**Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость**

Правовые нормы Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон) основываются на материально-правовых положениях Гражданского кодекса РФ. Главное предназначение Закона заключается в развитии и конкретизации отдельных норм ГК РФ с целью регламентации процедуры государственной регистрации прав на недвижимость.

На упорядочение отношений в указанной сфере были также направлены усилия дореволюционного российского законодателя в рамках подготовки проектов Гражданского и Вотчинного Уложений в конце XIX века. Примерно в то же время аналогичная работа велась в Германии, где в отличие от России она пришла к логическому завершению и в 1896 году ознаменовалась принятием ряда основополагающих нормативных актов, в т.ч. Германского Гражданского Уложения (ГГУ), Положения о поземельной книге (далее — Положение). Данное Положение по своему смыслу и содержанию в значительной степени соответствует российскому Закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 июля 1997 г.

Учитывая известную близость отечественной и немецкой правовых систем, небезосновательное мнение о том, что Германия создала один из самых совершенных в мире правовых механизмов управления поземельной собственностью, а также должное стремление современного российского законодателя ориентироваться в своей деятельности на лучшие достижения отечественной и зарубежной правовой науки, авторам представляется небезынтересным проанализировать нормативные положения российского и германского законодательства, касающиеся регулирования отношений по государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Сравнительный анализ будет касаться вопросов организации и статуса регистрирующих органов, понятия «земельный участок», регистрационной процедуры, юридического содержания государственной регистрации, а также защиты прав участников оборота недвижимости в связи с государственной регистрацией прав.

**Регистрационые органы**

В соответствие с п. 1 ст. 9 Закона государственная регистрация прав на недвижимое имущество проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества. Данное учреждение представляет собой государственный орган, который является юридическим лицом (п. 5 ст. 9). На федеральном уровне деятельность региональных учреждений юстиции курируется Министерством юстиции РФ (ст. 10 Закона, п. 1 Постановления Правительства РФ от 01.11.97 № 1378), которое координирует работу по созданию учреждений юстиции по регистрации прав, осуществляет правовой контроль над их деятельностью, ведет методическую работу, обеспечивает соблюдение правил ведения Единого государственного реестра прав (ЕГРП), организует обучение и повышение квалификации работников в системе государственной регистрации прав, выполняет иные, установленные законодательством полномочия.

Принцип обособленности регистрационных органов характерен также и для германской модели государственной регистрации прав, однако соответствующие функции возложены здесь на специальный отдел при судах общей юрисдикции — так называемое Ведомство поземельной книги (абз. 1 § 1 Положения о поземельной книге 1896 г.). В связи с этим решение российского законодателя следует оценить как более сложное и обременительное для казны. По германскому праву Ведомство поземельной книги не является независимой частью суда. Это означает, что единые правила, регламентирующие деятельность Ведомства, устанавливаются непосредственно министерствами юстиции федерации и федеральных земель, без принятия дополнительных законодательных актов. Кроме того, в качестве непосредственной надзорной инстанции для регистрационных органов здесь выступает президент соответствующего окружного суда (вторая судебная инстанция). В этом случае оценку всех юридически значимых действий сотрудников Ведомства поземельной книги осуществляют высокопрофессиональные юристы, контролирующая деятельность не сталкивается с какими-либо проблемами, поскольку ее проводят опытные судьи. В связи с этим не требуется дополнительного создания самостоятельного подразделения в общегосударственной системе юстиции.

Статус государственного регистратора прав определен в ст. 15 Закона. Регистратор является государственным служащим, замещающим ведущую государственную должность. Особенности прав и обязанностей должностных лиц учреждения юстиции по регистрации прав как государственных служащих регулируются законодательством Российской Федерации. На должность государственного регистратора прав могут быть назначены лица, имеющие высшее юридическое образование или опыт работы в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимость, не менее двух лет, прошедшие специальные курсы и сдавшие квалификационный экзамен в соответствии с требованиями, установленными Минюстом РФ. Более подробно квалификационные требования к регистратору прав, его права и обязанности определены в Примерном положении об учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.03.98 № 288).

В отличие от российского германское законодательство не выделяет особо должность государственного регистратора, возглавляющего учреждение юстиции по регистрации прав. Необходимость в этом отсутствует, поскольку, как было указано выше, Ведомство поземельной книги является лишь обособленным подразделением суда. Статус всех регистраторов прав в ФРГ равнозначен. Председатель суда с согласия действующих регистраторов назначает из их числа руководителя Ведомства поземельной книги, который организует работу Ведомства.

Правовой статус и должностные обязанности государственных регистраторов в Германии закреплены в специальном Законе о государственном регистраторе прав от 5 ноября 1996 г. Данный Закон содержит квалификационные требования к лицам, претендующим на должность государственного регистратора прав (§ 2 Закона), перечень полномочий судей, которые передаются для исполнения регистраторам (§ 3 Закона), регламентацию отношений между регистратором и надзорной инстанцией — президентом окружного суда (§ 5 Закона). Здесь также урегулированы права и обязанности регистратора (§ 9 Закона).

Отличительной особенностью правового статуса регистратора прав в Германии является тот факт, что в процессе своей профессиональной практики он исполняет отдельные полномочия, возложенные германским законодательством на судей. Основным принципом регистрационной деятельности является принцип независимости от административных указаний и связанности регистратора исключительно правом и законом (§ 9 Закона). Благодаря указанной норме законодатель исключил возможность произвольного административного влияния на регистрационную практику.

**Понятие "земельный участок"**

Современное российское законодательство не содержит определения земельного участка, указывая лишь на то, что земельные участки относятся к недвижимому имуществу (ст. 130 ГК РФ) и права на них подлежат государственной регистрации (п. 2 ст. 8, ст. 131 ГК РФ, ст. 1 Закона о государственной регистрации прав).

Немецкому законодательству, напротив, известны две различные легальные дефиниции земельного участка:

а) земельный участок в кадаст-рово-техническом смысле представляет собой ограниченную часть земной поверхности, отделенную от соседних участков межевыми знаками, которой в установленном порядке государственным кадастровым органом присвоен уникальный номер (кадастровый номер).

б) земельным участком в правовом смысле признается отдельный земельный участок, который зарегистрирован в качестве такового в поземельной книге.

Различия между приведенными выше определениями становятся более понятными, если иметь в виду следующие особенности германского законодательства. В ФРГ земельный кадастр выступает в качестве необходимой основы для поземельной книги (реестра прав). Права на земельный участок могут быть зарегистрированы только после того, как земельному участку в результате натурных измерений был присвоен кадастровый номер. Таким образом, земельный кадастр в Германии выступает как составляющая часть поземельной книги, поэтому при последующей регистрации правовых изменений в отношении объекта недвижимости собственнику не нужно вновь представлять план земельного участка, как того требует п. 1 ст. 17 и п. 4 ст. 18 Закона о государственной регистрации прав. Подобное правовое регулирование в значительной степени облегчает оборот недвижимости. При этом правообладатели при переходе прав на земельный участок не несут дополнительных затрат, связанных с изготовлением кадастрового плана, т.к. в любой момент они имеют возможность обратиться в кадастровое бюро для ознакомления с данными государственного земельного кадастра, получить сведения о межевых знаках, месторасположении объекта, изготовить копию плана участка.

В случае если площадь и границы земельного участка изменяются в процессе межевания (например, собственник разделяет земельный участок на два самостоятельных участка или продает несколько квадратных метров своего участка соседу), то результаты наземных кадастровых работ фиксируются землеустроителями в специальном ведомственном документе — Акте об изменениях границ земельного участка. Здесь указываются исходные и новые кадастровые данные, характеризующие технические параметры земельного участка. Настоящий акт является основанием для внесения соответствующих изменений в поземельную книгу.

Земельный участок в правовом понимании представляет собой определенные кадастровые номера, обозначенные текущим номером в инвентаризационной описи формуляра поземельной книги. По общему правилу, закрепленному как в российском, так и в германском законодательстве, каждый земельный участок в кадастрово-тех-ническом смысле должен быть зарегистрирован в отдельном формуляре поземельной книги (разделе ЕГРП) (абз. 1 § 3 Положения; п. 6 ст. 12 Закона о государственной регистрации прав). Однако германское право предусматривает также возможность регистрировать несколько земельных участков, обозначенных разными кадастровыми номерами, под одним текущим номером в инвентаризационной описи формуляра поземельной книги. Последствием такой регистрации является то, что несколько самостоятельных в када-строво-техническом (физическом) понимании земельных участков, принадлежащих одному собственнику, юридически будут рассматриваться как один объект недвижимости (абз. 1 § 890 ГГУ). Преимущества такого подхода проявляются, например, при необходимости одновременного обременения всех указанных участков. В данном случае потребуется совершение только одного регистрационного действия, в то время как в соответствие с российским законодательством регистрацию придется осуществлять по каждому объекту в отдельности. Германское право допускает также возможность регистрации в одном формуляре поземельной книги прав на несколько самостоятельных с юридической точки зрения земельных участков (§ 4 Положения).

Как было указано выше, объектом сделки может являться незначительная часть земельного участка. Например, если собственник продает несколько квадратных метров или соседи обмениваются частями своих участков с целью улучшения границ. В данном случае и российское и германское законодательство позволяют осуществлять регистрационные действия по упрощенной схеме без образования и регистрации новых объектов недвижимости. Инвента-ризационная опись формуляра немецкой поземельной книги (аналог подраздела I-1 ЕГРП) содержит для этих целей специальный столбец, где фиксируются изменения площади земельного участка. Аналогичные функции выполняет оборотная сторона подраздела I-1 ЕГРП.

**Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Российское и германское законодательство соответствуют друг другу в части, касающейся необходимых условий для осуществления регистрационных действий. Параграф 13 Положения и п. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации устанавливают, что регистрация производится на основании заявления правообладателя (-ей), которое должно сопровождаться приложением необходимых документов.

Законодательства обоих государств включают в состав Единого государственного реестра прав дела правоустанавливающих документов (абз. 1 § 10 Положения, п. 2 ст. 12 Закона). Следует приветствовать решение российского законодателя, который в отличие от германского отнес к Единому государ-. ственному реестру прав также книги учета документов (п. 2 ст. 12 Закона). От этого правовое регулирование приобрело большую ясность и четкость.

Существенная разница в правовом регулировании процедуры государственной регистрации прав в России и Германии обусловлена различием соответствующих норм материального права. В соответствии с германским законодательством любая сделка, содержанием которой является отчуждение прав на недвижимое имущество, требует нотариального удостоверения (§ 313, 873, 925 ГГУ). В связи с этим деятельность ведомства поземельной книги сконцентрирована, в основном, на проверке соответствия требованиям законодательства процедурных (формальных) элементов осуществления сделок (§19 Положения). Речь идет, в частности, о контроле за надлежащим оформлением договоров, проверке соответствия зарегистрированных ранее и заявленных прав, наличием всех необходимых согласований и разрешений от правообладателей и компетентных органов. Данные документы должны быть либо оформлены в качестве официальных писем, заверенных печатью и подписью должностного лица, либо удостоверены нотариально (§ 29 Положения).

Напротив, Гражданский кодекс РФ предусматривает для большинства сделок, связанных с переходом или обременением (ограничением) прав на недвижимое имущество, простую письменную форму (исключение составляет залог недвижимости (п. 2 ст. 339 ГК РФ) и отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК РФ). Одним из основных аргументов законодателя в пользу такого подхода было стремление оградить участников рынка недвижимости от чрезмерных нотариальных сборов. При этом не было учтено, что исключение нотариусов из процесса оформления сделок может повлечь за собой и ряд негативных последствий для гражданского оборота.

Так, к примеру, германское законодательство возлагает на нотариуса обязанность готовить проекты договоров, разъяснять сторонам существо сделки, информировать их о ее правовых последствиях, выяснять соответствие воли сторон положениям, закрепленным в договоре. При этом нотариус должен подобно судье действовать независимо по отношению к каждой стороне и руководствоваться лишь действующим законодательством. В таких условиях создаются благоприятные предпосылки для обеспечения надежных правовых гарантий участникам сделок с недвижимостью и эффективной работы органа по регистрации прав. В случае же, если функции по проверке законности сделки, в т.ч. дееспособности участников и соответствия их воли условиям договора, будут возложены на регистрирующий орган, возникает опасность его излишней «перегруженности». Отдельные субъекты Российской Федерации, где уже организованы учреждения юстиции по регистрации прав, пытаются решить эту проблему созданием в рамках учреждений или «при них» специальных структур по оказанию правовой помощи и консультированию участников сделок. Однако такое решение является весьма сомнительным как с точки зрения действующего законодательства (см., например, п. 4 ст. 9 Закона о государственной регистрации прав), так и интересов защиты гражданских прав граждан. Согласно п. 1 ст. 17 Закона от 21 июля 1997 г. основанием для государственной регистрации прав являются договоры и другие сделки с объектами недвижимого имущества, совершенные в соответствии с действующим законодательством. Это означает, что в процессе правовой экспертизы сделки учреждение юстиции по регистрации прав обязано осуществлять комплексную проверку представленных договоров на предмет их соответствия положениям ГК РФ и иных нормативных актов. В частности, регистрируя переход (возникновение) права, учреждение юстиции должно проверить не только формальное соответствие договора действующему законодательству, но и подтвердить его аутентичность, если он составлен в простой письменной форме. Кроме того, регистрирующий орган должен гарантировать, что участники сделки на момент ее совершения были дееспособны и их воля соответствовала положениям договора, в противном случае сделка может быть признана недействительной с момента ее совершения (ст. 167,171,178,179 ГК РФ).

В нынешних условиях, да и в перспективе, выполнение указанных действий учреждениями юстиции представляется весьма затруднительным. Следует учесть, что, например, в Германии одно регистрационное ведомство обрабатывает в среднем от 200 до 1000 заявлений в день. Конечно, в настоящее время оборот недвижимости в России не столь интенсивен, однако уже сейчас необходимо учитывать его постоянный рост. Сохранение подобного правового регулирования способно создать ситуацию, при которой юридическая экспертиза сделок будет проводиться поверхностно, что грозит снижению уровня правовых гарантий и защиты участникам гражданского оборота.

Порядок проведения государственной регистрации прав, установленный в ст. 13 Закона, во многом соответствует процедуре, принятой в Германии, хотя определенные отличия все же есть.

Прежде всего это касается ситуации, когда имеются сомнения в правомерности поданных на регистрацию документов. В соответствии со ст. 19 Закона в подобном случае регистратор в течение одного месяца обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений. Такая же возможность предоставляется германским законодательством, которое, однако, не устанавливает какого-либо лимита времени. При этом § 18 Положения о поземельной книге закрепляет обязанность регистратора: 1) сообщить заявителю все причины, которые, по его мнению, препятствуют проведению регистрации и позволяют сомневаться в правомерности сделки; 2) указать на действия, которые необходимо предпринять, с тем чтобы устранить возникшие сомнения. Столь четкой формулировки в российском законе нет.

Законодательствам обеих стран известно правило, в соответствии с которым в случае неустранения причин, препятствующих государственной регистрации в течение определенного срока, регистратор обязан отказать заявителю в регистрации. Однако возможность приостановления государственной регистрации по заявлению правообладателя, предусмотренная п. 3 ст. 19 Закона, в немецком праве отсутствует. Все поданные в Ведомство поземельной книги заявления должны быть исполнены. Правообладатель имеет право отозвать свое заявление и подать его в общем порядке позднее.

Регулирование отношений по поводу регистрации прав на земельные участки в России и Германии во многом сходно. Различия касаются правил регистрации, когда объектом права являются здания, сооружения. По германскому законодательству все объекты, расположенные на земельном участке, являются его принадлежностью и находятся в собственности собственника земельного участка. Если требуется разделить право собственности на земельный участок и сооружение, необходимо заключить договор о праве пожизненной наследуемой застройки. Данное право позволяет застройщику иметь на земельном участке сооружение и использовать обремененный земельный участок в соответствии с условиями названного договора. Право пожизненной наследуемой застройки подлежит двойной регистрации в поземельной книге: 1) в качестве обременения права собственности в формуляре, где зарегистрированы права на соответствующий земельный участок; 2) в отдельном формуляре в качестве самостоятельного объекта прав.

Напротив, в российском законодательстве разделение права собственности на земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения в силу исторических причин является скорее правилом, чем исключением. Принадлежность здания не собственнику земельного участка будет отражаться в подразделе I-1 ЕГРП. При этом здесь следует указывать площадь участка, на которую имеет право собственник здания, сооружения.

Право собственности на жилое помещение по германскому законодательству может быть зарегистрировано лишь в случае, если все здание предварительно было разделено на отдельные составляющие его единицы, что должно подтверждаться соответствующей технической документацией. Это не исключает проведения обратной процедуры, т.е. образования из нескольких самостоятельных жилых помещений в одном здании единого объекта прав. При регистрации права собственности на жилые помещения в целях индивидуализации объектов в ведомство поземельной книги должна быть представлена технико-планировочная документация на все здание и отдельные жилые помещения, в т.ч. поэтажные планы, в которых каждое жилое помещение должно быть идентифицировано самостоятельным номером.

Достижением российского регистрационного законодательства следует считать правило об обязательной регистрации в ЕГРП договоров аренды недвижимого имущества. Как известно, они регистрируются в качестве обременения права собственности. Подобная норма в немецком праве отсутствует.

Более детальным и четким в : российском законодательстве представляется регламентация процедуры регистрации сервиту-тов. В соответствии с п. 2 ст. 27 Закона в случае, если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, то к правоустанавливающим документам в обязательном порядке следует прилагать план объекта с указанием сферы действия сервитута. При этом план должен быть заверен организацией, ответственной за технический учет соответствующего объекта. Германское законодательство допускает произвольное описание пространственных границ, в которых действует сервитут, что не способствует ясности правоотношений и провоцирует возникновение споров.

В отношении правил регистрации ипотеки российское законодательство также содержит более четкие правила. В соответствии с п. 2 ст. 20 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. для государственной регистрации ипотеки должен быть представлен нотариально удостоверенный ипотечный договор. Немецкое право разрешает осуществлять регистрационные действия на основании нотариально заверенного заявления залогодателя, в котором могут фиксироваться лишь основные условия ипотечного соглашения.

**Юридическое соглашение государственной регистрации прав**

При рассмотрении данного вопроса следует различать правовые последствия предварительной (А) и окончательной (Б) регистрационной записи.

А. Также как и германскому, российскому законодательству известна так называемая предварительная регистрационная запись (п. 6 ст. 12 Закона, § 883 ГГУ). Однако, если в соответствии с российским законодательством предварительная запись необходима для информирования третьих лиц о существовании правопритязаний в отношении объекта недвижимого имущества, то в германской регистрационной системе данная запись помимо информационной выполняет также правоохранительную функцию. Она заключается в том, что после регистрации предварительной записи какие-либо последующие изменения в поземельную книгу могут быть внесены только с разрешения правообладателя, в пользу которого запись установлена (§ 888 ГГУ). Таким образом, приобретателю вещных прав представляется 100%-ная гарантия соблюдения его интересов с момента заключения сделки и до момента окончательной регистрации его прав.

Правила совершения и юридическое содержание предварительной регистрационной записи в российском праве не дают столь значительных правовых гарантий правоприобретателю, однако описанный механизм в состоянии предотвратить попытки продажи объекта недвижимости нескольким покупателям одновременно или иного недобросовестного поведения участников рынка недвижимости. В перспективе обязательное использование в практике предварительной регистрационной записи способно в значительной мере минимизировать риск при осуществлении сделок с недвижимостью в России.

Б. При анализе юридического содержания окончательной регистрационной записи следует прежде всего исходить из нормативных установлений ГК РФ и п. 1 ст. 2 Закона. Согласно п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Данное положение развивается иными нормами гражданского законодательства. В частности, ст. 219 ГК РФ закрепляет правило, в соответствии с которым право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. В ст. 131 ГК РФ указывается на необходимость государственной регистрации всех вещных прав на недвижимое имущество, а также их ограничений. Данный в настоящей статье перечень прав и их ограничений, подлежащих государственной регистрации, не является исчерпывающим.

Приведенные выше нормативные положения полностью соответствуют требованиям,закрепленным в германском праве. Так, в соответствии с § 873 ГГУ собственность и иные вещные права на земельные участки возникают при условии достижения сторонами соглашения об установлении (переходе) этих прав и их государственной регистрации в поземельной книге. На примере указанных норм четко прослеживаются различия в правовом регулировании оборота недвижимого имущества, присущие романо-германской и англосаксонской правовым системам.

В английском и американском праве для возникновения и перехода собственности на недвижимость решающим является заключение договора купли-продажи («deed»). Этот договор будет считаться действительным, если таковыми являлись все предшествующие ему договоры, заключенные в течение последних 49 лет и связанные с передачей прав в отношении данного объекта недвижимости. При этом необходимость регистрации перехода права собственности законодательно не закреплена. Она может быть осуществлена по желанию правообладателей, если в данном штате вообще имеется государственный реестр прав. Подобная ситуация заставляет заинтересованных лиц, во-первых, привлекать к подготовке договора адвокатов, задача которых состоит в исследовании истории перехода права собственности на объект, а во-вторых, страховать свой риск на случай, если впоследствии в цепи предыдущих сделок все же обнаружится дефект. Все это ведет к значительному росту побочных расходов сторон при проведении сделки.

Напротив, в романо-германской правовой системе государственная регистрация прав на недвижимое имущество является обязательным условием их возникновения. На этом принципе основаны положения п. 1 ст. 2 Закона, где закреплено, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Похожее правило имеется в германском законодательстве. В соответствии с ним доказательством существования вещного права на земельный участок является заверенная выписка из поземельной книги.

**Защита прав участников гражданского оборота**

Германское законодательство в отличие от российского более поcледовательно в вопросе защиты прав добросовестного приобретаеля недвижимого имущества. Согласно § 892 ГГУ права добросоветного приобретателя подлежат защите, если при заключении сделки он основывался на содержании регистрационной записи в поземельной книге, которая была неверной. Наличие ошибок в реестре не является основанием для приостановления оборота до тех пор, пока в поземельную книгу не 5удет внесена соответствующая уведомительная запись (§ 53 Положения).

Российское гражданское законодательство позволяет собственнику имущества истребовать его у добросовестного приобретателя, получившего данное имущество по возмездной сделке, если оно было утеряно собственником, похищено у него либо выбыло из его владения иным путем помимо его воли (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Толкование указанной нормы дано в постановлении Пленума ВАС РФ от 25.02.98 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»1. В п. 25 Постановления указано, что если по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество. Если в такой ситуации собственником заявлен иск о признании недействительной сделки купли-продажи и возврате имущества, переданного покупателю, и при разрешении данного спора будет установлено, что покупатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю (ст. 302 ГК РФ), в удовлетворении исковых требований о возврате имущества должно быть отказано. Данное толкование направлено на защиту оборота недвижимого имущества и повышает роль государственной регистрации в отношении соблюдения прав добросовестного приобретателя недвижимости.

Закон (п. 3 ст. 20) и Положение (§71) устанавливают возможность обжалования действий регистрационных органов в суд. При этом германское законодательство, конкретизируя процедуру обжалования, указывает, что жалоба правообладателя рассматривается судом в порядке внутриведомственного контроля без приглашения заинтересованных сторон. Решение суда первой инстанции может быть обжаловано в окружном суде. В данном случае защита интересов участников сделки осуществляется непосредственно нотариусом, удостоверившим договор, т.к. в соответствии с законом на него возложена обязанность сопровождать регистрационные действия от имени сторон.

**\*\*\***

Правовые нормы российского законодательства, регулирующие отношения по поводу государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в значительной степени сходны с правилами, установленными в странах романо-германской правовой семьи, в частности в Германии. Проанализированные в настоящем исследовании несовпадения в правовом регулировании регистрационной процедуры обусловлены различием норм материального права, закрепленным в гражданском законодательстве России и ФРГ. Прежде всего это касается норм, несвойственных странам континентальной правовой семьи: а) в которых недвижимым имуществом признается предприятие как имущественный комплекс; 6) закрепляется необходимость государственной регистрации отдельных сделок (при этом моментом заключения сделки считается момент ее государственной регистрации); в) устанавливается простая письменная форма для сделок с недвижимостью. Последнее обстоятельство представляется весьма проблематичным, т.к. оно приведет, во-первых, к возложению на регистрационные органы функций, с которыми они не в состоянии будут справиться, и, во-вторых, негативно повлияет на степень защиты прав участников гражданского оборота.

Принятие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. означает серьезный шаг на пути создания действенных правовых гарантий гражданских прав участников рынка недвижимого имущества. Отмеченные в исследовании недостатки российского законодательства по всей вероятности в самое ближайшее время проявят себя на практике. Авторы надеются, что они во время будут распознаны и устранены законодателем.

**Список литературы**

Кузнецов А.В.,кандидат юридических наук,Герман Г.,доктор права, член правления Федеральной наториальной палаты ФРГ Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость.