План:

Введение

1. Понятие регистрации прав на недвижимое имущество и мировая практика

# А. Сущность регистрации прав на недвижимое имущество

Б. Мировая практика регистрации прав на недвижимое имущество

2. Проблемы регистрации прав на недвижимое имущество

Заключение

Литература и НПА

Введение

С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобрели особую значимость, а сама регистрация - зачастую правообразующее значение. В соответствии с положениями Кодекса в зависимость от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации (п. 2 ст. 8 ГК), а в ряде случаев - действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки.

 Согласно ст. 164 ГК государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 Кодекса и Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом. Статья 131 ГК определяет, что регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, а именно: право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, кроме того - ипотека, а также ограничение, возникновение, переход и прекращение названных прав.

 Сопоставление указанных норм права при буквальном их толковании дает основание заключить, что сделки с недвижимостью подлежат во всех случаях регистрации, поскольку всякая сделка с недвижимостью так или иначе связана с возникновением (прекращением, переходом, ограничением) прав на недвижимое имущество, то есть с обстоятельствами, на которые указывает ст. 164 ГК как на случаи, при которых необходима регистрация сделки.

1. Понятие регистрации прав на недвижимое имущество и мировая практика

# А. Сущность регистрации прав на недвижимое имущество

 Гражданский кодекс Российской Федерации широко пользуется термином "государственная регистрация". Согласно ГК РФ, государственной регистрации подлежат юридические лица (ст. 51; п.2 ст. 54; п. 2 и 4 ст. 57; п. 2 ст. 59; п. 2 ст. 61; п. 1 и 2 ст. 62; п. 1, 2 и 5 ст. 63; п. 2 ст. 73; п. 3 ст. 90; п. 2 ст. 98; п. 2 ст. 109; п. 4 ст. 114), их учредительные документы (п. 3 ст. 52) и фирменные наименования (п. 4 ст. 54); имена граждан, их перемена, а также иные акты гражданского состояния (п. 3 ст. 19, ст. 47); факты приобретения и утраты гражданином статуса индивидуального предпринимателя (п. 1 и 2 ст. 23; п. 1 ст. 25) и статуса наследника (п. 2 ст. 1038).

 Чаще всего термин "государственная регистрация" употребляется, когда идет речь о правах на недвижимое имущество (п. 2 ст. 8; ст. 131; п. 1 ст. 164; ст. 219; п. 3 ст. 225; п. 3 ст. 274; ст. 5041) и сделках с ним (п. 2 ст. 28; п. 3-6 ст. 131; ст. 164-165; п.2 ст. 223; ст. 251; п.3 ст.339; п. 2 ст. 389; п. 3 ст. 433; п. 2 ст. 558; п. 3 ст. 560; п. 2 ст. 573; п. 3 ст. 574; ст. 584; п. 2 ст. 609; ст. 633- 643; п. 2 ст. 651; п. 2 ст. 658; п. 2 ст. 1028; п. 2 ст. 1031; ст. 1036; п. 2 ст. 1037). Встречаются в ГК РФ и упоминания о государственной регистрации самого недвижимого имущества (п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 234), перехода прав на недвижимое имущество (ст. 131 и 551, п. 2 ст. 1017), решения об изъятии земельного участка - особого акта государственного органа, касающегося специфического объекта недвижимости (п. 4 ст. 279, ст. 280). Наконец, имеется особый случай указания на государственную регистрацию (п. 1 ст. 234), когда непонятно, о регистрации чего (права, имущества, юридического факта или др.) идет речь.

 Конечно, такое разнообразие законодательных категорий само по себе не стало бы проблемой, если бы законодатель позаботился об их четком разграничении.

К сожалению, он этого не сделал. В результате уже в первые месяцы действия перечисленных норм ГК РФ стали возникать многочисленные недоразумения, источником которых было отсутствие законодательной определенности в вопросах о соотношении процедур регистрации прав и регистрации сделок с недвижимостью и о юридическом значении каждого из видов регистрации. Правоприменительная практика продолжала руководствоваться подзаконными актами, принятыми до введения в действие ГК РФ, ожидая появления специального федерального закона.

При несоблюдении требования о регистрации сделки возможны два вида последствий. Так, п. 1 ст. 165 ГК содержит положение, согласно которому несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Анализ статей Кодекса (с учетом ст. 165) позволяет сделать вывод, что недействительность сделки при несоблюдении требования о ее регистрации имеет место не всегда, а лишь в тех случаях, когда закон либо содержит прямое на этот счет указание (ст. 558 ГК, к примеру, предусматривает, что договоры продажи жилого дома или квартиры подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации), либо непосредственно требует государственной регистрации сделки, не определяя последствий несоблюдения этого требования (в частности, в ст. 574 ГК в отношении договора дарения недвижимого имущества). В обоих случаях не зарегистрированную в установленном порядке сделку следует в силу ст. 165, 168 ГК считать ничтожной как не соответствующую требованиям закона.

 В то же время ст. 550 Кодекса устанавливает необходимость придания договору продажи недвижимости (за исключением предприятия

 или жилого помещения) только простой письменной формы без государственной его регистрации, хотя право собственности у приобретателя отчуждаемого имущества может возникнуть лишь после регистрации этого права (ст. 223 ГК). С учетом изложенного применительно к ст. 131 и 164 ГК представляется, что зарегистрирован должен быть и этот договор продажи недвижимости, но регистрация его должна будет произойти только при регистрации права собственности покупателя на приобретаемую недвижимость - договор потребует регистрации как правоустанавливающий документ, на котором основано возникающее право собственности. До регистрации же прав нового собственника договор имеет полную юридическую силу, а права (требования), происходящие из него как из консенсуальной сделки, будут обеспечены возможностью судебной защиты[[1]](#footnote-1).

 Итак, ст. 131 и 164 ГК говорят о случаях и порядке государственной регистрации в отношении недвижимого имущества и соответствующих сделок. Однако ст. 8 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" предусмотрено, что впредь до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации. В связи с тем, что законодательный акт, на который указывает упомянутая статья, вступил в силу с 31 января 1998 года, можно утверждать, что до означенного момента Гражданский кодекс лишь определял случаи, в которых требовалась регистрация недвижимости, но не регламентировал порядок такой регистрации (ввиду отсутствия в Кодексе соответствующих правовых норм), оставляя его до известного времени в том виде, как он был установлен действовавшими правовыми актами, в том числе и законодательством субъектов Российской Федерации. При этом надо иметь в виду, что регистрация прав на недвижимое имущество на федеральном уровне регламентировалась далекими от совершенства и отчасти устаревшими нормативными актами, а соответствующие акты субъектов Российской Федерации принимались не везде.

Согласно ст. 219 ГК право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает только с момента такой регистрации.

 Государственное или муниципальное предприятие, за которым закреплено недвижимое имущество на праве хозяйственного ведения, не имеет права сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим ему, предприятие вправе распоряжаться самостоятельно, кроме случаев, предусмотренных законом.

 Специальный правовой режим установлен в ГК при сдаче недвижимости в залог (ипотека) и обращении взыскания на нее по требованию залогодержателя (п. 1 ст. 339, ст. 340, 349 ГК).

 Орган, который проводит государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан: по просьбе правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на самом документе, представленном на регистрацию (п. 3 ст. 131 ГК); предоставлять информацию о такой регистрации и зарегистрированных правах любому лицу (п. 4 ст. 131 ГК). При отказе в государственной регистрации прав на недвижимость или сделки с ней либо уклонении от регистрации правообладатель имеет право обжаловать действие регистрирующего органа в суд.

 На основании п. 6 ст. 131 ГК порядок государственной регистрации и основания отказа в ней должны определяться законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такой Закон принят в Российской Федерации 21 июля 1997 года - "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

 В соответствии с этим Законом значение государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней состоит в том, что она: представляет собой акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ; является единственным доказательством существования зарегистрированного права; проводится на всей территории России по установленной указанным Законом системе записей о правах на каждый объект недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; дату государственной регистрации прав относит на день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав; осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа[[2]](#footnote-2).

 Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение от нее могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

 Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимость, правоустанавливающие документы на которую оформлены после введения в действие принятого Закона[[3]](#footnote-3). Права на недвижимость, которые возникли до его вступления в силу, признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной

регистрации, вводимой указанным Законом. Регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Возникшая после введения рассматриваемого Закона в действие необходимость государственной регистрации ограничения (обременения) или иной сделки с недвижимостью требует государственной регистрации прав на данный объект, которые возникли до введения указанного Закона в действие (ст. 6 Закона). Под ограничениями (обременениями) понимаются установленные Законом условия, запрещения, затрудняющие реализацию права собственности либо иного вещного права на конкретный объект недвижимости (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.).

 Регистрация носит открытый характер. Орган, осуществляющий ее, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о каком угодно объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме. Выписка из реестра должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав. Отказ в выдаче запрошенной информации может быть обжалован в суд.

 Данные о содержании правоустанавливающих документов, кроме сведений об ограничениях (обременениях), обобщенную информацию о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, выписки со сведениями о переходе прав на объект недвижимости могут предоставляться в установленном Законом порядке только лицам, указанным в Законе: правообладателям; лицам, получившим доверенность от правообладателя; руководителям органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов РФ; налоговым органам; судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами

недвижимости и (или) их правообладателями; наследникам по завещанию или закону (п. 3 ст. 7 Закона).

 Информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимости предоставляется за плату, если иное не предусмотрено законом. Регистрация прав на недвижимость будет проводиться учреждениями юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимости. Они будут проверять действительность поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у лица или органа власти, подготовивших документы, а также существование ранее зарегистрированных и заявленных прав. На них возложена выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав, а также информации о зарегистрированных правах.

 Государственная регистрация прав на недвижимость проводится после приема документов, необходимых для этого и отвечающих требованиям названного Закона, их регистрации, проведения правовой экспертизы документов и проверки законности сделки, установления отсутствия противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимости, других оснований для отказа или приостановления регистрации прав. Регистрация ограничений (обременений) права, ипотеки, аренды или иной сделки с недвижимостью допускается по Закону только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на нее в Едином государственном реестре прав. Регистрация прав должна проводиться не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и всех необходимых документов (ст. 13 Закона).

 Регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством об этом, а регистрация договоров и иных сделок посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, в котором выражено содержание сделки. Она проводится по заявлению правообладателя, стороны договора или уполномоченного ими лица при наличии у него доверенности.

 При возникновении прав на основании договоров (сделок), которые не нуждаются в нотариальном удостоверении, заявления о регистрации прав должны подавать все стороны договора (сделки). В случае уклонения одной из них от регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, принятого по иску другой стороны. Когда же права возникли на основании договоров (сделок), хотя и не требующих обязательного нотариального удостоверения, но по желанию стороны нотариально удостоверенных, заявление о регистрации права подает одна из сторон договора[[4]](#footnote-4).

 Основаниями для регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимость и сделок с ним служат: акты органов государственной власти или местного самоуправления в пределах их компетенции; договоры и другие сделки с недвижимостью, свидетельства о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством; свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные решения и др. Обязательным приложением к документам, которые требуются для регистрации прав, являются план земельного участка и (или) план объекта недвижимости.

Б. Мировая практика регистрации прав на недвижимое имущество

С точки зрения испанского ученого Фернандо П.М. Гонсалеса, при классификации мирового опыта в области регистрации прав на земельные участки и иную недвижимость можно "установить критерий для обоснованного выбора регистрационной системы: предпочтение отдается той, которая в большей степени устраняет неопределенность при наименьшей относительной стоимости. Той, которая при меньшей или равной относительной стоимости предоставляет больше информации и лучшего качества, вследствие чего способствует снижению стоимости информации и в конечном счете сделки. В итоге - той, которая при равной стоимости производит наиболее мощный регистрационный эффект"[[5]](#footnote-5).

 Каждая регистрационная система должна обеспечить надежность и гласность гражданского оборота недвижимости. В условиях рыночной экономики при отсутствии соответствующих гарантий надежности и гласности со стороны публичной власти данный вопрос решается путем предоставления участниками рынка дополнительных частных правовых услуг, что в конечном счете влияет на стоимость сделки с недвижимостью, определяет продолжительность ее осуществления и надежность совершения.

 В германской регистрационной системе права запись в публичном реестре прав на недвижимость является единственным доказательством права на данную недвижимость (либо единственным, о котором должен знать субъект, собирающийся заключать сделку, связанную с данной недвижимостью). Системы регистрации прав на недвижимость в Германии и Испании характеризуются тем, что содержание записи о правах на недвижимость в публичном реестре приоритетно по отношению к различным документам, указывающим на переход прав на данную недвижимость, но не зарегистрированных надлежащим образом. Таким образом, даже ошибочная запись о правах на недвижимость в реестре считается единственно верной до тех пор, пока не будет исправлена в установленном порядке, а лицо, ставшее правообладателем на основании данной записи в реестре, - единственным истинным правообладателем. Однако принцип, согласно которому все, что записано в реестре прав на недвижимость, верно, влечет определенные сложности при решении вопроса о том, кто отвечает перед подлинным правообладателем при наличии ошибочных записей.

 В Германии возникновение указанной проблемы предупреждается несложным способом: перед внесением регистрационной записи в реестр прав на недвижимость регистратор должен получить письменное согласие на это всех заинтересованных сторон в нотариальной форме. Иными словами, все заинтересованные лица (их права должны быть зарегистрированы в реестре прав на недвижимость) должны предоставить формальное, но явно выраженное одобрение текста записи в реестр лицу, осуществляющему регистрацию. В свою очередь последнее обязано надлежащим образом оповестить всех лиц, которых касаются новые регистрационные записи. Таким образом, если внесенная в реестр запись и ошибочна, все же она сделана с согласия лиц, которые могут понести от этой записи ущерб и потребовать возмещения убытков, а заинтересованные стороны защищают свои права лучше, чем кто-либо.

 Если согласие заинтересованными сторонами не достигнуто, вопрос о записи может быть разрешен в судебном порядке. На регистрирующий орган ложится только обязанность надлежащего оповещения всех заинтересованных лиц. Данный порядок надежен с точки зрения защиты прав правообладателей, но для него характерен длительный период осуществления регистрационных действий, особенно если кто-то не согласен с этими действиями и дело рассматривается в суде.

 В Испании защита от ошибочной записи в реестре достигается иным способом: на регистратора возлагается обязанность составлять и вносить регистрационные записи, он же несет ответственность за возможный ущерб, если эта запись неверна. Таким образом, регистратор, выполняя свои служебные обязанности, а именно осуществляя экспертизу представленных ему на регистрацию документов, выступает при принятии решения о совершении регистрационных действий как защитник закона.

 В Германии "для передачи права собственности на недвижимые вещи (или установление залога в отношении недвижимости) необходим публичный акт - запись в особой Поземельной книге", так как, согласно § 873 Германского гражданского уложения (ГГУ), любое изменение правового состояния недвижимости требует регистрации в поземельной книге, а также наличия согласия всех сторон, чьи права на данное недвижимое имущество затрагиваются. Иными словами, для осуществления волеизъявления субъектов гражданско-правового оборота недвижимости в целях достижения правовых последствий вещного характера необходимо внешне проявляющееся событие в виде формального акта публичной власти - внесение регистрационной записи, фиксирующей действительность сделки отчуждения недвижимости.

 Регистрационная система, используемая в поземельных книгах, согласно

ГГУ, построена на следующих принципах:

 а) внесения вещных прав, т.е. всякое изменение правового положения объекта недвижимости подлежит регистрации в поземельной книге (§ 873 ГГУ);

 б) специальности, т.е. на запись данных о каждом земельном участке отводится в поземельной книге отдельный лист (предл.1 абз.1 § 3 Положения о поземельной книге)

 в) гласности, т.е. любое заинтересованное лицо вправе получить информацию из поземельной книги в отношении конкретного земельного участка (абз.1 § 13 Положения о поземельной книге);

 г) достоверности поземельной записи, т.е. внесенная в поземельную книгу запись имеет юридическую силу для добросовестных третьих лиц даже в тех случаях, когда она не соответствует действительному правовому положению (§ 892-894 ГГУ);

 д) старшинства вещных прав, т.е. при наличии двух вещных прав на один и тот же объект недвижимости преимущество отдается тому праву, запись в поземельную книгу о котором была совершена раньше (§ 879 ГГУ).

 Все вопросы, связанные с регистрацией указанных прав, регламентируются в Германии Положением о поземельных книгах, принятым 24 марта 1897 г. В соответствии с ним поземельные книги ведутся специальными поземельными учреждениями, действующими при общих судах первой инстанции по месту нахождения объекта недвижимости.

В этих учреждениях регистрацией прав в поземельной книге занимаются регистраторы, прошедшие курс специального обучения. Они независимы при принятии решений. В их функции входит проверка полномочий лиц, считающих себя заинтересованными сторонами.

 Действие поземельных книг распространяется на округа, на территории которых находятся земельные участки, внесенные в книгу. Сама книга представляет собой государственный реестр по учету прав на земельные участки и иную недвижимость. В этом реестре регистрируются права на все находящиеся в частной собственности земельные участки, здания и сооружения. Любая запись в поземельной книге считается истинной до внесения в нее исправлений[[6]](#footnote-6).

 Институт поземельной книги в Германии основывается на принципах:

 а) публичного доверия поземельной книге;

 б) ограниченной доступности ее содержания;

 в) осуществления регистрации на основании ходатайства;

 г) платности.

 Регистрация земли в поземельной книге производится по заявлению любого лица, право которого затрагивается такой регистрацией либо в пользу которого она осуществляется (§ 885 ГГУ). Если для регистрации недвижимости требуется нотариальное удостоверение, то регистрация может производиться нотариусом от имени лица, право которого затрагивается такой регистрацией (§ 313 ГГУ). Кроме того, для признания действительности сделки отчуждения недвижимости в германском праве предусмотрена особая процедура. Решение оформляется отдельным документом, требующим нотариального удостоверения с обязательным одновременным присутствием сторон или их уполномоченных представителей (§ 925 ГГУ).

 Согласно § 883 ГГУ, в поземельную книгу могут вноситься предварительные записи о заключенных договорах отчуждения недвижимости. Данная запись позволяет покупателю недвижимости требовать исполнения договора, а также предостерегает иных лиц от заявления права требования на данную недвижимость. Распоряжение, осуществленное после регистрации в поземельной книге предварительной записи об отчуждении земельного участка или права, недействительно. Система поземельной записи обеспечивает в Германии высокую степень прозрачности и гласности сделок с землей и иной недвижимостью.

 В Испании действующая регистрационная система введена Законом об ипотеках (1861 г.), устанавливающим новые подходы к регистрации. В соответствии с требованием Закона был создан Реестр собственности прав на недвижимость (далее - Реестр собственности), в котором регистрируются права собственности на недвижимое имущество, другие вещные права и их ограничения и обременения. Он ведется по регистрационным округам, которые не соприкасаются между собой и совпадают с границами административных территорий Испании. С учетом общественных интересов крупные регистрационные округа могут делиться на несколько небольших округов (так происходит, например, в Мадриде, Барселоне).

 Реестр собственности ведется в специальных книгах, которые нумеруются и визируются судьей. Форма и порядок их заполнения определяются министерством юстиции Испании (ст.238 Закона об ипотеках). Регистрационную запись в Реестре собственности можно определить как "выписку, проделываемую регистратором собственности, после юридической квалификации: из содержания документов, подлежащих регистрации, всего того, что представляет юридическую значимость для сторон, предмета и будущих приобретающих, базируясь на содержании реестра". Все записи о правах на недвижимость и сделки с ней регистрируются в Реестре собственности. Права отдельного объекта недвижимости регистрируются на отдельном листе записи в хронологической последовательности. Таким образом, регистрационный лист фиксирует процесс перехода прав на недвижимость. При этом последний правообладатель является единственно законным, и каждое право на недвижимость принадлежит только одному законному владельцу. Все незарегистрированные права на недвижимость недействительны, ничтожны в силу наличия записи о регистрации в Реестре собственности.

Ответственность регистратора за законность записи гарантирует действенность уже упоминавшегося принципа: все, что записано в Реестре собственности, является верным и законным, так как зарегистрировавший свое право на недвижимость приобретает права на нее в том виде и объеме, в котором они внесены в Реестр собственности. Информация Реестра относительно прав на недвижимость, а также ограничений и обременений открыта для заинтересованных лиц.

 Испанская регистрационная система, согласно Закону об ипотеках, придерживается

следующих основных принципов:

 а) гласности, т.е. регистрация права на недвижимость публична и открыта для ознакомления;

 б) определения, т.е. каждый объект недвижимости имеет свой отдельный регистрационный лист (ст.8, 243);

 в) последовательности, т.е. новая запись о регистрации в Реестре права на недвижимость погашает все старые записи в Реестре на эту недвижимость (ст.20);

 г) закрытия, т.е. запрещено регистрировать сделки с недвижимостью, имеющие более раннюю дату, чем последняя запись в Реестре собственности (ст.17);

 д) первоочередности, т.е. право на недвижимость возникает с даты регистрации в Реестре собственности - кто первый зарегистрировал, тот и приобретает право (ст.25);

 е) непротиводействия, т.е. незарегистрированные права на недвижимость не могут считаться законным правом на нее (ст.23, 24).

 Испанская система регистрации прав на недвижимость в Реестре собственности не является обязательной, однако она довольно эффективна, так как собственник этой недвижимости не может получить ипотечный кредит под залог недвижимости (а недвижимость - это самое надежное средство обеспечения возврата кредита) без регистрации ипотеки в Реестре собственности. Предварительным условием регистрации ипотеки в Реестре собственности является обязательная регистрация закладываемого права собственности на недвижимость.

 С учетом переходного периода в полном объеме новая система регистрации прав на недвижимость в Реестре собственности была введена в Испании в 1944 г.

 Испанская система регистрации прав на недвижимость в Реестре собственности основывается на юридическом анализе представляемых на регистрацию сделок. Правовая экспертиза сделки подразумевает проверку правильности формы представленных документов; дееспособности физических лиц и правоспособности юридических лиц, являющихся сторонами в сделке; соответствия сделки действующему законодательству.

 После проведения правовой экспертизы регистратор принимает решение либо о признании сделки соответствующей закону, либо о ее несоответствии. В первом случае производится регистрация права в Реестре собственности, во втором - отказ в регистрации. Решение регистратора может быть обжаловано.

 Дополнительной гарантией законности сделок является то, что обычно все сделки с недвижимостью удостоверяются нотариально после получения справки из Реестра собственности о правовом положении недвижимой вещи. Таким образом, нотариус нотариально заверяет сделку с недвижимостью, а регистратор заверяет ее действительность в Реестре собственности. Мировой опыт показывает, что без введения определенного элемента обязательности в процесс регистрации титула этот процесс почти наверняка обречен на провал, и полная регистрация всех земельных участков, весьма вероятно, никогда не будет завершена. Не во всех ведущих странах мира общие принципы регистрации прав на недвижимость проведены и закреплены с одинаковой последовательностью. Идеальная регистрационная система прав на недвижимость должна полно и достоверно отражать правовой статус собственности, гарантировать надежность и точность данных, не отсылать к содержанию предыдущих сделок для ознакомления с последними записями в реестре. Она должна обеспечивать гармоничное сочетание публичных и частных интересов и стоять на страже имущественных интересов добросовестных участников гражданского оборота, сводить к минимуму возможность недобросовестности в сделках с недвижимостью.

 На наш взгляд, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это правоудостоверяющий акт публичной власти, фиксирующий динамику правового положения недвижимой вещи для обеспечения ее законного, открытого и надежного гражданского оборота. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) 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" (п.1 ст.2).

 На правоудостоверяющий характер государственной регистрации указывают п.3 ст.131 ГК РФ и ст.14 Закона о регистрации, согласно которым произведенная государственная регистрация прав на недвижимость удостоверяется либо свидетельством о государственной регистрации прав, либо путем совершения специальной регистрационной надписи на документе, представленном на регистрацию.

 О том, что государственная регистрация не носит правоустанавливающего характера, свидетельствует абз.3 п.8 ст.12 Закона о регистрации, который гласит: "При несоответствии записей в Едином государственном реестре прав и правоустанавливающем документе приоритет имеет правоустанавливающий документ". Однако можно согласиться с Н.А. Сыродоевым, который полагает, что упомянутый приоритет правоустанавливающего документа над записью в Едином государственном реестре прав при несоответствии записей свидетельствует о непостоянстве законодателя при выстраивании четкой юридической конструкции и об отказе его от однозначной позиции в данном вопросе. Противоречивость является одним из существенных недостатков названного Закона о регистрации.

**Мировой опыт регистрации прав на недвижимость российский законодатель воспринял и реализовал в Законе о регистрации в виде симбиоза двух регистрационных систем: регистрации документов (актов) и регистрации титулов. Данная позиция связана с тем, что изначально в Гражданском кодексе РФ законодатель не выразил своей однозначной позиции по вопросу о регистрации недвижимости. Например, согласно п.1 ст.131 ГК РФ, государственной регистрации подлежит правовой титул на недвижимость в виде права собственности, иных вещных прав, а также других прав, предусмотренных законом. Но в п.3 той же статьи устанавливается, что удостоверение регистрации производится либо документом о зарегистрированном праве или сделке, либо совершением удостоверительной надписи на документе, представленном на регистрацию. В то же время в ст.164 ГК РФ говорится о регистрации сделок с землей и другим недвижимым имуществом. Общее требование к сделкам с недвижимостью - соблюдение письменной их формы, в отдельных случаях и нотариальное удостоверение.**

**Мировая практика исходит из необходимости использования в обязательном порядке возможностей негосударственных правовых институтов для обеспечения юридической чистоты регистрируемых соглашений и законности возникающих на их основе прав. Представляется, что данное требование вполне обоснованно как отвечающее задачам создания стабильного оборота недвижимости и служащее для исключения возможности регистрации в массовом порядке оспоримых и ничтожных сделок.**

2. Проблемы регистрации прав на недвижимое имущество

 Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество является единственным законным доказательством права владения, пользования и распоряжения им. Государство предоставляет владельцу право выбора между пообъектной регистрацией и регистрацией в качестве единого комплекса. И здесь важно не ошибиться[[7]](#footnote-7).

 Выбор пообъектной регистрации предпочтителен, если объекты не связаны друг с другом единым технологическим циклом и если собственник планирует использовать части недвижимости по отдельности. Например, при покупке ряда помещений одни будут сдаваться в аренду, а другие планируется выставить на продажу. Продать весь объект по частям также значительно легче. Наличие отдельных свидетельств ускорит возможность осуществления сделок и избавит от лишней волокиты.

 Если же ряд объектов входит в единую технологическую цепочку и дополнительно, с учетом планов собственника, данный комплекс используется для получения кредита, то целесообразна регистрация в качестве сложной вещи - у собственника будет весомое доказательство права владения именно этим объектом в целом по назначению. Не прибегая к услугам специалистов, он сможет распоряжаться всем комплексом одновременно, что будет большим подспорьем при решении судьбы всего объекта в целом.

 О том, насколько важно подобное решение, можно судить наглядно по примеру из практики.

 Фирма организовала строительство топливно - раздаточного комплекса для хранения и оптово - розничной продажи нефтепродуктов в одном из районов Подмосковья. Заключив договор с местной администрацией на аренду земли на 49 лет, общей площадью 3,2 гектара, приступили к первой очереди строительства, которая была завершена очень быстро, и на основании акта госприемки были введены в действие пять объектов: административно - бытовое здание, проходная, очистные сооружения, трансформаторная подстанция и АЗС с подъездными путями и прилегающей обустроенной территорией. После сдачи встала проблема регистрации права собственности на введенные объекты.

 Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. определяет, что владелец может получить свидетельство о праве собственности на недвижимость только после внесения объекта в Единый государственный реестр. Согласно ст. 2 Закона владелец получает весь комплекс прав (владения, пользования, распоряжения) на недвижимость лишь с момента государственной регистрации. На основании этого Закона были получены 5 свидетельств только на постройки.

 Для организации деятельности необходимы были крупные вложения, которых, в связи с затратами на строительство, общество не имело. Руководством было принято решение взять кредит и использовать весь комплекс под ипотеку для получения оборотных средств. В ходе его получения возникла проблема: фактически и оценщики, и банкиры понимали, что залогом является высокодоходный топливно - раздаточный комплекс, стоимость которого многократно превышает размер кредита, но юридически имелось 5 свидетельств на некие сооружения, незначительной площади, непонятно как связанные между собой. Так как согласно Закону государственная регистрация осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества (ст. 2 п. 4), фирма обратилась в местное представительство Московской областной регистрационной палаты с просьбой о выдаче единого свидетельства на весь топливно - раздаточный комплекс.

 В обоснование своих требований руководители фирмы привели доводы о том, что объект представляет собой единый комплекс с общим функциональным назначением и что пообъектная регистрация не будет отражать реальной стоимости комплекса и его технологических возможностей, так как в него входят не только сооружения, но и дороги, подъездные железнодорожные пути, земля на правах аренды[[8]](#footnote-8). Кроме того, Закон определяет недвижимость как земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы. В данном же случае ряд объектов оказался за рамками регистрации - дороги, подъездные пути и т.д.

 Данные проблемы стали предметом обсуждения со специалистами Московской областной регистрационной палаты. На основании анализа проблемы и уже имеющихся прецедентов местному представительству было рекомендовано провести единую регистрацию объекта в качестве сложной вещи на основании ст. 134 ГК РФ. Данная статья определяет, что "если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь)", следовательно, владелец имеет право на регистрацию топливно - раздаточного комплекса в качестве сложной вещи. Однако сначала необходимо зарегистрировать объекты, которые технологически входили в топливно - раздаточный комплекс, но остались за пределами регистрации: резервуарные парки, наливная и сливная эстакады, насосная с навесом.

 На дополнительную регистрацию ушло 4 месяца, и только затем у собственника на руках оказались необходимые ему документы: два свидетельства на право собственности! Почему два? Да потому, что за прошедшее время руководители осознали, насколько важно для дальнейшего использования зарегистрировать объекты вместе или по отдельности, и приняли решение провести регистрацию по функциональному назначению. Так, в единое свидетельство вошли объекты, составляющие в целом базу по хранению и оптовой продаже нефтепродуктов: административно - бытовые здания, проходная, очистные сооружения, трансформаторная подстанция, основной и резервный резервуарные парки, сливная и наливная эстакады, насосная с навесом, - с перечислением литер каждого объекта и общей суммарной площадью. Отдельно была зарегистрирована АЗС, так как ее назначение - розничная продажа топлива.

 Таким образом, прежде чем приступить к государственной регистрации недвижимого имущества, необходимо решить, представляет ли собой данный комплекс единую функциональную цепочку, регистрация которой по отдельности может нанести урон как ее ценности, так и сделать невозможным ее дальнейшее использование по назначению.

Не совсем удачной поэтому представляется редакция ст. 2 ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятого Государственной Думой 17 июня 1997 г., в которой государственная регистрация определяется как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, а также как единственное и исчерпывающее доказательство существования прав на недвижимость.

 Неудачность такой формулировки, на наш взгляд, связана и с тем обстоятельством, что государственная регистрация вряд ли может рассматриваться как единственное доказательство существования прав, поскольку это положение противоречит ст. 12 ГК РФ, устанавливающей возможность судебного признания прав, а также судебно-процессуальным нормам.

 Более того, анализируемая дефиниция, думается, не вполне корректна и с лексической точки зрения, так как используемый оборот "юридический акт признания государством прав" вполне обоснованно может обозначать акт государственного органа, порождающего права. В то же время представляется недопустимым смешивать государственную регистрацию прав и акт государственного органа, порождающий права. Данный вывод следует из сопоставления п. п. 1, 2 ст. 8 ГК РФ, в которых эти понятия рассматриваются как самостоятельные.

 Разницу между государственным актом и регистрацией можно проследить и путем сравнения решаемых ими задач. Так, издание государственного акта служит основанием для возникновения прав и обязанностей. Государственная регистрация имеет иные, указанные выше задачи, в том числе определяет в конкретных случаях время возникновения прав.

 Не может регистрация прав рассматриваться как государственный акт, порождающий гражданские права, и с точки зрения юридической логики, так как оборот "регистрация прав, порождающая эти права" такой логики не имеет.

 Кроме того, признание за регистрацией статуса соответствующего государственного акта повлекло бы и негативные последствия для бюджета государства. Так, если государство будет посредством актов регистрации создавать, изменять гражданские отношения, то в этом случае на него ложится и ответственность за юридическую чистоту и законность удостоверяемых прав. Фактически речь в этом случае будет идти об ответственности государства в виде ответственности налогоплательщиков за незаконность действий сторон при заключении сделки. Ни одна страна в мире не является настолько богатой, чтобы позволить себе такую роскошь, как ответственность за действия участников частных сделок.

 В то же время мировая практика исходит из необходимости использования в обязательном порядке возможностей негосударственных правовых институтов для обеспечения юридической чистоты регистрируемых соглашений и законности возникающих на их основе прав. Представляется, что данное требование вполне обоснованно как отвечающее задачам создания стабильного оборота недвижимости и служащее для исключения возможности регистрации в массовом порядке оспоримых и ничтожных сделок.

 Действующие правовые системы зарубежных стран выработали два основных пути обеспечения законности частных правоустанавливающих документов, а также прав, подлежащих государственной регистрации. Для стран, использующих систему континентального права, - это обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

 Для стран англосаксонской модели права - обязательное участие в процессе заключения соглашения страховой компании совместно с адвокатом или маклером.

 К сожалению, ГК РФ обошел вниманием данную проблему, в связи с чем она по-прежнему требует своего безотлагательного решения, принимая во внимание возможные негативные последствия незаконных сделок в такой социально значимой сфере, как недвижимость. Попытки возложить названные выше функции юридического контроля на учреждения юстиции, как предусмотрено в Федеральном законе Российской Федерации "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", не только противоречат вышеизложенным доводам и влекут ничем не обоснованные негативные последствия для бюджета, но и позволяют говорить о создании квазисудебного контроля за гражданско-правовыми отношениями. Создание подобного контроля вызывает множество вопросов и по квалификации специалистов и руководителей учреждений юстиции, поскольку анализируемый Федеральный закон не содержит требований об их обязательном юридическом образовании, допуская, что соответствующие должности в учреждениях юстиции могут занимать лица, имеющие опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

 Определенную сложность в деятельности правозащитных институтов будут вызывать и существующие исключения из общего правила о необходимости регистрации для возникновения прав на недвижимость. Указанная сложность связана прежде всего с тем обстоятельством, что момент возникновения соответствующих прав не будет отражен в системе государственного реестра, что в свою очередь может повлечь невозможность получения через систему регистрации исчерпывающих данных о статусе объекта недвижимости.

 К подобным исключениям можно отнести положения п. 4 ст. 218 ГК РФ, предусматривающего приобретение права собственности на квартиру, гараж, иное имущество потребительского кооператива после выплаты своего паевого взноса[[9]](#footnote-9).

 Другим исключением, на наш взгляд, являются положения ч. 1 ст. 341 того же Кодекса, в которой устанавливается правило о возникновении права залога в отношении имущества, подлежащего передаче, с момента такой передачи, если иное не предусмотрено соглашением о залоге[[10]](#footnote-10).

 Названный перечень исключений может быть дополнен. Так, в частности, ждет своего судебного разрешения вопрос о моменте возникновения прав на недвижимость, основанных на нормах закона. Согласно ч. 5 ст. 488 ГК РФ, товар, проданный в кредит, находится в залоге у продавца, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Кроме того, право залога на недвижимость в силу закона возникает и при регистрации договора пожизненного содержания с иждивением на основании ч. 1 ст. 587 ГК РФ. С нашей точки зрения, возникновение подобных прав должно быть связано с моментом их государственной регистрации, что объясняется необходимостью обеспечить унификацию принципа закрепления прав и обременений недвижимости, а также ограничить возможность неоправданного расширения перечня исключений из общего правила, предусмотренного в п. 2 ст. 8 ГК РФ. В связи с изложенным, представляется, что договор купли-продажи, в котором предусмотрена оплата недвижимости в кредит, попадает в поле зрения государственной регистрации в качестве основания для возникновения вещного права - ипотеки, хотя в иной ситуации (за исключением, когда объектом выступает жилой дом или помещение) он на регистрацию не предоставляется.

 Также остается открытым для теории права вопрос о моменте возникновения права собственности на недвижимое имущество у наследников. Существующие расхождения в этом вопросе связаны с редакцией ст. 546 ГК РСФСР, согласно которой принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства, а сам факт принятия осуществляется посредством фактического вступления во владение или подачей заявления нотариусу. Названная норма права, устанавливая момент, с которого наследуемое имущество признается принадлежащим наследнику, в то же время не указала, на каком вещном праве базируется эта принадлежность: на праве собственности, праве хозяйственного ведения, праве доверительного управления и т.д. Использование для уточнения позиции законодателя иных норм гражданского права также не позволяет прийти к исчерпывающему выводу.

 Так, возникновение именно права собственности при вступлении в наследство косвенно подтверждается положениями абз. 2 п. 2 ст. 218 ГК РФ и ст. 548 ГК РСФСР. В первом случае законодатель связывает понятие принадлежности имущества при наследовании с правом собственности, а во-втором - предусматривает, что в случае смерти гражданина, принявшего, но еще не оформившего наследство, его наследники наследуют это имущество на общих основаниях, в то время как в иной ситуации наследование осуществляется в порядке наследственной трансмиссии прав.

 В качестве оппонента названным правовым нормам выступает ст. 549 ГК РФ, которая говорит о невозможности возникновения права собственности с момента принятия наследства, так как фактическое вступление во владение наследуемым имуществом одним из наследников либо подача им заявления о принятии наследства не исключают возможности признания за другими наследниками права собственности на то же имущество или его часть. Исходя из содержания данной статьи принятие наследства следует рассматривать как волеизъявление наследника вступить в наследственные права и как возникновение у него права управлять (владеть) в рамках закона наследуемым недвижимым имуществом до момента регистрации права собственности. Это право управления (владения) не подлежит регистрации, так как оно не содержится в перечне вещных прав, изложенном в ст. 131 ГК РФ[[11]](#footnote-11).

 Указанный пробел законодателя в отношении четкого определения момента возникновения права собственности при наследовании должен быть разрешен в нормах раздела "Наследственное право" третьей части ГК РФ.

 Возвращаясь к возможным негативным последствиям существования исключений из общего правила, предусмотренного в п. 2 ст. 8 ГК РФ, необходимо отметить следующее. Подобные последствия должны быть снижены посредством неукоснительного выполнения требований ст. 131 ГК РФ, которая обязывает всех правообладателей, включая тех, которые приобрели этот статус без государственной регистрации, внести соответствующие данные в реестр. Осуществление правообладателем своих прав на недвижимость с участием третьих лиц должно быть поставлено в зависимость от момента внесения соответствующих данных об этих правах в реестр. Таким образом, без государственной регистрации прав собственник не может в полном объеме осуществлять свои властные полномочия в отношении принадлежащего ему имущества.

**В соответствии с нормами ГК РФ права на недвижимость, их возникновение, ограничение, прекращение и переход подлежат регистрации в государственном реестре. По существу названная регистрация призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Обеспечение стабильности достигается посредством выделения сделок и иных актов с недвижимостью за рамки частных интересов сторон и создания особой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта.**

 **Обобщая изложенное, можно сделать вывод, что регистрация - это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в п. 1 ст. 8 ГК РФ. Представляется, что предлагаемое определение государственной регистрации согласуется и с общими положениями ГК РФ, регулирующими оборот недвижимости и прав на нее. Так, в соответствии со ст. 131 ГК РФ вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Момент же возникновения прав может по времени и не совпадать с их государственной регистрацией, что предусмотрено как исключение в п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса. Более того, указанная норма права не связывает момент возникновения ограничений, например, в виде наложения ареста, со временем их государственной регистрации. Таким образом, законодатель, установив обязательность государственной регистрации прав и иных событий, вместе с тем не придал данному процессу исключительно правоустанавливающий характер, что в свою очередь позволяет рассматривать такую регистрацию как отражение в реестре для неограниченного круга лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом статусе недвижимости, его изменении или прекращении.**

Заключение

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Должны быть зарегистрированы.

Хотя российская система регистрации недвижимости во многом переняла основополагающие положения систем регистрации Германии и Испании, а также перекликается с дореволюционным опытом России по созданию Вотчинного устава,

но опирается она прежде всего на Гражданский кодекс РФ, имеет свою специфику, свои особенности, которые могут меняться только при изменении не только Закона о регистрации, но и Гражданского кодекса РФ. Со вступлением Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в силу введена единая процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним вне зависимости от вида недвижимости и субъекта Федерации, на территории которого она находится. Начата работа по созданию соответствующего Единого государственного реестра. Все это в конечном счете позволит сделать рынок недвижимости России прозрачным, во многом подрубить корни преступности и мошенничества в сфере оборота недвижимого имущества.

Сделки с недвижимостью составляют значительную часть гражданского оборота и в наибольшей степени нуждаются в государственном признании и подтверждении прав их участников, что обусловлено особым характером предмета таких сделок - недвижимости. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Литература

Комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Эрделевский А.М.)

"Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере" (Макаров Г., "Хозяйство и право", 1998, N 3)

"Государственная регистрация прав на недвижимость" (Завьялов А., Коновалов В., "Российская юстиция", 1998, N 6)

"Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы" (Крылов С., "Российская юстиция", 1997, N 10)

"Недвижимое имущество и ипотека" (Орлова М., "Российская юстиция", 1998, N 11)

Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества (Д.Закройщикова, "Российская юстиция", 1999, N 12)

Гражданско-правовая квалификация при регистрации прав на недвижимость (В. Цыганов, А. Емельянов, "Российская юстиция", N 8, август 2001 г.)

"Право собственности и иные права на землю" (Калинин Н.И., "Законодательство", 1997, N 1)

"Государственная регистрация прав на землю в г. Москве" (Дмитриев А.В., "Законодательство", 1999, N 6)

От "укрепления прав" до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России (А.В.Дмитриев, "Законодательство", N 7, июль 2000 г.)

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (А. Л. Ильченко, "Законодательство", N 12, декабрь 2000 г.)

Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании (А.В. Дмитриев, "Законодательство", N 11, ноябрь 2000 г.)

## Нормативные источники

Конституция Российской Федерации 12 декабря 1993 г.

Гражданский кодекс Российской Федерации (с изм. и доп. от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г.). Статья 131

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ

Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. (в редакции от 28 марта 1998 г.) (с изм. и доп. от 17 апреля 2001 г.)

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп. от 9 ноября 2001 г.).

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп. от 5 марта, 12 апреля 2001 г.)

Закон РФ от 29 мая 1992 г. N 2872-I "О залоге"

1. От "укрепления прав" до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России (А.В.Дмитриев, "Законодательство", N 7, июль 2000 г.) [↑](#footnote-ref-1)
2. "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере" (Макаров Г., "Хозяйство и право", 1998, N 3) [↑](#footnote-ref-2)
3. От "укрепления прав" до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России (А.В.Дмитриев, "Законодательство", N 7, июль 2000 г.) [↑](#footnote-ref-3)
4. "Государственная регистрация прав на недвижимость" (Завьялов А., Коновалов В., "Российская юстиция", 1998, N 6) [↑](#footnote-ref-4)
5. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании (А.В. Дмитриев, "Законодательство", N 11, ноябрь 2000 г.) [↑](#footnote-ref-5)
6. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании (А.В. Дмитриев, "Законодательство", N 11, ноябрь 2000 г.) [↑](#footnote-ref-6)
7. "Право собственности и иные права на землю" (Калинин Н.И., "Законодательство", 1997, N 1) [↑](#footnote-ref-7)
8. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества (Д.Закройщикова, "Российская юстиция", 1999, N 12) [↑](#footnote-ref-8)
9. "Государственная регистрация прав на недвижимость" (Завьялов А., Коновалов В., "Российская юстиция", 1998, N 6) [↑](#footnote-ref-9)
10. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (А. Л. Ильченко, "Законодательство", N 12, декабрь 2000 г.) [↑](#footnote-ref-10)
11. "Право собственности и иные права на землю" (Калинин Н.И., "Законодательство", 1997, N 1) [↑](#footnote-ref-11)