых, осуществление регистрации права лица на новый объект в некоторых случаях может не означать возникновения у него этого права. В соответствии со ст. 2 закона эта регистрация может быть признана недействительной судом. И если это произойдет, то право на объект не может считаться возникшим. После аннулирования записи о регистрации объект вновь приобретает статус вновь созданного.

Необходимо закрепление в нормативных актах критериев существенности изменения объектов, позволяющих отнести преобразованный объект к вновь созданным. Данный вопрос вряд ли относится к предмету гражданского законодательства. Его решение должно содержаться в Законе "О государственном кадастре недвижимости", с конкретизацией в специальных документах. Формулировка закона при этом могла бы выглядеть следующим образом:

«Объект недвижимого имущества признается вновь создаваемым, если он создается без использования конструктивных элементов ранее существовавших объектов недвижимости, либо создается в результате реконструкции ранее существовавшего объекта.

Объект недвижимости признается вновь создаваемым во всяком случае изменения его внешних границ по сравнению с ранее существовавшим объектом».

Рассматривая проблему вновь созданных объектов недвижимости, необходимо обратить внимание и на то, что законодательством установлены три группы объектов: а) земельные участки, б) здания и сооружения, в) помещения.

Анализируя судебную практику при рассмотрении вопроса о регистрации первичного возникновения прав на объекты недвижимости, в качестве примера, можно привести дело в качестве примера, можно привести дело, рассмотренное Федеральным арбитражным судом Восточносибирского округа, в частности, - Постановление от 27 апреля 2009 г. N А47-4148/2008-12ГК.

Общество "ЛикосСтрой" обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с иском к администрации г. Оренбурга, обществу "СФ "Стройтраст" о признании права собственности на не завершенный строительством объект - жилой дом. Исковые требования были удовлетворены. За обществом "ЛикосСтрой" признано право собственности на объект недвижимости. В жалобе общество "СФ "Стройтраст" просит указанные судебные акты отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на неправильное применение судами п. 1 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. Заявитель полагает, что для приобретения права собственности истцу необходимо обратиться в регистрирующий орган, в связи с чем, требование, заявленное в судебном порядке не может быть удовлетворено.

В отзыве на кассационную жалобу администрация г. Оренбурга просит решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения, считая доводы, изложенные в ней, несостоятельными. Администрация г. Оренбурга полагает, что строительство осуществляется обществом "ЛикосСтрой" на земельном участке, находящемся у него на праве аренды; спорный объект является самостоятельным объектом недвижимого имущества, права иных лиц в отношении этого объекта отсутствуют, объект создан силами истца, на заемные средства, без привлечения средств граждан.

В возражениях на кассационную жалобу общество "ЛикосСтрой" просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения, считая их законными и обоснованными. Общество "ЛикосСтрой" указывает, что признание судом за ним права собственности на не завершенный строительством жилой дом не нарушает прав граждан-инвесторов, закрепивших в судебном порядке за собой право собственности на квартиры в жилом доме. Общество "ЛикосСтрой" считает, что общество "СФ "Стройтраст" не представило доказательств финансирования, инвестирования или иных оснований прав требования в отношении спорного объекта.

Судами установлено, что на основании разрешения комитета по градостроительству и архитектуре администрации г. Оренбурга 25.10.2007, на указанном земельном участке общество "ЛикосСтрой" возвело объект незавершенного строительства, который согласно справке от 20.03.2008, выданной государственным унитарным предприятием Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости", представляет собой строение…пристроено к не завершенному строительством жилому дому литер А. Общество "ЛикосСтрой", ссылаясь на то, что общество "СФ "Стройтраст" и администрация г. Оренбурга не признают за ним право на не завершенный строительством жилой дом литер А1, на основании ст. 130, 218 Гражданского кодекса Российской Федерации обратилось в арбитражный суд с данным иском.

В итоге, рассмотрев все обстоятельства дела, руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд постановил решение Арбитражного суда Оренбургской области от 05.11.2008 по делу N А47-4148/2008-12ГК и постановление восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2009 по тому же делу оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Строительная фирма "Стройтраст" без удовлетворения.

3.2. Основания возникновения прав на вновь созданный объект.

Вопрос об основаниях возникновения прав на вновь создаваемое имущество является центральным применительно к регистрации прав на такие объекты, поскольку всякий раз, принимая решение по поводу этих объектов, регистрирующий орган определяет наличие или отсутствие таких оснований.

В соответствии с п. 1 ст. 25 Закона о регистрации "право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания". По мнению большинства опрошенных работников регистрирующих органов, такая формулировка вносит мало ясности в вопрос об основаниях возникновения прав на новые объекты. Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимости, является разрешение на ввод или акт приемки объекта в эксплуатацию. Однако эти документы не содержат и не должны содержать сведений о собственнике (собственниках) объекта, поскольку подтверждают лишь физическое существование объекта и возможность его эксплуатации с технической точки зрения. Не внесло ясности и дополнение данной нормы указанием на право пользования земельным участком для создания объекта Не возникает никаких проблем в случае возведения нового объекта, которое осуществлено непосредственно застройщиком для собственных нужд. Ясно, что такой объект создан лицом для себя. Однако в подавляющем большинстве случаев процесс создания объекта носит гораздо более сложный характер. Однако представляется весьма затруднительным найти ту объективную грань, за которой кончается создание лицом объекта для себя с участием подрядчика и начинается создание объекта подрядчиком.

Основанием возникновения права собственности на вновь созданный объект является участие в его создании в целях приобретения на него права собственности. Разумеется, под целью приобретения права собственности должно пониматься не субъективное и ни на чем не основанное устремление лица, а цель, признанная в установленной форме другими участниками создания объекта. При таком определении собственником нового объекта может стать и подрядчик, если он участвует в создании объекта не только в целях получения денежного вознаграждения, но и в целях приобретения права собственности на часть создаваемого объекта.

Итак, для принятия положительного решения о регистрации права конкретного лица на новый объект недвижимости необходимо установить следующее: факт создания объекта; завершение его строительства; наличие прав на земельный участок, который должен быть отведен для целей создания данного объекта в порядке, установленным законом и иными правовыми актами; наличие необходимых разрешений на создание объекта; отсутствие существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил; участие данного лица в создании объекта; долю данного лица в праве собственности на объект либо помещения, принадлежащие ему в рамках объекта.

**Заключение**

Несмотря на значительное количество работ, посвященных правовым вопросам недвижимости, нужно, тем не менее, констатировать, что это не привело к качественному сдвигу в реальном правовом обеспечении отношений в области оборота недвижимости. По многим вопросам исследователи занимают диаметрально противоположные позиции. Но даже там, где наблюдается единство мнений практически всех ученых, это не приводит к необходимым изменениям законодательства.

В большинстве правовых исследований сферы недвижимого имущества проблемы государственной регистрации прав на недвижимость занимают подчиненное место. На первый взгляд это вполне оправдано, так как регистрация прав на недвижимость представляет собой лишь один из элементов правового режима недвижимости. При этом нельзя признать неверным тезис о том, что система регистрации должна строиться в соответствии с правовой доктриной недвижимости, а не наоборот.

Однако нужно иметь в виду, что регистрация прав представляет собой основной, ведущий элемент правового режима недвижимости. Это становится очевидным как при анализе зарубежного законодательства, так и при внимательном рассмотрении действующего законодательства нашей страны. Дело в том, что необходимость регистрации прав - это то главное, что отличает правовой режим недвижимого имущества от правового режима имущества движимого. Из такого положения вытекает особая значимость правовой модели регистрации для правового режима недвижимости. С одной стороны, эта модель должна вписываться в общую концепцию правового регулирования недвижимости, а с другой стороны, все законодательные решения в области недвижимости должны приниматься с учетом действующей системы регистрации прав, поскольку только при соответствии этой системе они могут быть реализованы.

Было бы, наверное, излишним описывать и без того известную ситуацию в государстве. Положение в экономике, проблемы правового поля, социальные бури - страна переживает это всё не первый год. Сама модель построения сегодняшнего общества представляет собой систему неразрывной связи экономики и права.

Стратегической целью государственной политики в сфере недвижимости и ее правового регулирования является обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан, а также правовая защита этих интересов.

Основными результатами реализации государственной политики, на мой взгляд, должны стать: вовлечение в гражданский оборот земли и иной недвижимости; обеспечение государственной защиты прав на недвижимость и баланса интересов субъектов правоотношений; становление и развитие системы ипотечного кредитования и привлечение инвестиций под обеспечение недвижимостью; функционирование эффективной системы правового регулирования рынка недвижимости.

Также необходимо обеспечить правовую возможность гражданского оборота единых объектов недвижимости и защитить права покупателей при приобретении недвижимости в случае, когда строение расположено на государственной или муниципальной земле, путем: законодательного требования к продавцу (дарителю, иному отчуждающему имущество лицу, залогодателю) перед актом продажи (иного отчуждения, залога) реализовать свое право на получение в собственность участка под зданием, строением, предприятием; отмены неоправданных ограничений на гражданский оборот земельных участков. Следует отказаться от "дозволительного порядка" оборота земельных участков (например, п. З ст. 129 ГК РФ) и иных объектов недвижимости, определив, что оборот разрешён во всех случаях, кроме прямо установленных федеральным законом. Это необходимо для того, чтобы собственники недвижимости могли реализовать свои права на имущество, в том числе на распоряжение им, получение действительной цены имущества, которая может быть выявлена только при возможности его свободной купли-продажи.

Необходимо сформировать систему установления и гарантирования прав на объекты недвижимости путем: законодательного закрепления единства кадастрового учёта, в который должен входить учёт земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости как физических объектов. Зафиксировать права и обязанности кадастровых органов и граждан в связи с кадастровым учётом, обеспечить публичность сведений кадастра недвижимости. Кадастровый учёт единых объектов недвижимости на территории муниципального образования или иной установленной юрисдикции должен осуществлять один орган, который ведет учёт и земельного участка, и здания, помещений и иных объектов недвижимости (лес, участки недр, обособленные водные объекты и пр.); обеспечения гарантии надёжности регистрации прав на недвижимость, доверия к записям Единого государственного реестра прав, а в перспективе – переход к принципу полной защиты государством имущественных прав добросовестного приобретателя; определения содержания прав по использованию и развитию недвижимости.

Необходимо установить, сделать общеизвестными и защитить от произвольного изменения со стороны властей права владельцев недвижимости на её использование и строительное изменение. Необходимо правовое зонирование территории, в рамках которого правила обращения с земельным участком заранее определены местным законодательным актом, а не сиюминутным решением очередного аппаратчика. Администрациям не нужно, чтобы правила владения земельными участками были известны заранее, они хотят иметь полный контроль над оборотом и использованием участков и менять правила этого контроля сколь угодно часто. Важно постоянно совершенствовать гражданское законодательство о недвижимости. Сделать единым гражданское законодательство о недвижимости, отразив особенности недвижимого имущества, отличающие его от движимого имущества.

Необходимо вносить изменения в земельное законодательство, исключающее его противоречие нормам гражданского законодательства по вопросам недвижимости. Важно готовить законопроекты и вносить изменения в существующее законодательство относительно определения земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений - как улучшений земельного участка.

**Список литературы**

Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004;

Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. - М.: "Волтерс Клувер", 2007.

Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006;

Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006;

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М., 2004 (принята на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства);

Бабкин С.А. Оновные начала организации оборота недвижимости. М., 2001; Системы регистрации прав на недвижимое имущество: Опыт зарубежных стран / Под ред. А.А. Лазаревского. М., 2000;

Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М., 1999;

Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 1997;

Кирсанов А.Р. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации: Учебное пособие. М., 2002;

Павлов П.Н. О документах, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество // Правовое регулирование рынка недвижимости. 1999. N 1. С. 36.;

Брагинский М.И. Комментарий к Закону РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". М., 1998;

Чубаров В.В. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под общ. ред. П.В. Крашенникова. М., 1999;

Кирсанов А.Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. М., 2005;

Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве: Автореф. дис. : канд. юрид. наук. М., 2004;

Карлин А.Б. Принципы регистрационной системы прав на недвижимость в условиях экономической интеграции // Вестник Министерства юстиции РФ. 2005;

Белов В.А. Предисловие // Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001;

Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006 и др.

Конституция Российской Федерации. Принята 12 декабря 1993г. – СПС КонсультантПлюс.

Гражданский кодекс РФ. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ и часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. – СПС КонсультантПлюс.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ № 123-ФЗ от 05.05.95 г. – СПС КонсультантПлюс.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ. – СПС КонсультантПлюс.

Жилищный кодекс РСФСР (ред. от 28.03.98) № 45-ФЗ. - СПС КонсультантПлюс.

Собрание законодательства РФ, 1998, № 13, ст. 1473. - СПС КонсультантПлюс.

Гражданский процессуальный кодекс РСФСР. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 35, ст. 4134.

Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 25, ст. 3274. - СПС КонсультантПлюс

Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. Собрание законодательства РФ, 1997, № 30, ст. 3594. - СПС КонсультантПлюс

Федеральный закон “Об ипотеке (залоге недвижимости)” № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г. Собрание законодательства РФ, 1998, № 32, ст. 3602. - СПС КонсультантПлюс

Указ Президента РФ “О реализации конституционных прав граждан на землю” от 07.03.96г. № 337 // Российская газета, 12 марта 1996 года.

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 // Российская газета, № 42, 4 марта 1998г.

Постановление Правительства РФ “Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах” от 26.02.98 г. № 248 // Российская газета, 12 марта 1998г.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Условие признания договора заключенным | Условие действительности сделки | Условие возникновения (прекращения) прав | Не имеет значения для определения момента возникновения права |
| Договор купли-продажи, мены жилого дома (п. 2 ст. 558 ГК РФ) | Договор дарения (п. 3 ст. 574 ГК РФ) | Договор купли-продажи, мены объектов нежилого назначения (ст. 551 ГК РФ) | Право члена кооператива на предоставленный ему объект (п. 4 ст. 218 ГК РФ) |
| Договор купли-продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ) | Договор ренты (ст. 584 ГК РФ) | Переход права собственности на предприятие (ст. 564 ГК РФ) | Наследование |
| Договор аренды здания (сооружения) на срок не менее года (п. 2 ст. 561 ГК РФ) | Договор аренды (ст. 609 ГК РФ) | Вновь созданные объекты недвижимости (ст. 219 ГК РФ) | Реорганизация юридических лиц |
| Договор ипотеки (п. 2 ст. 10 ФЗ «Об ипотеке») | Договор доверительного управления (ст. 1017 ГК РФ) | Приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ) | Решение суда |

1. ## 1 Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с послед. изм.).

   [↑](#footnote-ref-1)
2. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004; Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006; Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006 и др. [↑](#footnote-ref-2)
3. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М., 2004 (принята на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства). [↑](#footnote-ref-3)
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995; Кассо Л.А. Русское поземельное право. М., 1999; Ельяшевич В.Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. СПб, 1913; Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998 и др. [↑](#footnote-ref-4)
5. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001; Системы регистрации прав на недвижимое имущество: Опыт зарубежных стран / Под ред. А.А. Лазаревского. М., 2000. [↑](#footnote-ref-5)
6. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. С. 1-9. [↑](#footnote-ref-6)
7. Мейер Д.И. Указ. соч. Ч. 1. С. 253. Подтверждением этому является появление в конце XV в. писцовых книг, представлявших оценочное описание частных имений, пашен, лесов, лугов, выгонов, вод, угодий и служивших законным удостоверением владения. Однако, как отмечает К.П. Победоносцев, право ими не устанавливалось, так как основывалось на купчих, а затем на крепостях, независимо от писцовых книг. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1: Вотчинные права. СПб., 1896. С. 262. [↑](#footnote-ref-7)
8. Это также было связано с желанием Петра I пресечь злоупотребления в приказах со стороны подьячих. Павлов П.Н. Указ. соч. С. 36. [↑](#footnote-ref-8)
9. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. Ростов н/Д, 1995. С. 488. [↑](#footnote-ref-9)
10. Именной указ от 7 ноября 1775 г. "Учреждение для управления губерний Всероссийской империи" // Полное собрание законов Российской империи. Собрание I. 1866. Т. 20. N 14392. Вместо прежних трех ступеней областного деления (губерния, провинция, уезд) остались только две - губерния и уезд, в основу образования которых была положена определенная численность населения. [↑](#footnote-ref-10)
11. Полное собрание законов Российской империи. 1866. N 43187. [↑](#footnote-ref-11)
12. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик. Утверждены 31 мая 1991 г. ВС СССР // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. N 26. Ст. 733. [↑](#footnote-ref-12)
13. Закон РСФСР от 4 июля 1991 г. N 1541-1 // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ; часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ // СЗ РФ. 1996. N 5. Ст. 410. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 117-ФЗ (с послед. изм.) // СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-15)
16. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 63; Писков И.П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство. 2002. N 8. С. 40-47. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ильченко А.Л. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью как средство государственного регулирования предпринимательской деятельности: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2005. С. 6-7. [↑](#footnote-ref-17)
18. Абдулаев М.И., Комаров С.И. Проблемы теории государства и права. СПб., 2004. С. 390. [↑](#footnote-ref-18)
19. Юсупов В.А. Правоприменительная деятельность органов управления. М., 1979. С. 100-101; Васильев Р.Ф. Определение понятия актов органов управления в науке советского административного права // Вестник МГУ. М., 1975. Серия "Право". N 6. С. 21; Новоселов В.И. Законность актов органов управления. М., 1967. С. 10. [↑](#footnote-ref-19)
20. В своем постановлении по одному из дел ФАС Северо-Западного округа , в частности, указал: "Государственная регистрация является ненормативным актом государственного органа, а потому дело по иску о признании акта регистрации недействительным подлежит коллегиальному рассмотрению" (постановление ФАС Северо-Западного округа от 23 декабря 1999 г. N А26-2393/99-01-05/99). [↑](#footnote-ref-20)
21. О.Ю. Скворцов. См.: Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: Правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. С. 121. [↑](#footnote-ref-21)
22. Словарь русского языка / Под ред. С.И. Ожегова. М., 1978. С. 802. [↑](#footnote-ref-22)
23. Словарь по этике. М., 1981. С. 374. [↑](#footnote-ref-23)
24. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции. С. 22. [↑](#footnote-ref-24)
25. Чубаров В.В. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под общ. ред. П.В. Крашенникова. М., 1999. С. 39. [↑](#footnote-ref-25)
26. Волынцева А.В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2003. С. 68. [↑](#footnote-ref-26)
27. Порошков В.А. Права на чужие недвижимые вещи по российскому гражданскому праву: Автореф. дис.: канд. юрид. наук. Волгоград, 1998. С. 7. [↑](#footnote-ref-27)
28. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. С. 75. [↑](#footnote-ref-28)
29. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. С. 75. [↑](#footnote-ref-29)
30. Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве: Автореф. дис.: канд. юрид. наук. М., 2004. С. 7. [↑](#footnote-ref-30)
31. Он именуется также иногда принципом публичности (см., например: Скворцов О.Ю. Указ соч. С. 145-146), однако под публичностью понимается также и принцип, характеризующий правовое значение акта регистрации. С учетом этого обстоятельства автор полагает, что начало открытости реестра следует именовать принципом гласности. [↑](#footnote-ref-31)
32. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 146. [↑](#footnote-ref-32)
33. Кирсанов А.И. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. С. 77-82. [↑](#footnote-ref-33)
34. Карлин А.Б. Принципы регистрационной системы прав на недвижимость в условиях экономической интеграции // Вестник Министерства юстиции РФ. 2005. N 1. С. 39-40. [↑](#footnote-ref-34)
35. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. С. 96-97. [↑](#footnote-ref-35)
36. Архив Санкт-Петербургского городского суда, дело N 3-116/96. [↑](#footnote-ref-36)
37. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2002. С. 99. [↑](#footnote-ref-37)
38. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 66. [↑](#footnote-ref-38)
39. Безбах В.В. Частная собственность на землю в странах Латинской Америки (правовое регулирование). М., 1997. С. 82. [↑](#footnote-ref-39)
40. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. Элиста, 1999. С. 78-79. [↑](#footnote-ref-40)
41. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Основания для государственной регистрации прав // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. М., 2005. С. 177. [↑](#footnote-ref-41)