**Введение**

# Глава 1. Регистрация прав на недвижимое имущество как правовое явление

§1. Регистрация прав на недвижимость как объективная необходимость гражданского оборота

§2. Цели государственной регистрации прав на недвижимость

§3. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

# §4. Понятие государственной регистрации прав на недвижимость

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

§1. Понятие объекта недвижимости

## §2. Классификация объектов недвижимости

§3. Объекты регистрации прав на недвижимость

§4. Порядок осуществления государственной регистрации на недвижимое имущество

Заключение

Список литературы

# 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.

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 Российской Федерации[[1]](#footnote-1) (далее ГК РФ), и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[2]](#footnote-2)

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 противоположные позиции.

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.

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 ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции.

21 июля 1997 года был принят Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, который подробно регламентирует порядок проведения регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также полномочия органов осуществляющих государственную регистрацию.

Целью квалификационной работы является рассмотрение вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующее задачи:

1) рассмотреть исторические вопросы в области регистрации прав на недвижимое имущество;

2) дать характеристику порядка осуществления государственной регистрации на недвижимое имущество;

4) рассмотреть понятие и определить современные правовые проблемы регистрации прав на недвижимое имущество.

При написании работы нами были проанализированы работы правоведов, таких как В.Б. Ельяшевич, Л.А. Кассо, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, В.И. Синайский, Г.Ф. Шершеневич и др., В работе использовались материалы судебной практики, правоприменительной практики органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость.

# Глава 1. Регистрация прав на недвижимое имущество как правовое явление

**§1. Регистрация прав на недвижимость как объективная необходимость гражданского оборота**

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[[3]](#footnote-3), так и среди ученых[[4]](#footnote-4) 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.

У германских народов первоначально передача земли осуществлялась посредством особого символического акта, облекаемого в торжественную и публичную форму. Основой, первым элементом этого акта являлся договор об отчуждении. Второй элемент - это инвеститура, т.е. символическая, а затем реальная передача недвижимости. Третий элемент акта - это формальный отказ от владения, оставление участка. При этом германское право для перенесения собственности на недвижимость использовало порядок, когда стороны заявляют о своем намерении перенести право собственности перед судом.

Аналогичные правовые явления наблюдаются и в средневековой Франции. Первоначальное совершение символического обряда на земельном участке с течением времени заменяется совершением акта перед судом. Акт передачи недвижимости включает в себя: передачу владения в руки публичной власти и уступку этого владения представителем власти новому приобретателю. На северо-востоке Франции входит в обычай записывать сделки по недвижимости в судебные книги. Причем иногда запись заменяет сам символический акт. В Бретани находит распространение форма троекратного оглашения, схожая с германской. Как отмечает Л.А. Кассо, на севере Франции сохранялся «свой особенный порядок установления залогового права на недвижимость путем символического акта, который свидетельствовал о вотчинном правоотношении кредитора к определенному участку и завершался записью в ипотечные книги»[[5]](#footnote-5).

Таким образом, 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.

Начиная с XII в., в некоторых германских городах судебная передача начинает записываться в специальные городские книги. Затем запись в книги распространяется за пределы городов. Переход права собственности на недвижимость начинает соединяться с записью в книге.

В течение XVII-XIX вв. в Европе формируется институт укрепления прав на недвижимое имущество в его современном виде. И.А. Покровский, характеризуя переходный период, писал, что «отсутствие ясных и легко обозримых форм установления вещных прав на недвижимость, прежде всего, вредно отражалось на поземельном кредите. Лицо, дающее под залог недвижимости, никогда не могло быть уверено в том, что на той же недвижимости нет других ранее установленных закладных прав; вследствие этого подобные ссуды были сопряжены с огромным риском и если давались, то, разумеется, на очень тяжелых условиях»[[6]](#footnote-6)

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. В частности, в работах Д.И. Мейера содержатся описания быта Древней Руси.[[7]](#footnote-7) Так, например, передача права собственности на помещение сопровождалась передачей ключей, передача права собственности на лошадь - передачей узды и т.д. Указанные положения, возможно, были заимствованы и не являлись самобытными для русского народа.

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»

Вместе с тем лишь к XVI в. предписание «являть купчие в приказы» получило обязательный характер, в этой связи площадные подьячие записывали акты о продаже, дарении, мене в книги приказа, после чего приобретатель признавался собственником вотчины или поместья. В приказах, как в органах, обеспечивающих гарантии вещных прав, хранились дела о переходе земель, содержалась информация о составе имений и сделках с ними.

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").

Тем самым было введено единое понятие, регулировавшее правовое положение земельных участков и строений в отличие от движимых вещей.

При этом изменился и сам порядок совершения актов с недвижимостью. Так, с 1701 г. укрепление прав осуществляют официальные лица - крепостные писцы, работающие под началом надсмотрщика в Палате крепостных дел и контролем юстиц-коллегии, приведенные к присяге и получавшие жалование.

В соответствии с новым порядком возникновение права на имущество у приобретателя было перенесено на момент совершения самой сделки. Иными словами, рассматриваемый порядок относил возникновение права не к моменту внесения в книги, а к моменту совершения акта, что было выражено правилом, установленным в 1737 г.: "имение справливать за тем, чья крепость старее".[[9]](#footnote-9)

Екатерина II продолжила преобразования в данной сфере изданием "Учреждения для управления губерний". 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. Сюда же, в учреждения крепостных дел, приобретатели недвижимости должны были предъявлять также и акты для ввода во владение, призванные служить заменой справки, вводной, послушной и отказной грамот.

По мнению Г.Ф. Шершеневича, и этот порядок имел существенный недостаток, состоявший в том, что "...не было определенности в моменте перехода вещного права. Акт мог быть совершен в любом месте, и покупщик не был обеспечен, что купленное им имение не продано уже или не заложено в другом месте"[[10]](#footnote-10)

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.

Однако в то время в законодательстве оставалось еще общее положение, не отраженное в специальной норме, а извлеченное редакторами Свода из содержания ч. 1 ст. 707 т. Х Свода законов, которое состояло в следующем: "Укрепление прав на имущество производится: 1) крепостными, нотариальными, явочными или домашними актами; 2) передачею самого имущества или его вводом во владение". Таким образом, из самого изложения этой статьи видно, что в ней нет твердого правила о том, с каким именно действием отождествлялось понятие перехода права собственности. В числе признаков укрепления в один ряд были поставлены и совершение явочного либо домашнего акта, и передача, и ввод во владение; следовательно, не было существенного различия между совершившимся соглашением сторон, на котором основывалась передача прав, и реализацией этого соглашения.

С принятием 14 апреля 1866 г. Положения о нотариальной части были намечены новые преобразования в определении порядка перехода права собственности. Этим актом было введено следующее правило: проверка актов должна осуществляться по месту нахождения имущества. С этой целью в столицах, губернских городах и, по необходимости, в уездных городах определялись нотариусы, число которых устанавливалось особым расписанием.

Сделки о переходе или ограничении права должны были совершаться у нотариусов, а затем обращались в крепостные дела после утверждения их старшим нотариусом. На основании ст. 80 Положения о нотариальной части сделка, предметом которой являлась недвижимость, могла быть совершена в любом месте, но вещное право по ней переходило не иначе как после утверждения ее старшим нотариусом того округа, где находилось недвижимое имущество (при этом в данной статье имеется оговорка, что если на одно и то же недвижимое имущество было совершено несколько купчих в разных местах, то вещное право приобреталось не тем, чей акт был раньше совершен, а тем, чей акт был раньше предъявлен к утверждению).

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.

С принятием и введением в действие Закона « о государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» 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.

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.

Анализ истории новейшего периода развития законодательства о недвижимом имуществе и государственной регистрации прав на нее позволяет прийти к выводу о том, что процесс формирования этого законодательства вновь служит доказательством объективного характера существования государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Как только изменилась экономическая ситуация и недвижимость была вовлечена в оборот, система регистрации стала формироваться.

**§2. Цели государственной регистрации прав на недвижимость**

Среди исследователей вопроса о государственной регистрации прав на недвижимость при выделении целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним нет единого мнения.

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".[[11]](#footnote-11) 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".[[12]](#footnote-12) По мнению А.В. Волынцевой, "основные цели государственной регистрации:

1) защита прав и законных интересов собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости;

2) обеспечение законного, надежного, открытого гражданского оборота;

3) обеспечение гласного и достоверного подтверждения прав на недвижимое имущество;

4) создание эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости;

5) реализация фискальной функции государства в части обеспечения поступления в бюджет средств от операций, предметом которых выступает недвижимость;

6) обеспечение безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения и пресечения преступлений и правонарушений в данной сфере".[[13]](#footnote-13)

По нашему мнению законодательство о государственной регистрации прав на недвижимость призвано "обслуживать" гражданское законодательство, регулирующее "параллельные" отношения, основанные на равенстве всех субъектов, включая государство.

В Законе о регистрации цели государственной регистрации специально не выделяются, что с учетом вышеизложенных обстоятельств представляется определенным пробелом. В целях обеспечения правильного функционирования действующей системы регистрации и направления ее дальнейшего развития в упомянутый закон следовало бы включить норму следующего содержания:

Целью государственной регистрации прав на недвижимое имущество является защита имущественных прав участников оборота недвижимого имущества.

Все участники гражданского оборота, включая государство, при рассмотрении вопроса о государственной регистрации прав на недвижимое имущество имеют равные права. Изъятия из данного правила могут устанавливаться только законом.

Данная формулировка должна подчеркнуть, что равны права всех субъектов именно как участников гражданского оборота при рассмотрении вопросов о государственной регистрации. Это не исключает особых прав государственных органов на получение информации (ст. 7, 8 Закона о регистрации), прав правоохранительных органов на получение необходимых документов в процессе проведения следственных действий (ст. 182, 183 УПК РФ) и т.п. Однако здесь государство и его органы выступают не как участники гражданского оборота, а как участники других правоотношений.

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 значительно 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.

Функция государства по защите прав граждан и юридических лиц всегда сочетается с функцией контроля исполнения ими своих обязанностей. Одной из основных обязанностей как физических, так и юридических лиц является уплата налогов на содержание государства. В свою очередь доходы государства от налогов, связанных с владением и распоряжением недвижимостью, составляют существенную часть государственных доходов. Но для того, чтобы собирать налоги в полном объеме, государство в лице налоговых органов должно располагать исчерпывающей информацией как о собственниках объектов и владельцах иных прав на них, так и о фактах распоряжения этими объектами, связанными с извлечением дохода (продажа, сдача в аренду, получение в дар и пр.).

Вполне очевидно, что только существование совершенной системы регистрации прав на недвижимость может обеспечить осуществление такой цели, как контроль за поступлением в бюджет средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней.

В то же время при реализации этой цели всегда нужно помнить о ее вторичном характере применительно к системе государственной регистрации. Так например, периодически возникает идея "принудительной" регистрации прав на недвижимость в целях увеличения поступлений от налогов. Ни для кого не секрет, что ряд владельцев объектов недвижимости (прежде всего вновь созданных) осуществляют владение ими без государственной регистрации. Не получая данных об этих объектах, налоговые органы не начисляют соответствующие налоги на такие объекты. Весьма заманчиво было бы без заявлений владельцев внести сведения об их правах на объекты в целях взыскания налогов. Однако вполне очевидно, что при внешней простоте такой способ регистрации придет в противоречие с основной целью регистрации - защитой имущественных прав участников оборота, поскольку сведения о правах, внесенные без участия правообладателей, будут весьма неточны, что подорвет общее доверие к реестру.[[14]](#footnote-14)

Еще одной целью системы регистрации должно стать предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью.

Речь 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.

Трудно переоценить роль системы государственной регистрации в получении информации о преступных посягательствах на недвижимость и на граждан в связи с недвижимостью. Нет такого преступления, направленного на завладение чужим недвижимым имуществом, которое не оставило какой-либо след в регистрирующем органе. Завладеть недвижимостью без составления необходимых документов невозможно, а эти документы (либо поддельные, либо полученные помимо воли владельца) рано или поздно оказываются в регистрирующем органе. Кроме того, регистрирующий орган, как показывает практика, в ряде случаев получает информацию о совершенном или готовящемся преступлении раньше, чем правоохранительные органы.

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, по нашему мнению, основные цели, из которых нужно исходить при установлении системы государственной регистрации прав на недвижимость.

## §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.

Так, например, О.Ю. Скворцов выделяет материально-правовые и формально-правовые принципы государственной регистрации.

К материально-правовым принципам он относит:

- принцип публичной достоверности (материальной гласности) или бесповоротности;

- принцип исправления регистрационной записи;

- принцип изъятия из-под действия давности;

- принцип возражения (протестации);

- принцип отметки (предварительной регистрации);

- принцип старшинства прав.

В качестве формально-правовых принципов им называются:

- принцип публичности (формальной гласности) или принцип внесения прав на недвижимость;

- принцип специалитета (специальности);

- принцип частной инициативы;

- принцип легалитета;

- принцип ответственности публичной власти за ненадлежащую регистрацию прав на недвижимость.[[15]](#footnote-15)

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.[[16]](#footnote-16)

А.Б. Карлин выделяет следующие принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации:

- принцип оценки, означающий, что внесению записи должна предшествовать оценка соответствия заявленного для государственной регистрации титула или права на недвижимость (сделки, сервитута, ограничения (обременения)) 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.[[17]](#footnote-17)

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.

Используя в ГК РФ словосочетание "регистрация прав на недвижимость" всегда с определением "государственная", законодатель сам однозначно определяет эту регистрацию как функцию государства. Государство же может осуществлять свои функции исключительно через свои органы и учреждения. Делегирование государственных функций коммерческим структурам, пусть даже учрежденным государством и находящимся в его собственности, является недопустимым. Тем более является недопустимым придание государственной функции характера коммерческой деятельности. Государство, осуществляя свои функции через свои органы, не предоставляет даже этим органам права непосредственно получать платежи от граждан и юридических лиц в виде пошлин и сборов. Эти платежи подлежат зачислению в бюджет. Получение же коммерческими структурами платы за осуществление государственных функций является правонарушением, влекущим для государства весьма существенный ущерб.

Статья 13 Закона о регистрации в процесс государственной регистрации включает прием документов, правовую экспертизу, установление оснований для отказа в регистрации, внесении записей в ЕГРП, совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдачу удостоверений о произведенной государственной регистрации. Таким образом, весь комплекс действий, связанных с государственной регистрацией, отнесен к компетенции учреждения юстиции, и возможность делегирования этих функций кому бы то ни было исключена.

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.

Если функция управления государственным имуществом реализуется путем совершения конкретных актов распоряжения имуществом, а функция разрешения споров о правах на недвижимость - путем рассмотрения дел и вынесения судебных решений, то функция регистрации объекта представляет собой деятельность государства по фиксации и удостоверению бесспорных фактов и состояний. Применительно к недвижимости речь идет об установлении фактов, необходимых для возникновения, изменения и прекращения прав на объекты недвижимости, фиксации на этом основании возникновения, изменения или прекращения этих прав и удостоверения этих обстоятельств.

Законом о регистрации эта проблема в целом решена - в качестве регистрирующих органов указаны "федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации (далее также - федеральный орган в области государственной регистрации, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав), и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах" (ст. 9 Закона о регистрации).

В рамках данного вопроса считаем возможным 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.

Для начала определим, какая информация находится в распоряжении регистрирующего органа в результате его деятельности. При проведении регистрации прав на объекты недвижимости, а также их обременений, регистрирующий орган получает информацию:

а) о характеристиках объекта недвижимости (местоположении, площади, количестве помещений и др.);

б) о характеристике права, которое зарегистрировано на данный объект собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление;

в) об обременениях (ограничениях) зарегистрированных вещных прав (залог, арест, рента, аренда, сервитут и пр.);

г) об основаниях возникновения зарегистрированных прав и их обременений (гражданско-правовые сделки, наследование, решение суда и др.);

д) о правоустанавливающих документах (дата составления, данные о сторонах сделки, ее условиях, нотариальном удостоверении и др.);

е) о правообладателе (о юридическом лице - наименование, данные о государственной регистрации и адресе, руководителе, представителе; о физическом лице - фамилия, имя, отчество, место жительства, данные паспорта);

ж) о лицах, имеющих права, ограничивающие право собственности, и о документах, на основании которых зарегистрированы эти ограничения.

з) о произведенной регистрации прав и обременений (дата, регистрационный номер, данные о лицах, участвовавших в процедуре регистрации и удостоверивших факт регистрации);

и) о существующих правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости;

к) о запросах информации по объекту и выданной по этим запросам информации.

Пункт 1 ст. 7 Закона о регистрации, раскрывая, что означает открытый характер регистрации, гласит следующее: "Орган, осуществляющий государственную регистрацию, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя)". Основная проблема в определении степени открытости данных о государственной регистрации состоит в том, могут ли быть достоянием любого лица сведения о правообладателе и какова должна быть степень конкретности предоставляемых о правообладателе сведений.

В связи с этим возникает вполне закономерный вопрос: кому и зачем необходимо получать информацию о правообладателе и правах на объект в тайне от самого правообладателя? Если речь идет о намерении совершить с ним сделку, то нормы делового оборота, по нашему мнению, предполагают необходимость первоначально обратиться именно к обладателю права на недвижимость, выяснить у него наличие желания вести об этой сделке какие-либо переговоры, а при наличии такого желания именно у правообладателя потребовать подтверждения его прав на объект. Иной порядок действий, по нашему мнению, почти всегда должен свидетельствовать о намерении совершить какие-то действия в ущерб правообладателю. Причем диапазон таких действий может быть весьма широк - от мошеннических действий до насильственного завладения объектом.

Нам представляется более удачным такой порядок предоставления информации, при котором эта информация выдается не любому лицу, а только нынешнему правообладателю. При этом правообладатель может сам решить, кого ознакомить с этой информацией.

Следовательно, если цель предоставления информации о регистрации прав на недвижимость - обеспечение возможности убедиться в правах конкретного лица при совершении сделки с объектом, то для этого нет необходимости предоставлять любому лицу право на получение такой информации. Вполне достаточно предоставить такое право самому правообладателю. Выдача же любому лицу исчерпывающих сведений как о правообладателе, так и о правоустанавливающем документе может существенно облегчить (и облегчает) для мошенников изготовление поддельных документов, поскольку они будут обладать всеми необходимыми для этого данными.

Рассматривая вопрос о типе формирующейся в России системы регистрации прав на недвижимость, мы оценили эту систему как "стремящуюся к титульной". Основная черта законченной титульной системы - это гарантированность со стороны государства действительности зарегистрированных прав и его безусловная материальная ответственность в случае установления недействительности этих прав. При такой ситуации предоставление информации о регистрации не может иметь другой цели, кроме подтверждения прав на объект. При этом сообщение о том, что данное лицо зарегистрировано как правообладатель, означает одновременно то, что государство несет за эту информацию полную ответственность. Поэтому контрагенту и нотариусу незачем знать, кто, когда и на каком основании владел объектом ранее и даже то, на каком основании этим объектом владеет нынешний собственник.

Совсем иная ситуация складывается, когда государство не берет на себя такую ответственность. Тогда сообщение о зарегистрированном праве конкретного лица не гарантирует приобретателю объекта, что его право на объект не будет оспорено в связи с установлением недействительности прав предыдущих правообладателей. В этих условиях совершение любой сделки с недвижимостью всегда сопряжено с риском, степень которого подлежит оценке. Единственным выходом в этой ситуации является страхование риска, связанного с приобретением объекта недвижимости.

Итак, в условиях отсутствия ответственности государства (регистрирующего органа) за действительность зарегистрированных прав возникает необходимость оценки риска заключения сделки со стороны приобретателя объекта (для решения двух вопросов: о целесообразности совершения сделки и о необходимости ее страхования) и со стороны страховщика (для определения тех условий, на которых он готов застраховать сделку). При этом очевидно, что как приобретатель, так и страховщик должны иметь возможность получения информации независимо от правообладателя, а страховщик - независимо от правообладателя и приобретателя, поскольку их интересы в данном случае различны.

Попытка решения этой проблемы содержится в п. 3 ст. 7 Закона о регистрации. В нем выделена специальная группа сведений, которые могут предоставляться только определенным категориям физических и юридических лиц. К таким сведениям относятся:

а) сведения о содержании правоустанавливающих документов;

б) обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;

в) сведения о переходе прав на объект недвижимости.

И вот эти сведения могут предоставляться только:

а) самим правообладателям;

б) лицам, получившим от правообладателя доверенность;

в) руководителям органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов РФ;

г) налоговым органам в пределах соответствующих территорий;

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

е) лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя.

Вопрос о круге лиц, имеющих доступ к информации, может решаться по-разному. Но бесспорным, с нашей точки зрения, являются три положения:

1. Это должны быть лица, имеющие право на доступ к информации, находящейся в регистрирующем органе, для анализа этой информации в целях определения действительности зарегистрированных прав и определения риска совершения сделки с объектом.

2. Круг этих лиц должен быть строго ограничен законом.

3. Должен существовать четкий порядок допуска этих лиц к информации, обеспечивающий контроль за обоснованностью обращения, возможность определения той информации, которая может быть предоставлена по конкретному обращению, а также конкретная ответственность за нарушение правил получения и использования такой информации.

Таким образом, в Законе о регистрации необходимо установить два порядка предоставления информации, которой располагает регистрирующий орган.

Первый порядок - предоставление информации в целях подтверждения права на объект недвижимости. Такая информация должна предоставляться правообладателю по его запросу и содержать информацию, необходимую для идентификации правообладателя и правоустанавливающего документа, а также сведения об обременениях и ограничениях его прав на объект.

Второй порядок - предоставление информации при подготовке сделки в целях оценки действительности зарегистрированных прав и риска при совершении сделки. В этом порядке информация должна предоставляться по запросу нотариуса, предъявившего заявление правообладателя и лица, желающего заключить с ним сделку. Нотариусу при этом должен быть обеспечен непосредственный доступ к архиву регистрирующего органа, разумеется в части, касающейся данной сделки. Особый порядок получения информации должен быть установлен для правоохранительных органов и органов власти и управления. Вряд ли целесообразно для этих органов устанавливать жестко регламентированную форму выписки и перечень сведений, подлежащих выдаче. Процессуальное законодательство, в частности, наделяет правоохранительные органы полномочиями на получение всей необходимой для их деятельности информации, и ограничить их в этих правах Закон о регистрации вряд ли может.

**§. 4. Понятие государственной регистрации прав на недвижимость**

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 сущности 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, комплексное средство государственного регулирования предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.[[18]](#footnote-18) По мнению М.Г. Пискуновой, "государственная регистрация - императивная норма гражданского права, необходимое условие возникновения вещных и обязательственных прав на недвижимость".[[19]](#footnote-19)

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. Вопрос о целях государственной регистрации рассмотрен ранее. Применительно же к определению деятельности, по мнению автора, 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. С точки зрения автора, 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 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.

Следует отметить, что широкое определение регистрации имеет значение, прежде всего, для теории государственного управления. Право вряд ли нуждается в таком определении. Для правовых определений необходима более высокая степень конкретности как в определении целей, так и содержания деятельности. В этом плане нам более подходит узкое определение государственной регистрации.

Если для регистрирующего органа регистрация - это процесс, то с точки зрения заявителя - это, прежде всего, цель как субъективное представление о результате этого процесса. Эта цель может быть достигнута или не достигнута. В связи с этим перейдем ко второму аспекту - к государственной регистрации как одному из возможных результатов взаимодействия регистрирующего органа и заявителя.

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;

- 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.[[20]](#footnote-20)

Акт государственной регистрации в качестве юридического документа характеризуется формализацией своего содержания. Однако в отличие от иных правоприменительных актов, акт государственной регистрации не содержит таких традиционных элементов, как вводная, описательная, мотивировочная и резолютивная части. Согласно абз. 5 п. 1 ст. 13 Закона о регистрации государственная регистрация прав осуществляется не путем издания акта, а путем внесения записей в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Возможно, такая специфическая форма акта регистрации дала основание для отказа от признания его ненормативным актом государственного органа. Однако, как представляется, ненормативный акт может быть оформлен по-разному, важно, чтобы его форма соответствовала закону. Признавая за записью в ЕГРП только качество юридического факта, последователи рассматриваемой позиции оставляют за кадром вопрос о происхождении этой записи, которая появляется в результате действия государственного органа, осуществляемого в определенном процессуальном порядке, что характерно именно для ненормативного акта. Кроме того, Закон о регистрации сам называет государственную регистрацию "актом признания и подтверждения государством" определенных обстоятельств.[[21]](#footnote-21)

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)[[22]](#footnote-22). 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. Однако, как представляется, для решения задачи обоснования передачи соответствующих дел из одной коллегии арбитражного суда в другую вряд ли стоило строить такую сложную и противоречивую концепцию.

В связи с судебной практикой рассмотрения споров, связанных с государственной регистрацией, возникает вопрос о принципиальной возможности предъявления иска о признании недействительной регистрации права на недвижимость. И.Н. Плотникова, отрицая такую возможность, пишет о том, что "закон о регистрации не устанавливает возможность обжалования факта регистрации". В связи с этим, по ее мнению, "в суде может быть оспорено материальное право, а не его регистрация". [[23]](#footnote-23)

Такое утверждение представляется слишком категоричным. В то же время оно будет абсолютно верным, если не признавать за государственной регистрацией качества ненормативного акта. Действительно, если основанием для регистрации права послужила сделка, то оспаривать нужно именно само зарегистрированное право и то основание (сделку), на котором эта регистрация произведена. Однако вполне можно представить, что регистрирующий орган провел регистрацию вообще без каких-либо оснований, но соответствующая запись существует, и она в соответствии со ст. 2 Закона о регистрации является "единственным доказательством существования зарегистрированного права". Очевидно, что никакого права в данном случае не существует, и обжаловать в этом смысле нечего. Но неправомерно совершенная запись должна быть каким-то образом удалена из реестра. Сделать это возможно только на основании судебного решения, а такое решение может быть принято, как представляется, только в порядке обжалования ненормативного акта государственного органа.

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. 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.

Мы определили государственную регистрацию с точки зрения вида и правового значения данного юридического факта. В то же время любое действие может быть определено с точки зрения его содержания. В чем же собственно состоит государственная регистрация как акт государственного органа?

Если регистрация как процесс включает в себя много стадий: от приема заявления до выдачи документов заявителю, то нам нужно выявить в этом процессе то, что является собственно государственной регистрацией. Иными словами, необходимо определить момент, когда данный акт государства считается совершенным.

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.

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. Возможны варианты, когда отсутствие записи в реестре при наличии у заявителя свидетельства могут быть вызваны технической ошибкой регистрирующего органа. Закон о регистрации предусматривает возможность исправления такой ошибки самим регистрирующим органом (ст. 21). В любом случае, в том числе и во избежание подделок документов о регистрации, должна существовать презумпция истинности данных реестра по отношению к другим документам. Порядок же внесения изменений в реестр должен быть жестко регламентирован и ограничен случаями, когда внесение таких изменений вызвано явными техническими ошибками, а исправления не могут затронуть чьих-либо прав. Именно поэтому для иных случаев ст. 21 Закона о регистрации предусматривает судебный порядок исправления ошибок.

Нами рассмотрены различные варианты определений государственной регистрации прав на недвижимость. Все они, по нашему мнению, имеют право на существование, поскольку раскрывают различные стороны одного явления. Вряд ли имеют перспективу попытки сформулировать общее определение государственной регистрации, которое соединило бы все признаки приведенных определений. Однако, если теория допускает, а в ряде случаев даже требует существования нескольких разноплановых определений понятия, то в законе это недопустимо.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это акт признания этого права (либо его изменения, обременения, перехода или прекращения) государством в лице регистрирующего органа, обеспечивающий возможность реализации этого права его обладателем и оформляемый в виде записи о зарегистрированном праве в государственный реестр прав на недвижимое имущество.

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

**§1. Понятие объекта недвижимости**

По весьма точному замечанию С.А. Бабкина сложную ситуацию в правовом регулировании отношений, связанных с недвижимостью, определяют две главные причины: "1) размытость критериев разделения имущества на движимое и недвижимое и 2) отсутствие четкого понимания смысла и назначения процедур государственной регистрации прав".[[24]](#footnote-24) Смыслу и назначению процедур государственной регистрации была посвящена предшествующая глава. Теперь обратимся к понятию недвижимого имущества.

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.

В этой связи С.А. Степанов, отмечает: "при самых разнообразных методических подходах и научных аргументациях гражданское законодательство и цивилистика предложили, по существу, лишь два критерия анализируемого деления: а) перечисление объектов, относимых к недвижимому имуществу, и б) определение единого, абстрактного принципа (критерия), основанного на определенной связи с землей, отнесения иных, не охваченных перечнем объектов, к недвижимости".[[25]](#footnote-25)

Таким образом, определяющее значение приобретают критерии установления той связи с землей, о которой говорится в определении недвижимости.

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.

Как уже отмечалось, категория недвижимого имущества выделена в законе для того, чтобы определить специфику тех правовых отношений, которые складываются по поводу данного объекта гражданских прав. Вот почему было бы логической ошибкой делать критерием отнесения объекта к недвижимости те отношения, которые существуют по поводу этого объекта..

Идея подхода к понятию недвижимого имущества с точки зрения отношений, существующих по поводу рассматриваемого объекта, не является абсолютно новой. Помимо ее отражения в практике органов учета недвижимого имущества, она нашла отражение и в судебной практике. В частности, Пленум ВАС РФ в п. 16 Постановления от 25 февраля 1998 г. N 198 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" отметил, что "по смыслу статьи 130 ГК РФ[[26]](#footnote-26), и статьи 25 Закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу". Из этого следует вывод, что незавершенный строительством объект становится недвижимостью лишь после прекращения договора подряда. При действующем договоре подряда объект, хотя и отвечает всем объективным признакам недвижимости, недвижимостью не является. При этом не очень понятно, что же представляет собой этот объект.

Основой критикуемого подхода к понятию недвижимого имущества как при признании критерием отнесения объекта к недвижимости законности его создания, так и при признании критерием для объекта незавершенного строительства отсутствия действующего договора подряда является то, что в этих случаях объект, хотя и не отличается от аналогичных объектов недвижимости по физическим свойствам, но, тем не менее, не "может стать объектом права собственности и других гражданских прав". Таким образом, можно сказать, что именно такой критерий предлагается для разграничения движимого и недвижимого имущества.

Логика такого подхода в целом понятна. Закон относит вещи (в том числе и недвижимые) к объектам гражданских прав (ст. 128 ГК РФ). Объект же гражданского права - это то, на что могут быть установлены гражданские права. Если такие права на рассматриваемый предмет не могут быть установлены по тем или иным причинам, то этот предмет не является объектом гражданского права. Продолжая эту мысль, следует признать, что всякий предмет, обладающий объективными признаками недвижимого имущества, если на него не может быть установлено право собственности, не является не только недвижимой вещью, но и вещью вообще.

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.

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"[[27]](#footnote-27)

Пытаясь обосновать существование объектов, которые являются недвижимостью в силу специального указания закона, С.А. Степанов пишет: "Иные объекты причисляются законом к недвижимости не в силу физических свойств вещей, а в силу экономической значимости и, что более важно, по функциональному признаку: назначением и особой сферой их применения, требующих повышенного публичного внимания (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты)". [[28]](#footnote-28)

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.

Во избежание нарушения единства критерия определения недвижимого имущества, по нашему мнению, необходимо сохранить сугубо объективный подход к этому понятию вместо того, чтобы искать субъективные критерии его определения. Устранить же недостаточную конкретность существующего определения можно лишь путем установления дополнительных признаков, характеризующих связь объекта с землей. Эти признаки могут находиться в сфере технических дисциплин, связанных с архитектурой и строительством. Только здесь могут быть разработаны понятия и показатели, которые в каждом случае обеспечат объективное решение вопроса об отнесении конкретного объекта к недвижимости. Разработка этих критериев не является предметом данной работы, однако необходимость их определения очевидна. При этом ясно, что сами технические критерии вряд ли могут быть включены в текст законодательства, однако в законе необходимо установить порядок утверждения нормативных актов, устанавливающих критерии недвижимого имущества и указать на обязательность применения этих актов при решении данных вопросов.

## § 2. Классификация объектов недвижимости

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. С.А. Степанов удивительно точно отразил существующее положение: "Момент, когда можно было достаточно безболезненно и с экономической точки зрения, и с социальной предложить выверенную, продуманную, основанную на отечественном (в том числе и советского периода) правовоззрении и юридическом опыте конструкцию вещных прав на строение и земельный участок под ним, на строение и квартиру (комнату) в нем, был упущен. Задача сегодняшнего позитивизма - разобраться с действующим законодательным массивом и достаточно свободным судейским усмотрением и предложить наиболее эффективные меры к минимизации правотворческих и правоприменительных проблем".[[29]](#footnote-29)

В ст. 1 Закона о регистрации содержится определение недвижимости, согласно которому "недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, - земельные участки, участки недр 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". Пункт 6 ст. 12 Закона о регистрации, определяя структуру ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, указывает, что "разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке. Разделы, содержащие информацию о квартирах, помещениях и об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению".

В Правилах ведения ЕГРП[[30]](#footnote-30) формы соответствующих разделов именуются: "Земельный участок", "Здание, сооружение", "Жилое, нежилое помещение, прочие составляющие зданий, сооружений". Таким образом, устанавливается трехзвенная классификация объектов недвижимости.

Одним из главных требований к любой классификации является отсутствие пересечений между различными ее звеньями. Для этого классификационные группы должны быть сформированы таким образом, чтобы один и тот же объект не мог быть отнесен более чем к одной группе.

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. Однако Земельный кодекс РФ[[31]](#footnote-31) 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.

В практике иногда возникают проблемы разграничения земельного участка и возведенного на нем сооружения. В частности, возможны ситуации, когда возведение объекта связано с приращением земельного участка за счет бывшей территории водоемов в результате насыпки грунта. Это может происходить как за счет обособленных водных объектов, так и за счет иных водных объектов. В этом случае возникает как вопрос об отнесении земельного участка к вновь созданным объектам недвижимого имущества, так и о том, что собственно создано: новый земельный участок или новый объект недвижимости - сооружение. Такие вопросы возникают при строительстве различного рода портовых сооружений, дамб и пр. Критерий для решения вопроса здесь, видимо, должен лежать в плоскости характера изменений, произведенных в результате осуществленной деятельности. Если результат деятельности состоял исключительно в увеличении площади суши, то речь должна идти о возникновении нового земельного участка. Если же в результате этой деятельности появился объект, имеющий какое-либо специальное назначение - причал, дамба, маяк и пр., то здесь имеют место два процесса - создание земельного участка и создание на этом земельном участке объекта недвижимости.

Сходная проблема возникает и тогда, когда изменения, произошедшие на земельном участке, носят незначительный характер. Так, часто возникает вопрос, является ли объектом недвижимости заасфальтированная или иным образом замощенная площадка, дорога, обнесенный ограждением участок земли и пр. К сожалению, в законодательстве мы также не сможем найти четкие критерии для решения этого вопроса. Так, например, определенным образом оборудованные площадки квалифицировались органами технического и кадастрового учета как сооружения - "склады открытого хранения", дороги также учитывались как сооружения. В иных случаях те же площадки и дороги к недвижимости не относились. Не имея четкого законного критерия, в решении данного вопроса следовало бы исходить из правила, согласно которому для того, чтобы констатировать наличие на земельном участке какого-либо объекта недвижимости, отличного от самого этого земельного участка, нужно, чтобы изменения на этом земельном участке выходили за рамки его простого благоустройства.

Второе звено классификации - здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества, прочно связанные с земельным участком. При отнесении объектов к этой группе уже возникают весьма серьезные проблемы.

В частности неясно, что понимается под иными, кроме зданий и сооружений, объектами, прочно связанными с земельным участком. Изучение практики государственной регистрации показало, что практически все объекты, включенные в разд. II реестра, именовались либо зданиями, либо сооружениями, поскольку именно на это ориентирует название раздела в ЕГРП.

Существуют, по крайней мере, еще две проблемы, связанные с данным разделом.

Первая проблема состоит в возможности расположения в данном разделе объектов, представляющих собой обособленные части зданий или сооружений. С одной стороны, Закон о регистрации и Правила ведения ЕГРП прямо такую возможность не предусматривают, а с другой стороны, в названии разд. III говорится об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений. Говоря об обособленных частях зданий, мы в первую очередь имеем в виду такие их части, которые могут быть использованы автономно от других частей объекта. Так, если отдельная квартира или несколько квартир не могут быть автономно использованы, так как для подхода к ним и обеспечения их функционирования необходимы общие помещения дома, а также несущие конструкции, электрическое, сантехническое и иное оборудование, то при определенных условиях блок-секция или флигель, имеющий отдельный вход, могут быть объектами автономного использования, в том числе иметь самостоятельное, отличное от других частей здания назначение (например, общежитие, гостиница, детский сад и т.д.).

Наиболее простым и традиционным примером самостоятельного статуса части здания является реальный раздел индивидуального жилого дома. Судебная практика давно признавала за такими частями объекта самостоятельный статус, аналогичный целому жилому дому. В то же время в последние годы в ряде регионов практика органов технической инвентаризации отказалась от выделения части жилого дома в качестве самостоятельного объекта недвижимости, рассматривая такую часть как квартиру, а дом в качестве многоквартирного. Однако если обратиться к Жилищному кодексу РФ[[32]](#footnote-32), то он в ст. 16, наряду с жилым домом и квартирой, называет такой объект жилой недвижимости как часть жилого дома. В последнее время приобрело большое распространение строительство таун-хаусов - домов, в которых в каждое жилое помещение имеется отдельный вход, не сообщающийся с общими помещениями такого дома. При этом помещения в таком доме признаются квартирами, а сам дом многоквартирным, хотя они ничем не отличаются от помещений, которые получены в результате реального раздела ранее единого жилого дома. Вполне очевидно, что при обращении за регистрацией права на эту часть здания право на нее должно быть зарегистрировано в разд. II ЕГРП. При дальнейшей достройке и желании зарегистрировать право на все здание у заявителя будет два варианта - либо зарегистрировать право на вторую часть здания как на самостоятельный объект недвижимости, либо обратиться за регистрацией прав на здание в целом с прекращением права на ранее зарегистрированную его часть.

Здесь мы видим несоответствие законодательству о регистрации и нормативных актов, определяющих порядок учета недвижимости. По мнению автора, в настоящее время такие противоречия должны решаться в пользу актов более высокой юридической силы - ГК РФ и Закона о регистрации. При таком подходе "домовладение", состоящее из нескольких самостоятельных зданий, не может быть признано объектом недвижимости, ему нет места в реестре. Однако фактически такие комплексы недвижимости в рамках одного земельного участка существуют. Вопрос же о необходимости их отражения в реестре может быть решен лишь путем соответствующего изменения законодательства.

От таких комплексов следует отличать объекты, которые в силу единства технологического процесса их функционирования, хотя и могут быть представлены как совокупность зданий и сооружений, но на самом деле представляют собой единое сооружение. Примером такого сооружения может служить автозаправочная станция. Первоначальная практика регистрации прав на эти объекты сводилась к тому, что как отдельные объекты недвижимости регистрировалось здание, где располагался пульт управления, каждый резервуар для топлива и прочие объекты.

Еще одной серьезной проблемой является проблема так называемых общих помещений. Эта проблема имеет решение в гражданском законодательстве лишь применительно к квартирам. В ст. 290 ГК РФ говорится о том, что "собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры".

Статья 36 ЖК РФ, конкретизируя эту норму, устанавливает, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Таким образом, применительно к жилым домам, помещения делятся на собственно помещения, на которые может быть установлена собственность физического или юридического лица, и помещения, относящиеся к общему имуществу, на которые не может быть установлена собственность одного лица, и которые находятся в долевой собственности собственников помещений. Так определяется законом структура собственности в жилых домах. На практике такая структура вызывает ряд вопросов.

Первый вопрос - это выработка критериев отнесения помещений к общему имуществу. Закон в качестве такого критерия называет обслуживание таким помещением более одной квартиры. Этот критерий хорошо работает при отнесении к общему имуществу лестниц, лестничных площадок и т.п. Хотя и для помещений такого рода не все так однозначно. Нет, например, никаких сомнений в необходимости отнесения к общим помещениям дома лестницы, на которую выходят несколько квартир. Но встречаются такие ситуации, когда лестница ведет только в одну квартиру. Достаточно распространены случаи, когда на площадку выходит одна квартира, при этом никто, кроме лиц, проживающих в данной квартире, этой площадкой не пользуется. Каков же статус этих объектов в данном случае? Вряд ли их можно отнести к общему имуществу дома, поскольку отсутствует главный признак - обслуживание более одного помещения.

В то же время эти объекты не включены в состав тех помещений, которые они обслуживают. Получается, что они пребывают в неопределенном статусе, который, с одной стороны, не позволяет собственнику помещения распоряжаться ими в том же режиме, что и квартирой, а с другой стороны, не создает оснований для предъявления требования к собственникам всех помещений в доме участия в содержании этих объектов как элементов общего имущества дома.

Также есть некоторые помещения, статус которых практически всегда вызывает проблемы. К числу таких помещений относятся помещения в подвалах и цокольных этажах, отдельные помещения технических этажей, чердачные помещения. Во всех этих помещениях, как правило, расположено оборудование, обслуживающее весь дом в целом или отдельные его части. Согласно ст. 36 ЖК РФ общим имуществом дома являются "коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)". Такая формулировка не дает возможности сделать однозначный вывод о том, является ли наличие инженерных коммуникаций, иного обслуживающего более одного помещения в данном доме оборудования необходимым признаком для отнесения к общему имуществу не только подвалов, но и коридоров, технических этажей и чердаков. Если этот признак относится только к подвалам, то любой чердак или технический этаж должен признаваться общим имуществом дома, независимо от того, что там находится.

Однако некоторые из таких помещений уже являются собственностью отдельных лиц, сдаются государством в аренду. Поступают заявления на регистрацию права собственности на такие помещения как на вновь созданные объекты. И каждый раз в таком случае необходимо установить, что данное помещение не относится к общему имуществу. При этом очевидно, что решать этот вопрос нужно на уровне кадастрового и технического учета. Именно органы учета объектов недвижимости должны в каждом случае выделять из числа помещений те, которые относятся к общему имуществу.

Представляется, что относить объекты к общим помещениям дома только на основании их наименования - это не очень продуктивный подход. Критерий же наличия в рассматриваемом помещении инженерных коммуникаций и оборудования, обслуживающего более одного помещения, также не является вполне удачным, поскольку его применение на практике далеко не безусловно. Трудно найти подвал или чердак, в которых не проходили бы коммуникации и не было бы какого-либо общего оборудования. Между тем в большинстве случаев эти коммуникации и общее оборудование занимают лишь незначительную часть соответствующих помещений. В то же время по техническим причинам выделить в отдельные помещения те сегменты, в которых находятся коммуникации и общее оборудование, часто невозможно. Признавать же подвальное помещение площадью 500 кв. м. общим помещением только потому, что там расположен электрический щит или проходит труба парового отопления, вряд ли отвечает действительному смыслу законодательства. Однако при буквальном толковании законодательного определения общего имущества такой подход вполне возможен.

Второй вопрос состоит в том, каким образом должны учитываться помещения, относящиеся к общему имуществу, в частности, должны ли им присваиваться кадастровые номера. Нам представляется, что на данный вопрос следовало бы ответить отрицательно, либо предусмотреть особый порядок кадастрового учета этих помещений.

Как уже указывалось, специфика этих помещений состоит в том, что они не могут находиться в собственности одного лица. В силу прямого указания закона они находятся в общей долевой собственности собственников всех помещений. Следовательно, право общей долевой собственности на эти помещения возникает автоматически вместе с правом собственности на основные помещения и от государственной регистрации не зависит.

В тесной связи с рассмотренной проблемой находится вопрос о соотношении таких объектов, как здание и помещение. Мы уже говорили о том, что не может существовать помещение, состоящее из помещений. Если несколько помещений объединяются в одно, то с момента возникновения объединенного помещения они перестают существовать в реестре. Это выражается в том, что они исключаются из кадастрового учета и права на них прекращаются в ЕГРП одновременно с регистрацией права на новое помещение. То же самое происходит при разделении одного помещения на несколько. В этом случае прекращает существовать в реестре бывшее единое помещение. Это правило неукоснительно соблюдается для помещений нежилого назначения. Что же касается многоквартирных жилых домов, то и здесь действует, то же правило с поправкой на то, что в состав жилых помещений - квартир, могут входить комнаты как самостоятельные объекты недвижимости. Но и здесь не может быть квартиры, состоящей из двух квартир, или комнаты, состоящей из двух комнат.

Несколько иное соотношение между зданием и находящимися в нем помещениями. Здание может существовать как единый объект недвижимости без разделения на помещения. Если у такого здания один собственник, то независимо от назначения здания (жилое или нежилое) оно может рассматриваться как единый объект. Здание может рассматриваться как единый объект и тогда, когда на него установлена долевая собственность, независимо от того, определен порядок пользования зданием или нет.

Рассмотренная конструкция носит весьма абстрактный характер, поскольку изменения происходят в отношениях собственности на объект, но отражаются как изменение объекта, которого в реальности не происходит. Однако, для того чтобы правильно ориентироваться при совершении различных операций с недвижимым имуществом, с этими противоречиями необходимо примириться и руководствоваться предлагаемыми правилами.

## § 3. Объекты регистрации прав на недвижимость

Вопрос об объекте регистрации прав на недвижимость, т.е. вопрос о том, что именно подлежит регистрации, является одним из наиболее важных и сложных для понимания правовых основ системы регистрации прав на недвижимость.

Проанализируем сначала п. 1 ст. 131 ГК РФ, определяющий объекты государственной регистрации. Мы увидим, что в соответствии с рассматриваемой нормой регистрации подлежат:

а) права собственности;

б) другие вещные права;

в) ограничения этих прав;

г) их возникновение;

д) их переход;

е) их прекращение.

В следующем предложении перечисляются конкретные права, подлежащие государственной регистрации:

а) право собственности;

б) право хозяйственного ведения;

в) право оперативного управления;

г) право пожизненного наследуемого владения;

д) право постоянного пользования;

е) ипотека;

ж) сервитуты;

з) иные права в случаях, предусмотренных настоящим кодексом и иными законами.

Первым вопросом, который возникает при анализе такой конструкции нормы, является вопрос о характере перечня подлежащих регистрации прав. При этом очевидно, что перечень прав, подлежащих регистрации, исчерпывающим не является. В то же время его нельзя назвать и абсолютно открытым. Иные права подлежат регистрации лишь постольку, поскольку это указано ГК РФ или иными законами. Таким образом, с одной стороны, законодатель указал на возможность установления необходимости регистрации иных прав, кроме перечисленных, а с другой стороны, устранил возможность установления этой необходимости иными, кроме законов, нормативными актами. Данное положение является весьма существенным для дальнейшего нормотворчества в сфере государственной регистрации прав на недвижимость. Лишая органы исполнительной власти возможности устанавливать права, подлежащие регистрации, ГК РФ наделил этим правом только законодателя. При этом следует отметить, что в силу п. "о" ст. 71 Конституции РФ этим наделен лишь федеральный законодательный орган, поскольку гражданское законодательство относится к исключительной компетенции Федерации.

Но возникает и иной вопрос: о соотношении норм, содержащихся в первом и втором предложениях п. 1 ст. 131 ГК РФ. Если бы не было второго предложения, то, очевидно, следовало бы признать, что регистрации подлежат все права, которые относятся к вещным, а также все их ограничения. Однако во втором предложении перечислены не все вещные права, существование которых предусмотрено гражданским законодательством. В частности, там не указано такое специфическое вещное право на объект недвижимости, как право пользования жилым помещением членами семьи собственника (ст. 292 ГК РФ), перечислены далеко не все возможные ограничения вещных прав на объекты недвижимости.

Практика регистрирующих органов рассматривает все права и ограничения прав, в отношении которых не указано, что они подлежат государственной регистрации, как не подлежащие регистрации в смысле запрета регистрирующему органу их регистрировать. Эту позицию отражает М.Г. Пискунова, которая полагает, что "в соответствии с п. 1 ст. 20 с учетом п. 1 ст. 2 Федерального закона в регистрации прав и сделок, не подлежащих регистрации в соответствии с законодательством, должно быть отказано. Например, должно быть отказано в регистрации договоров найма жилого помещения, договоров купли-продажи недвижимости нежилого назначения, поскольку указанные договоры считаются заключенными, а основанные на них обязательственные права считаются возникшими без акта государственной регистрации".[[33]](#footnote-33)

Но такая позиция может привести к ряду весьма негативных последствий. Основная задача регистрации вещных прав и их ограничений - защита интересов обладателей соответствующих прав. При запрете регистрации некоторых прав и ограничений обладатели этих прав и лица, в пользу которых права ограничены, лишаются определенного средства защиты своих прав. Приобретатели же объектов недвижимости лишаются возможности получения информации об обременениях объекта из независимого источника, которым является регистрирующий орган.

В качестве примера, помимо прав членов семьи собственника жилого помещения, можно привести права нанимателя жилого помещения. Возникающее из договора жилищного найма право пользования жилым помещением, безусловно, является обременением (ограничением прав собственника) объекта недвижимости на период действия договора. Вместе с тем закон не включает ни договор найма, ни права нанимателя по договору к числу подлежащих регистрации. Вряд ли, однако, есть разумные основания для того, чтобы лишить нанимателя возможности зарегистрировать свои права по договору.

Рассмотрим возникновение права собственности. Вполне очевидным является то, что нельзя зарегистрировать возникновение права собственности, не зарегистрировав одновременно само это право за определенным субъектом. Значит, регистрация возникновения права всегда будет связана с регистрацией самого этого права. Таким образом, по нашему мнению, одновременное указание в ст. 131 ГК РФ и самого вещного права, и его возникновения как самостоятельных объектов регистрации лишено юридического смысла.

Теперь рассмотрим понятие перехода права собственности. Следует отметить, что вопрос о регистрации перехода права собственности фигурирует не только в ст. 131 ГК РФ, но и в нормах части второй ГК РФ о договоре купли-продажи недвижимости. В ст. 551 ГК РФ, которая называется "Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость" говорится о том, что регистрации в случае заключения договора купли-продажи подлежит не право покупателя, не договор купли-продажи, а именно переход права собственности.

Таким образом, объектами регистрации прав на недвижимость следует признать сами вещные права (их возникновение) и прекращение этих прав.

Однако, представляется, что законодатель в ст. 131 ГК РФ указал не все объекты регистрации. Характерной особенностью прав на объекты недвижимости является относительно длительное их существование. При этом в процессе существования содержание этих прав может изменяться весьма существенно как по воле самих собственников, так и помимо их воли. В связи с этим нам представляется, что изменение содержания прав на объекты недвижимости должно быть признано самостоятельным объектом регистрации. При этом под категорию изменений права подпадает любое изменение содержания правомочий собственника.

Одним из наиболее распространенных примеров изменения содержания правоотношений собственности без изменения круга его субъектов является превращение совместной собственности в долевую в результате соглашения собственников либо по решению суда. При этом очевидно, что не происходит ни прекращения права собственности, ни его возникновения вновь. Однако изменение отношений между собственниками является юридически достаточно значимым и поэтому должно быть зарегистрировано.

Другим случаем изменения содержания вещного права является установление обременений (ограничений) этого права. Специфика любого обременения (ограничения) в том и состоит, что оно сужает круг правомочий обладателя этого права. Такое сужение может произойти в результате заключения собственником сделки - например, передачи объекта в аренду, в залог, либо в результате деятельности уполномоченных государственных органов (например, наложение ареста на имущество).

О регистрации ограничений прав на объекты недвижимости говорится в ст. 131 ГК РФ, однако, поскольку ограничениями не исчерпываются все случаи изменения права, изменение вещных прав следовало бы указать в ст. 131 ГК РФ в качестве самостоятельного объекта регистрации.

Вещное право субъекта характеризуется, прежде всего, содержанием, т.е. совокупностью правомочий субъекта по владению, пользованию и распоряжению объектом. При этом для каждого из известных гражданскому праву вещных прав характерно свое соотношение этих правомочий.

Собственность занимает особое место среди вещных прав, поскольку носит первичный независимый характер. В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия. Все остальные вещные права являются производными от права собственности, ибо существуют лишь постольку, поскольку существует право собственности, и в ряде случаев осуществляются в допущенных собственником пределах.

Одним из основных вопросов функционирования системы регистрации прав на недвижимость является организация ведения реестра прав на недвижимое имущество. Одним из важнейших принципов ведения этого реестра, по нашему мнению, должно быть исключение отражения прав разного порядка в одном разделе реестра. Поэтому не следует объединять в одной форме государственной регистрации все вещные права. Между тем именно так регламентировано ведение реестра в Законе о регистрации и принятых на его основании Правилах ведения ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. В ст. 12 этого закона устанавливается, что каждый раздел ЕГРП состоит из трех подразделов и предписывается в подразд. II вносить как записи о праве собственности, так и записи об иных вещных правах. Правила же ведения ЕГРП (Приложение 2) устанавливают единую форму как для записи права собственности, так и для записи об иных вещных правах.

Такая организация ведения реестра не учитывает того, что установление иных вещных прав не прекращает права собственности, а лишь обременяет его. Находясь в государственной собственности, объект недвижимости может неоднократно менять субъектов хозяйственного ведения или оперативного управления. Оптимальная же организация ведения реестра должна обеспечивать наглядность динамики прав каждого уровня: возникновения, прекращения и изменения первичного права, вторичных прав и обременений как первичных, так и вторичных прав. В свете этих положений представляется необходимым вместо формы регистрации "запись о праве собственности и об иных вещных правах" ввести две самостоятельные формы: "запись о праве собственности" и "запись об иных вещных правах".

Необходимость выделения раздела "иных вещных прав" связана с тем, что ряд этих прав хотя и является обременением права собственности, но не является правом однопорядковым с другими обременениями. Специфика таких производных прав, как, например, право хозяйственного ведения и право оперативного управления, состоит в том, что они, выступая обременением права собственности, в свою очередь, могут быть обременены (например, правами арендатора или залогодержателя). Именно поэтому указанные права не могут быть включены в реестр обременений.

На основании чего можно подвести следующие итоги.

1. Государственной регистрации подлежит право собственности и иные вещные права (их возникновение, изменение и прекращение), а также обременения (ограничения) этих прав.

2. Права и их обременения (ограничения) подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Иные права на недвижимое имущество и их ограничения регистрируются по желанию правообладателей в порядке, установленном законом.

Итак, сформулируем ряд выводов, исходных для понимания объекта регистрации прав на недвижимое имущество.

1. Основным (первичным) объектом регистрации является право собственности.

2. Регистрации подлежат его возникновение, изменение и прекращение.

3. Регистрация обременений (ограничений) права собственности является частным случаем регистрации изменения этого права.

4. Регистрация иных (вторичных) вещных прав представляет собой частный случай регистрации обременений (ограничений) права собственности. Вместе с тем регистрации подлежит возникновение, изменение и прекращение, а также обременение (ограничение) самих вторичных вещных прав.

5. Сделки подлежат регистрации в качестве оснований возникновения, изменения или прекращения вещных прав, либо оснований возникновения, изменения или прекращения обременений (ограничений) этих прав. Сделка отчуждения с отлагательным условием сама подлежит регистрации как обременение соответствующего вещного права.

6. Документы, оформляющие сделки, а также документы, содержащие сведения о других юридических фактах, влекущих возникновение, изменение или прекращение вещных прав, не являются объектом регистрации, а выступают как единственное средство получения регистрирующим органом информации об этих сделках и юридических фактах.

**§4. Порядок осуществления государственной регистрации на недвижимое имущество**

Государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Надлежащим образом оформленная доверенность должна отвечать всем требованиям Гражданского кодекса.

Если правообладатель или сторона в договоре - несовершеннолетний в возрасте до 14 лет (малолетний), или гражданин, признанный недееспособным, от его имени выступают законные представители, причем предъявления доверенности для этого не требуется. Законные представители малолетних – это родители, усыновители или опекуны, а недееспособных – опекуны.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут обращаться с заявлением о регистрации самостоятельно, но при согласии на это их законных представителей. Это согласие должно быть выражено в письменной форме.[[34]](#footnote-34)

Как правило, обратиться с заявлением о регистрации прав на основании договора могут все участвующие в нем стороны. Но из текста ст.16 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” вытекает, что, если речь идет о договоре, не требующем нотариального удостоверения и не удостоверенном нотариусом, то государственная регистрация может быть проведена только по заявлениям всех сторон. Если же одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, то вторая может обратиться в суд, который вправе вынести решение о государственной регистрации, обязательное для учреждения юстиции по регистрации прав, при этом с уклоняющейся стороны могут быть взысканы убытки, вызванные задержкой регистрации, если это уклонение было необоснованным (ст.165 ГК РФ).

Если же права возникли на основании договора, не требующего нотариального удостоверения, но удостоверенного по желанию сторон, для проведения государственной регистрации достаточно заявления одной из них (абз.4 п.1 ст.16 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”). В ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” не отражена ситуация, при которой обязательное нотариальное удостоверение договора предусмотрено законом. Поскольку закон связывает определение круга лиц, имеющих право на подачу заявления о государственной регистрации, с единственным условием - нотариальным удостоверением договора, следует прийти к выводу, что государственная регистрация может быть проведена по заявлению одной из сторон и тогда, когда нотариальное удостоверение договора обязательно в силу закона.[[35]](#footnote-35)

В случае если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты (в данном случае имеются в виду индивидуальные (ненормативные) акты). Такие акты могут быть изданные только в случаях и в порядке, указанных в законе, и должны быть подписаны лицом, наделенным правом осуществлять соответствующие властные действия от имени органа.

К заявлению, согласно ч.2 ст.16, ст.17 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, должны быть приложены необходимые для регистрации документы, прежде всего те, которые являются основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а именно:

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

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

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

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные решения;

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

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

Для того чтобы договор был признан заключенным, сторон должны в предусмотренной законом форме достичь согласия относительно его предмета и всех других существенных условий (ст.432 ГК РФ). По общему правилу договор признается заключенным в момент, когда лицом, направившим оферту, получен акцепт, но если договор подлежит обязательной регистрации, то моментом его заключение считается, если иное не установлено законом, момент государственной регистрации (ст.433 ГК РФ).

Если речь идет о договорах, связанных с правами на недвижимость, то эти договоры служат основанием для регистрации возникновения, прекращения и перехода соответствующих прав. В случаях, когда Гражданский кодекс РФ предусматривает обязательную регистрацию различных сделок, которые связаны с недвижимостью, регистрация прав, вытекающих из соответствующих договоров, одновременно рассматривается как регистрация сделки. И только тогда, когда речь идет о сделках, направленных на обременение прав на недвижимость, государственной регистрации подлежат сами соответствующие договоры (например, ст.352 ГК РФ).

Приватизация жилых помещений осуществляется в соответствии с Законом “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации” от 04 июля 1991г. (с последующими изменениями и дополнениями)[[36]](#footnote-36). Закон о приватизации предусматривает передачу гражданам в собственность по их желанию занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Передача осуществляется на безвозмездной основе, причем гражданин имеет право на бесплатное приобретение жилья только один раз. Но существует и исключение: несовершеннолетние лица, ставшие собственниками жилого помещения, полученного в порядке приватизации, сохраняют право на приватизацию другого, полученного ими впоследствии жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда, по достижении совершеннолетия.

Приватизация оформляется договором передачи жилья, который имеет свои особенности, почему и выделен законодателем в отдельное основание возникновения, прекращения и перехода прав на жилье. Главная особенность заключается в том, что провозглашенный Гражданским кодексом принцип свободы договора в данном случае касается только одной стороны - гражданина, желающего приватизировать занимаемое им жилье.

Еще одно основание для государственной регистрации прав - свидетельство о праве на наследство. Оно выдается наследникам, принявшим наследство, в подтверждение их прав на полученное имущество. Наследники приобретают право на имущество со дня открытия наследства, поэтому можно сказать, что государственная регистрация прав на недвижимость в данном случае носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер. Состав наследников определяется завещанием или законом.

В соответствии со ст.36 Основ законодательства о нотариате выдают свидетельство о праве на наследство и принимают меры к охране наследственного имущества только государственные нотариусы. И лишь при отсутствии в нотариальном округе государственной нотариальной конторы совместным решением органа юстиции и нотариальной палаты выполнение соответствующих функций может быть поручено одному из нотариусов, занимающихся частной практикой.[[37]](#footnote-37)

Свидетельство о праве на наследство выдается всем наследникам вместе или каждому в отдельности - по их желанию (в последнем случае в свидетельствах указывается все наследственное имущество и доля наследника, получающего свидетельство). Если окажется, что какое-либо имущество не включено в свидетельство о наследстве, то на него может быть выдано дополнительное свидетельство.

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Под термином “решение суда” носит в данном случае обобщающий характер и обозначает так же решение третейского и арбитражного суда.

Решения суда в контексте ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” могут признавать за гражданами и организациями определенные права на недвижимое имущество (право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитутные и иные вещные права), признавать недействительными оспоримые сделки и указывать порядок применения последствий признания недействительными ничтожных сделок.

Действующее процессуальное законодательство наделяет лиц, участвующих в деле, а также судебного пристава-исполнителя правом постановления перед судом вопроса о разъяснении решения (ст.17 Федерального закона “Об исполнительном производстве”).

Следует заметить, что право на недвижимое имущество может быть установлено не только судебным решением, но и определением суда об утверждении мирового соглашения сторон, определением или постановлением кассационной, апелляционной, надзорной инстанции, вынесших новое решение по делу либо изменивших решение суда.

Одним из оснований для ограничения прав на недвижимое имущество является наложение ареста на это имущество, то есть его опись, объявление запрета распоряжаться им, а при необходимости - ограничение права пользования, применяемый для обеспечения иска или в других целях. Арест имущества влечет следующие ограничения в правах: невозможность его продажи, дарения, мены, сдачи в наем (аренду), залога. В связи с этим ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (ст.28) предписана необходимость извещения регистратора о произведенном аресте в трехдневный срок.

Еще одним основанием для государственной регистрации являются различные акты (свидетельства) государственных органов. Эти акты относятся к категории индивидуальных. Следует заметить, что к данному виду оснований относятся и различные акты органов местного самоуправления, наделенных необходимыми полномочиями. Компетенция и этих, и органов государственной власти определяется законодательством, действовавшим в месте выдачи и на момент выдачи акта (документа).

В качестве примеров таких актов можно привести подлежащие регистрации лицензии на водопользование, выдаваемые специально уполномоченным государственным органом управления использования и охраны водного объекта; акты представления земельного участка органами местного самоуправления для строительства объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах; и другие акты (свидетельства).

К особым случаям, которые укладываются в рамки данного основания, можно отнести:

- принятие бесхозяйных недвижимых вещей на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (основанием для такого принятия на учет служит заявление органа местного самоуправления, на территории которого находится бесхозяйная вещь, - ст.225 ГК РФ);

- решение об изъятии имущества у собственника в виде реквизиции, т.е. при обстоятельствах, которые носят чрезвычайный характер, в интересах общества по решению государственных органов в порядке и на условиях, установленных законом, в частности, с непременной выплатой стоимости имущества (ст.242 ГК РФ) или в виде конфискации (ст.243 ГК РФ).

К числу иных актов передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя, предусмотренных ст.18 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, относятся самые различные акты, соответствующие действовавшему в месте передачи и на момент совершения передачи законодательству.

К этим актам в настоящее время можно отнести такие основания для государственной регистрации прав, как внесение физическими и юридическими лицами вклада в виде недвижимости в учреждаемое ими хозяйственное общество (товарищество), наделение собственниками правом оперативного управления создаваемых ими учреждений, передача юридическим лицом другому юридическому лицу прав на недвижимость при отдельных видах реорганизации юридического лица, наделение от имени собственника государственным органом или муниципальным образованием правом хозяйственного ведения на определенное недвижимое имущество вновь создаваемого государственного или муниципального унитарного предприятия и др.[[38]](#footnote-38)

Следует отдельно заметить, что ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” не указывается еще одно основание для государственной регистрации на недвижимое имущество - справка правления потребительского кооператива о полной выплате пая. В соответствии со ст.218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Поскольку все вышеперечисленное имущество относится к недвижимости, возникшее право подлежит регистрации в соответствии с ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, хотя в этом случае данная юридическая процедура носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер, так как право на эти помещения возникает с момента полного внесения пая.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации, являются план земельного участка, участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера.

Некоторыми статьями главы 4 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” могут быть предусмотрены дополнительные документы, предоставление которых необходимо для государственной регистрации. Так, например, в случае государственной регистрации права на долю в общей долевой собственности на недвижимое имущество, к заявлению о государственной регистрации со стороны других сособственников должны прилагаться в письменной форме согласия, которые должны быть оформлены каждым сособственником в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или быть нотариально заверены. Отсутствие такого согласия может служить основанием для приостановления государственной регистрации (ст.24 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”).

При подаче заявления о государственной регистрации любое физическое лицо-правообладатель, сторона в договоре или представитель обязаны предъявить документ, удостоверяющий личность. Здесь разумно привести перечень таких документов, но в ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” его, разумеется, нет, поэтому можно использовать нормы, содержащиеся в иных правовых актах. Наиболее подробный перечень документов, удостоверяющих личность, приведен в Правилах регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995г. с последующими изменениями и дополнениями:

- паспорт;

- свидетельство о рождении - для лиц, не достигших 16 лет (следует заметить, что в настоящий момент паспорт выдается лицам, достигшим 14 лет);

- заграничный паспорт - для постоянно проживающих за границей граждан, которые временно находятся на территории РФ;

- удостоверение личности - для военнослужащих (офицеров, прапорщиков, мичманов);

- военный билет - для солдат, матросов, сержантов и старшин, проходящих военную службу по призыву или по контракту;

- справка об освобождении из мест лишения свободы - для лиц, освободившихся из мест лишения свободы.

Личность иностранных граждан и лиц без гражданства устанавливается на основании вида на жительства или национального паспорта с отметкой о регистрации в органах внутренних дел или других уполномоченных органах.

Представитель юридического лица обязан предъявить учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Также для государственной регистрации необходимо предъявить документ об оплате регистрации. Таким документом является квитанция о приеме денег кредитным учреждением, осуществляющим денежные расчеты с населением, либо платежное поручение организации с отметкой банка о принятии платежа. Обязательным является приложение подлинника платежного документа.

При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов. Книга учета входящих документов предназначена для внесения записей о документах, представляемых в учреждение юстиции по регистрации прав (или его филиал) для осуществления им государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В книге учета входящих документов производятся записи по следующим заявлениям и документам:[[39]](#footnote-39)

- заявлениям о государственной регистрации прав с прилагаемыми документами;

- заявлениям о регистрации ограничений (обременений) права с прилагаемыми документами;

- заявлениям об исправлении технических ошибок в записях, допущенных при государственной регистрации прав;

- заявлениям о приостановлении государственной регистрации прав;

- документам, необходимым для проведения государственной регистрации, например: ответом соответствующих органов и организаций на обращения учреждений юстиции по регистрации прав (их филиалов) или правообладателей о предоставлении сведений, необходимых для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества (п.3 ст.8 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

- дополнительным документам, представляемым заявителем с целью устранения причин, приведших к приостановлению регистратором прав государственной регистрации прав;

- иным документам, касающимся осуществляемой учреждениями юстиции по регистрации прав (их филиалами) государственной регистрации прав, например, определениям или решениям судов о приостановлении государственной регистрации прав.

Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию с их перечнем, а также с указанием даты их представления. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию, кроме того, с указанной в ней даты начинается проведение всех регистрационных действий, и, следовательно, исчисление месячного срока, в течение которого, в соответствии с п.3 ст.13 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, должна быть произведена государственная регистрация.

Правовая экспертиза - это изучение представленных для государственной регистрации документов с целью установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество[[40]](#footnote-40).

Требования к документам, представляемую на государственную регистрацию, содержатся в ст.18 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

В ней говорится, что документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Единый государственный реестр прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Решение об отказе в регистрации должно быть принято в письменной форме с указанием мотивов для отказа, в общий месячный срок, либо в течение срока приостановления государственной регистрации. Копия данного решения должна быть помещена в дело правоустанавливающих документов.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как гласит ст.12 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанны объектах и сведения о правообладателях.

Фактически ЕГРП состоит из трех основных составляющих:

- книги учета документов;

- непосредственно записи о конкретных объектах недвижимого имущества, существующих и прекращенных правах на эти объекты, правообладателях, существующих и прекращенных ограничениях (обременениях) прав, произведенных в соответствии с установленными требованиями;

- дела правоустанавливающих документов.

Учреждение юстиции по регистрации прав в обязательном порядке ведет книгу учета документов, принятых на государственную регистрацию. Именно с даты внесения в нее записи о поступившем заявлении о регистрации права на объект недвижимого имущества, ограничения права или сделки начинается государственная регистрация. Кроме того, при внесении записи в эту книгу документам, принятым на регистрацию, присваивается входящий номер, который впоследствии составляет основу номера произведенной записи о регистрации права, его ограничения или сделки.

Книга содержит информацию обо всех поступивших на регистрацию документах. Если на основании документов принято решение об отказе в государственной регистрации, то об этом делается отметка в книге и регистрационная запись в этом случае не производится, номер регистрации не присваивается.

Если же принимается решение об осуществлении государственной регистрации, то информация о произведенной регистрации отражается в книге учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав. Книга учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав содержит информацию о том, что правообладатель или иное лицо, обратившееся за регистрацией ограничения (обременения), извещено о результатах произведенной по его заявлению государственной регистрации и получило документ о зарегистрированном праве или сделке.

Сам Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов - на каждый объект недвижимого имущества, о регистрации прав на который или сделок с ним было подано заявление. Каждый раздел Единого государственного реестра прав идентифицируется кадастровым или условным номером объекта. Все записи об объекте недвижимого имущества, правах на этот объект, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях) вносятся в соответствующий, открытый именно для этого объекта недвижимости раздел Единого государственного реестра прав, то есть на земельный участок, здание, стоящее на этом земельном участке, конкретное помещение в этом здании (или иной объект, входящий в состав здания) заводятся отдельные разделы реестра. Но при этом разделы в Едином государственном реестре прав размещаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества.

Правила ведения Единого государственного реестра прав предусматривают также внесение записей об изменениях, не влекущих за собой прекращения или перехода права. Для этих целей предусмотрен специальный лист, на который и вносятся такие сведения. К таким сведениям, в частности, относятся перемена фамилии, имени, отчества, места жительства физического лица, наименования юридического лица или его юридического адреса, уточнения площади объекта, изменения при незначительной конструкции здания и пр.

Для внесения сведений об изменениях, не влекущих за собой прекращения или перехода права, на листе, к которому относится изменение, в графе “Особые отметки регистратора” проставляется штамп о внесении изменений в регистрационную запись. На штампе указываются дата внесения изменений и имя регистратора, заверенные его подписью. При внесении еще одного изменения ставится дополнительный штамп о внесении изменений.

На каждый объект недвижимого имущества открывается дело правоустанавливающих документов. В дело помещаются все документы, поступающие для государственной регистрации на этот объект.

Свидетельство о государственной регистрации прав, выдаваемое правообладателю, является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серии и номер.

Свидетельство выдается правообладателю при регистрации любого вещного права на объект недвижимого имущество, а также арендатору и залогодержателю.

Выдача свидетельств о государственной регистрации, а также подлинников правоустанавливающих и других подлежащих выдаче правообладателю, арендатору или залогодержателю документов производится в случае обращения субъекта права по истечении месячного срока в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Получение свидетельства о государственной регистрации права является правом, а не обязанностью правообладателя. Выдача свидетельства производится на основании предъявленной расписки в получении документов на государственную регистрацию, выдаваемой при представлении документов на государственную регистрацию заявителю. Также при выдаче свидетельства о государственной регистрации правообладатель - физическое лицо - обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, и, если свидетельство получает уполномоченное правообладателем лицо, надлежащим образом оформленную доверенность. Представитель юридического лица-правообладателя предъявляет, помимо документа, удостоверяющего личность, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица. Информация о том, что правообладатель получил документ о зарегистрированном праве или сделке, заносится в книгу учета выданных свидетельств.

**Заключение**

Новый этап развития института государственной регистрации прав на недвижимость наступил с принятием Конституции РФ 1993 г. и дальнейших правовых актов, регулирующих осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Надлежащим образом оформленная доверенность должна отвечать всем требованиям Гражданского кодекса.

Договоры и другие сделки могут быть предметом государственной регистрации сами по себе, а равно в качестве основания порождаемых, изменяемых или прекращаемых ими прав.

Свидетельство о праве на наследство выдается всем наследникам вместе или каждому в отдельности - по их желанию (в последнем случае в свидетельствах указывается все наследственное имущество и доля наследника, получающего свидетельство). Если окажется, что какое-либо имущество не включено в свидетельство о наследстве, то на него может быть выдано дополнительное свидетельство.

Личность иностранных граждан и лиц без гражданства устанавливается на основа вида на жительства или национального паспорта с отметкой о регистрации в органах внутренних дел или других уполномоченных органах.

Представитель юридического лица обязан предъявить учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Также для государственной регистрации необходимо предъявить документ об оплате регистрации. Таким документом является квитанция о приеме денег кредитным учреждением, осуществляющим денежные расчеты с населением, либо платежное поручение организации с отметкой банка о принятии платежа. Обязательным является приложение подлинника платежного документа.

Свидетельство о государственной регистрации прав, выдаваемое правообладателю, является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серии и номер.

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, что вполне отвечает задачам создания стабильного оборота недвижимости. Для стран англосаксонской системы права это обязательное участие в сделке страхового маклера. Для стран системы континентального права, к которой относится и наше государство, таким, негосударственным, способом обеспечения законности сделок с недвижимостью всегда было их обязательное нотариальное удостоверение.

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в ст.2 ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятого Государственной Думой 17 июня 1997 года, в которой государственная регистрация определяется как "юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации".

Очевидно, что одной из главных задач государственной регистрации является гарантия законности при осуществлении сделок с недвижимостью, хотя этот вопрос в настоящее время законодательством не урегулирован до конца. Кроме того, наличие Единого реестра прав на недвижимое имущество существенно облегчает деятельность различных государственных органов, связанную с необходимостью ведения учета собственников недвижимости

**Список литературы**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ)// СЗ РФ 26.01.2009, N 4, ст. 445
2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1// СЗ РФ , 05.12.1994, N 32, ст. 3301
3. Арбитражный процессуальный кодекс РФ (АПК РФ) от 24.07.2002 N 95-ФЗ// "Российская газета", N 137, 27.07.2002
4. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ// "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001
5. Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14
6. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.07.2009) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // СЗ РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3594
7. Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в РФ" от 04.07.1991 N 1541-1// "Ведомости СНД и ВС РСФСР", 11.07.1991, N 28, ст. 959
8. Постановление Пленума ВАС РФ от 2 декабря 2005 г. N 32// СЗ РФ 2.12.2005, № 32 ст.3012
9. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219)
10. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2006
11. Белов В.А. Предисловие // Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 27-28
12. 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.
13. Гражданское право / Под редакцией Ю.К. Толстого и А.П. Сергеева. С.-П.: Слово, 2006.
14. Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом: Автореф. дис. : канд. юрид. наук. М., 2008. С. 16
15. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: Правовое регулирование: Научно-практическое пособие. М., 1997. С. 7
16. Карлин А.Б. Принципы регистрационной системы прав на недвижимость в условиях экономической интеграции // Вестник Министерства юстиции РФ. 2006. N 1. С. 39-40
17. Кассо Л.А. Русское поземельное право. М., 1999; Ельяшевич В.Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. СПб., 1913
18. Кирсанов А.Р. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации: Учебное пособие. М., 2007. С. 17
19. Кирсанов А.Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. М., 2007. С. 18-19
20. Киндеева Е.А. Регистрация договора аренды нежилого помещения: быть или не быть. // “Экономика и жизнь”, 2006г., № 8. – С. 38
21. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // “Российская юстиция”, 2007, № 10. – С. 83
22. Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 1997. Ч. 1. С. 251-259
23. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998
24. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции. С. 22
25. Плотникова И.Н. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в системе защиты прав собственности граждан и юридических лиц // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. С. 66
26. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Норма, 2004. С. 129
27. Системы регистрации прав на недвижимое имущество: Опыт зарубежных стран / Под ред. А.А. Лазаревского. М., 2000.
28. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. С. 1-9
29. Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: Правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. М., 2008. С. 51
30. Соборное Уложение 1649г.: Текст, комментарии / Рук. авт. кол. Л.Г. Маньков. Л., 1987. С. 89
31. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004
32. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004. С. 44
33. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907г.) М., 1995
34. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006

1. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1// СЗ РФ , 05.12.1994, N 32, ст. 3301 [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.07.2009) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // СЗ РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3594 [↑](#footnote-ref-2)
3. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004 [↑](#footnote-ref-3)
4. Системы регистрации прав на недвижимое имущество: Опыт зарубежных стран / Под ред. А.А. Лазаревского. М., 2000. [↑](#footnote-ref-4)
5. Кассо Л.А. Русское поземельное право. М., 1999; Ельяшевич В.Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. СПб., 1913 [↑](#footnote-ref-5)
6. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998 [↑](#footnote-ref-6)
7. Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 1997. Ч. 1. С. 251-259 [↑](#footnote-ref-7)
8. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. С. 1-9 [↑](#footnote-ref-8)
9. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) М., 1995 [↑](#footnote-ref-9)
10. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) М., 1995 [↑](#footnote-ref-10)
11. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции. С. 22 [↑](#footnote-ref-11)
12. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006 [↑](#footnote-ref-12)
13. 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-13)
14. Кирсанов А.Р. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации: Учебное пособие. М., 2007. С. 17 [↑](#footnote-ref-14)
15. Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: Правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. М., 2008. С. 51 [↑](#footnote-ref-15)
16. Кирсанов А.Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. М., 2007. С. 18-19 [↑](#footnote-ref-16)
17. Карлин А.Б. Принципы регистрационной системы прав на недвижимость в условиях экономической интеграции // Вестник Министерства юстиции РФ. 2006. N 1. С. 39-40 [↑](#footnote-ref-17)
18. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: Правовое регулирование: Научно-практическое пособие. М., 1997. С. 7 [↑](#footnote-ref-18)
19. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции [↑](#footnote-ref-19)
20. Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом: Автореф. дис. : канд. юрид. наук. М., 2008. С. 16 [↑](#footnote-ref-20)
21. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. Элиста, 2006. С. 13-14 [↑](#footnote-ref-21)
22. Арбитражный процессуальный кодекс РФ (АПК РФ) от 24.07.2002 N 95-ФЗ// "Российская газета", N 137, 27.07.2002 [↑](#footnote-ref-22)
23. Плотникова И.Н. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в системе защиты прав собственности граждан и юридических лиц // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. С. 66 [↑](#footnote-ref-23)
24. Бабкин С.А. Оновные начала организации оборота недвижимости. М., 2006 [↑](#footnote-ref-24)
25. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: Автореф. дис. д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004. С. 44 [↑](#footnote-ref-25)
26. Постановление Пленума ВАС РФ от 2 декабря 2005 г. N 32// СЗ РФ 2.12.2005, № 32 ст.3012 [↑](#footnote-ref-26)
27. Белов В.А. Предисловие // Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 27-28 [↑](#footnote-ref-27)
28. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004 [↑](#footnote-ref-28)
29. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004 [↑](#footnote-ref-29)
30. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219) [↑](#footnote-ref-30)
31. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ// "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001 [↑](#footnote-ref-31)
32. Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14 [↑](#footnote-ref-32)
33. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции. С. 22 [↑](#footnote-ref-33)
34. Киндеева Е.А. Регистрация договора аренды нежилого помещения: быть или не быть. // “Экономика и жизнь”, 2006г., № 8. – С. 38. [↑](#footnote-ref-34)
35. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Норма, 2004. С. 129. [↑](#footnote-ref-35)
36. Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в РФ" от 04.07.1991 N 1541-1// "Ведомости СНД и ВС РСФСР", 11.07.1991, N 28, ст. 959 [↑](#footnote-ref-36)
37. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // “Российская юстиция”, 2007, № 10. – С. 83. [↑](#footnote-ref-37)
38. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Норма, 2004. - С. 148. [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданское право / Под редакцией Ю.К. Толстого и А.П. Сергеева. С.-П.: Слово, 2006. [↑](#footnote-ref-39)
40. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Норма, 2004. - С. 163. [↑](#footnote-ref-40)