

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

«Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

(кафедра)

030900.62 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(наименование профиля, специализации)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений»

Студент

А. А. Куликов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А. Ю. Смагина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., О.Е. Репетева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« » 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
 высшего образования
 «Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
 гражданский процесс и трудовое право»

_____ О.Е.Репетева
 (подпись) (И.О.Фамилия)

« ____ » _____ 2015 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение бакалаврской работы

Студент: Куликов Александр Александрович

1. Тема: «Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений»

2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы:
23.05.2016

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ; Постановления Верховного суда РФ.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов) 1. Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав и его виды 2. Правовой режим недвижимого имущества.

5. Дата выдачи задания « 2 » ноября _____ 2015 г.

Руководитель выпускной
 квалификационной работы

_____ (подпись)

А.Ю.Смагина

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

_____ (подпись)

А.А.Куликов

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовое право»

О.Е.Репетева

(подпись)

(И.О.Фамилия)

« » 2015 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
бакалаврской работы**

Студента: Куликова Александра Александровича

по теме: «Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Ноябрь 2015	16.11.2015	Выполнен	
Обсуждение I главы работы	Январь 2016	31.01.2016	Выполнен	
Обсуждение II главы работы	Февраль 2016	26.02.2016	Выполнен	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	10.04.2016	Выполнен	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»				
Предзащита	Май 2016	20.05.2016	Выполнен	
Корректировка ВКР				
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	15.06.2016			

Руководитель выпускной
квалификационной работы

(подпись)

А.Ю.Смагина

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

А.А.Куликов

(И.О. Фамилия)

Аннотация

к бакалаврской работе

«Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений»
студента группы ЮРбз-1135Д Александра Александровича Куликова

Актуальность темы бакалаврской работы обусловлена тем, что в последнее время законодательство в сфере недвижимого имущества очень быстро меняется. С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". В соответствии с этим законом появится новый реестр недвижимости – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который объединит содержащиеся в настоящее время сведения в кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре прав. Субъекты гражданских правоотношений в силу многих причин сталкиваются с проблемами регистрации прав на недвижимое имущество.

Объектом исследования в рамках бакалаврской работы будут служить правовые нормы, регламентирующие гражданские правоотношения в сфере недвижимого имущества, а также правовые нормы, устанавливающие права собственности на недвижимое имущество.

Предметом изучения данной бакалаврской работы являются гражданские отношения, возникающие в сфере недвижимого имущества.

Целью работы является исследование современных проблем правового регулирования гражданских отношений в сфере недвижимого имущества.

Задачами для достижения указанной цели являются:

- во-первых, изучить понятие недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений;
- во-вторых, рассмотреть особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества;
- в-третьих, исследовать существующие в правоприменительной практике проблемы защиты прав на недвижимое имущество.

Работа написана на основе обширного круга **источников**, включающего нормативно-правовые акты, специальную литературу и материалы судебной практики.

Бакалаврская работа состоит из введения, 2 глав, семи параграфов, заключения и списка используемой литературы. Количество источников: 61.

Объем работы: 71 страниц.

Содержание

Введение.....	7
Глава 1 Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав и его виды.....	10
1.1 Возникновение и развитие понятия недвижимого имущества как объекта гражданских прав.....	10
1.2 Понятие, признаки и классификация недвижимого имущества.....	17
1.3 Общая характеристика гражданско-правового режима недвижимого имущества.....	20
Глава 2 Правовой режим недвижимого имущества.....	27
2.1 Особенности возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимое имущество.....	27
2.2 Основные виды сделок с недвижимым имуществом.....	35
2.3 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	40
2.4 Особенности судебной защиты прав на недвижимое имущество...	51
Заключение.....	63
Список используемой литературы.....	65

Введение

Недвижимое имущество – это основа экономической системы. Правильно организованный оборот недвижимости - это один из главных приоритетов экономической политики. Главную роль в экономическом обороте играет правовое регулирование отношений в сфере недвижимого имущества. Выбор правовой модели отношений в гражданского обороте недвижимости определяет экономические процессы, уровень благосостояния населения, простоту оформления прав собственности и инвестиционный климат государства. В то же время несовершенство законодательной базы, неясности правового регулирования, и ошибочные решения в данной области гражданско-правовых отношений, сказываются крайне негативно на экономическом и социально-политическом развитии государства.

В Советское время понятие частной собственности на недвижимое имущество отсутствовало в законодательстве вообще и соответственно отношения в этой сфере никаким образом урегулированы со стороны государства не были. Только в конце прошлого века, когда сменился политический режим, в законодательстве появилось понятие частная собственность на недвижимое имущество и граждане получили право совершать различные сделки в области недвижимости. Процесс совершенствования законодательства стал развиваться быстрыми темпами. Был сделан переход от законодательно не отрегулированного оборота недвижимости, к системе правовых установлений, среди которых главное место занимают Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Правовое регулирование оборота недвижимости продолжает совершенствоваться. С 1 января 2017 г. вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". В соответствии с этим законом появится новый реестр недвижимости – Единый

государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который объединит содержащиеся в настоящее время сведения в кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре прав.

Анализируя процесс становления законодательства, можно прийти к выводу, что изменения системного характера не носят. Во многих случаях законы направлены на решения частных задач и при этом в законодательстве о регистрации прав на недвижимость изменения происходят в организационной и процессуальной частях его составляющей.

Актуальность темы обусловлена тем, что формирование эффективной и стабильной системы гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество ещё не завершено и требует разработку путей его дальнейшей модификации и совершенствования.

Нормативно правовую базу исследований составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, федеральное законодательство, законодательство субъектов Российской Федерации, регламентирующие отношения собственности на недвижимое имущество.

Информационную базу для проведения исследований составляют научные труды В.Г. Шабалина, А.А. Варламова, А.В. Севостьянова, О.Г. Курноскина, О.О. Шерстнева, М.Ю. Рогожин, А.А. Кириенко, В.М. Емельянова, М.А. Грязнова, М.С. Федотова, С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львова, О.Е. Медведева и других теоретиков права.

Объект исследования - недвижимое имущество и гражданско-правовые отношения, складывающиеся в процессе возникновения, осуществления и прекращения права собственности на него.

Предмет исследования - совокупность правовых норм, включающих особенности возникновения, осуществления и прекращения права собственности на недвижимое имущество.

Цель исследования - обоснование теоретико-прикладных положений об особенностях гражданско-правового регулирования права собственности на недвижимое имущество.

Задачами данного исследования являются:

1) выявление предпосылок возникновения и определение основных тенденций формирования особенностей гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество.

2) определение оптимальных принципов организации регистрации прав на недвижимость с учётом современных условий Российской Федерации. Рассмотрение основных проблем правового регулирования оборота недвижимости с точки зрения регистрации прав на недвижимое имущество.

3) на основе анализа норм действующего российского законодательства и судебной практики уточнение понятия недвижимости и критерий квалификации вещей в качестве объектов недвижимости.

5) формулирование критериев, позволяющих уточнить предмет государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, и определение правовых последствий и влияния государственной регистрации на право собственности на недвижимое имущество.

б) выявление специфики защиты права собственности на недвижимое имущество на основе изучения и обобщения судебной практики. Разработка и обоснование предложений по совершенствованию действующего гражданского законодательства, регулирующего отношения собственности на недвижимое имущество. Разработка подходов к практической регистрации прав на недвижимость, возникающих по различным основаниям, с учетом действующего законодательства.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы и приложения. В первой главе данного исследования даётся понятие недвижимого имущества, как объекта гражданских прав и его видов. Во второй главе рассматривается правовой режим недвижимого имущества.

Глава 1 Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав и его виды

1.1 Возникновение и развитие понятия недвижимого имущества как объекта гражданских прав

Так как недвижимое имущество является особым социально значимым видом имущества, то и вопросы, связанные с ним во все времена являлись предметом научных споров.

На любом этапе развития категория недвижимого имущества противопоставлялась категории движимого имущества. Указанное противопоставление является одной из основ гражданского оборота вещей. Деление вещей на движимые и недвижимые, большинство учёных рассматривают в качестве основания их классификации.

Уже в римском праве все вещи делились на движимые и недвижимые. Способность вещей к перемещению с сохранением их формы и физической сущности, без вреда и экономического назначения или значительного уменьшения их ценности, выделялась в те времена в качестве основного критерия такого разграничения.

Неспособные к такому перемещению вещи признавались недвижимыми, а все остальные движимыми.¹

Земля являлась в римском праве основным самостоятельным объектом недвижимого имущества. В зависимости от располагающихся объектов и целей использования самих земельных участков предусматривалось деление земель, что проявлялось в их наименованиях. Это воспроизводило разнообразные варианты использования земель.

В понятие недвижимого имущества включались и вещи, неразрывно с ней связанные.

¹ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: «Волтерс Клувер», 2011. С. 35-41.

К ним относились:

а) вещи, по своей природе неразрывно связанные с землей (деревья, кустарники);

б) вещи, связанные с землей искусственно (здания, сооружения).

Данная категория вещей включалась в понятие недвижимости на основании тесноты связанности с землей и на основании возвышающихся над земной поверхностью. Право собственности на вещи было связано с судьбой права собственности на земельный участок, на котором они располагались. Для того чтобы определить юридическую судьбу недвижимого имущества, необходимо было узнать судьбу земельного участка.

Заложенный римлянами подход к определению критериев недвижимого имущества лег в основу законодательного регулирования во многих западноевропейских странах.²

Рассмотрим развитие гражданского законодательства РФ о недвижимом имуществе.

Указом Петра I «О единонаследии» в законодательстве Российской империи, в январе 1714 года, появляются термины «недвижимое» и «движимое» имущество.

Было введено единое понятие, регулировавшее правовое положение земельных участков и строений в отличие от движимых вещей. Изменился порядок совершения актов с недвижимостью. С 1701 г. укрепление прав осуществляют официальные лица - крепостные писцы, работающие под началом надсмотрщика в Палате крепостных дел и контролем юстиц-коллегии. Право на имущество у приобретателя по новому правилу было перенесено на момент совершения самой сделки.

Екатерина II изданием "Учреждения для управления губерний" продолжила реформирование в сфере недвижимого имущества. Совершение

² Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: «Волтерс Клувер», 2011. С. 35-41.

крепостных актов было возложено на гражданские палаты и уездные суды, до этого функции государственного центра для всех дел о поземельной собственности выполняла палаты крепостных дел.

Существовавший в то время порядок регистрации вещного права, имел недостаток, заключающийся в том, что не было определенности в моменте перехода вещного права. Покупатель не был уверен в том, что купленное им имение не продано уже или не заложено в другом месте, так как акт мог быть совершен в любом месте.

В 1866 году были введены новые правила, согласно которым окружным судам предписывалось вести реестры крепостных дел и делать в них отметки об учинении ввода во владение. При введении новых правил момент перехода права стал определён, теперь он был связан с датой ввода, отмеченной в реестре. В России, в связи с реформами, была введена регистрация поземельной собственности, однако законодательно не было закреплено, что это единственная форма передачи.

Положения о нотариальной части, которые были приняты 14 апреля 1866 года, устанавливали правила, согласно которым проверка актов должна осуществляться по месту нахождения имущества. Для этого в городах, в соответствии с особым расписанием, определялись нотариусы, которые и должны были заверять соответствующие акты.

Сделки о переходе или ограничении права должны были совершаться у нотариусов, а затем обращались в крепостные дела после утверждения их старшим нотариусом. 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 располагалось недвижимое имущество

Можно сделать вывод, что придание публичности гражданскому обороту недвижимого имущества является объективной закономерностью любой правовой системы, которая признает возможность оборота недвижимости. И открытость прав на недвижимое имущество является

объективной необходимостью везде, где существуют рыночные отношения и возможен переход права собственности от одного лица к другому.³

Период развития правоотношений после октября 1917 г – это не менее яркая иллюстрация положений о том, что публичность гражданского оборота недвижимости является необходимостью там, где этот оборот присутствует.

После революции 1917 года декретом ВЦИК Советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов от 27 января 1918 г. была отменена всякая собственность на землю и запрещен переход не только земельных участков, но и прав пользования ими от одного лица к другому. Полностью запрещался гражданский оборот участков земли, а понятие "недвижимое имущество" упразднилось.

Вплоть до 1990 г. в советский период понятие "недвижимость" не находило правового закрепления. Земельные участки и другие объекты капитального строительства, относившиеся ранее к недвижимому имуществу, были объявлены достоянием государства и исключены из гражданского оборота. В соответствии с этими реалиями необходимость в существовании регистрационной системы отсутствовала.

Впервые в 1991 году в основах гражданского законодательства появились нормы, делящие имущество на движимое и недвижимое.

Новым этапом в расширении круга собственников объектов недвижимости стал Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" стал новым этапом в расширении круга собственников объектов недвижимости, а параллельно развивавшееся законодательство о приватизации предприятий вовлекло в сферу рыночных земельные участки, здания и сооружения, относящиеся к нежилому фонду.

К концу 1994 года число объектов недвижимого имущества, на которые могла существовать частная собственность и которые могли быть вовлечены в гражданский оборот, значительно увеличилось.

³³ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 11

Туда вошли практически все виды недвижимого имущества - от отдельных жилых и нежилых помещений до земельных участков.

В конце 1993 года правительство предприняло первую попытку по совмещению государственной регистрации недвижимости в одном уполномоченном органе. Российский комитет по земельным ресурсам должен был взять на себя функцию по регистрации земельных участков и прав собственности на них. В соответствии с указом Президента РФ "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость", в той же поземельной книге подлежали регистрации не только документы о правах на земельные участки, но и правоустанавливающие документы в отношении прочно связанной с земельными участками недвижимости.

В Гражданский кодекс РФ впервые были включены не отдельные положения о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, а системы норм, которые призваны были определить обязательность и правовое значение регистрации прав.

Несмотря на то, что были сделаны весьма значительные шаги в области законодательного регулирования отношений, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество, но до исчерпывающего и совершенного регулирования было ещё далеко.

Федеральный закон "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" был принят лишь 21 июля 1997 года и введен в действие с 31 января 1998 года.

Хотя статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ предусматривалась необходимость принятия закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, он был принят только через три года после введения в действие части первой Гражданского кодекса РФ.⁴

⁴ Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: Монография. Томск: Пеленг, 2014. С. 81 - 82.

Положение с регистрацией прав на недвижимость в период с принятия Гражданского кодекса РФ до введения в действие Закона о регистрации мало изменилось. Там, где местной властью была установлена своя система регистрации, эта система продолжала существовать и в некоторых случаях развивалась, охватывая не только жилую недвижимость, но и все другие объекты.

Новый этап в развитии правового регулирования регистрации прав на недвижимость наступил с принятием и введением в действие Закона о регистрации. В законе определено было значение и правовые последствия регистрации, установлено основные начала, определяющие порядок регистрации и основания для принятия решений регистрирующим органом. Так, в п. 2 ст. 33 говорилось о том, что учреждения юстиции по регистрации прав должны быть созданы во всех субъектах Федерации до 1 января 2000 года.

Законом предусматривалось утверждение Правительством РФ Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Примерного положения об учреждении юстиции, а также установление Минюстом России Правил ведения дел правоустанавливающих документов и книг учета документов (п. 5 ст. 12 Закона о регистрации). В феврале 1998 года были утверждены Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а 22 июля 1998 года были приняты Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 6 марта 1998 года было утверждено Примерное положение об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Введение в действие Закона о регистрации до 1 января 2000 года, стал следующим этапом развития системы государственной регистрации прав на недвижимость. Статья 33 Закона о регистрации до этого периода времени

предписывала создать соответствующие учреждения юстиции во всех субъектах Российской Федерации. Сроки и этапы создания учреждений юстиции различных субъектах, отличались друг от друга в зависимости от оснащённости материально технической базы.

В данный период происходило формирование системы регистрации прав, отвечающей требованиям законодательства того времени. Несмотря на то, что прежние органы, такие как бюро технической инвентаризации и специальные учреждения в некоторых субъектах Федерации, продолжали работать, их деятельность в части порядка осуществления регистрации была регламентирована законом о регистрации и принятыми на его основе нормативными актами. Именно в это время деятельность регистраторов прав на недвижимость стала носить правовой характер.

Во всех субъектах РФ после января 2001 года, были созданы учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимость. Была создана система государственных учреждений в Российской Федерации по государственной регистрации прав на недвижимость, соответствующая действующему законодательству.

Федеральный закон «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации», один из разделов которого посвящен внесению весьма существенных изменений в законодательство о государственной регистрации прав на недвижимость, стал виновником новой реформы системы регистрации. Последствия данной реформы стала изменение платы за регистрацию, поступавшая в учреждения юстиции, которая превратилась в государственную пошлину, поступающую в федеральный бюджет.

Сама система органов регистрации трансформировалась в единую Федеральную регистрационную службу, с вертикальной иерархией подразделений на местах.⁵

⁵ Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: Монография. Томск: Пеленг, 2014. С. 81 - 82.

Анализируя историю новейшего периода развития законодательства о недвижимом имуществе можно сделать выводы.

Во-первых, процесс становления этого законодательства служит доказательством объективного характера необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Как только изменился политический строй и экономическая ситуация в стране, недвижимость была вовлечена в гражданский оборот, стала формироваться система регистрации. Процесс формирования законодательства в данный период времени происходил неосознанно, неравномерно в различных регионах страны, а также без какого-либо достаточного правового обеспечения.

Во-вторых, в сфере правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество произошло огромное количество реформ и изменений.

За последние 20 лет в сфере государственного регулирования прав на недвижимость произошло столько же изменений, сколько за несколько веков в дореволюционной России. Такое положение обусловлено отсутствием глубокого анализа при принятии соответствующих законов, а также быстротой развития изменений в экономических отношениях. Практически от полного правового вакуума построена высокотехнологичная система государственного регулирования, которая на данный момент продолжает совершенствоваться.

1.2 Понятие, признаки и классификация недвижимого имущества

Одним из самых ценных объектов гражданских прав является недвижимость. Почти все граждане и юридические лица вовлечены в правоотношения с недвижимым имуществом, права на данный вид имущества затрагивают интересы всех участников. В Статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ) определены критерии, по которым

объекты гражданских прав отнесены к недвижимому имуществу и по которым все недвижимые объекты могут быть разделены на три группы.

К первой группе принадлежат объекты, которые являются недвижимостью по своей природе- это земельные участки и участки недр.

Ко второй группе относятся объекты, прочно связанные с землёй, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Здания, сооружения относятся к объектам, являющимся недвижимостью по физическим свойствам.

К третьей группе относятся объекты по закону, т.е. отнесённые к недвижимости законом. К ним относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и предприятия как имущественные комплексы ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 7-ФЗ).

В качестве основных признаков недвижимости, исключая недвижимость по природе, можно выделить прочную связь с земельным участком, которая выражается в невозможности перемещения объекта, индивидуальная определённость, ограниченность объектов.

Жилые и нежилые помещения относятся к недвижимости и по второму критерию, т.е. из-за невозможности перемещения без значительного ущерба назначению, так и в силу специального указания в законе.⁶

Можно сказать, что независимо от физической природы и сущности в гражданско-правовых отношениях недвижимое имущество – это объекты с особым юридическом режимом недвижимости, оборот которых подчиняется специальным правилам, в том числе о государственной регистрации прав и сделок.

Ниже приводится перечень объектов недвижимости со ссылкой на соответствующие нормативные правовые акты:

⁶ Юрина Ю.Г. Процедура оформления документов, сопровождающих куплю-продажу жилых помещений // Делопроизводство. - 2013. - № 4. - С. 35-39.

- 1) земельные участки (ст. 130 ГК, ст. 6 ЗК, ст. 1 Закона о регистрации прав), в том числе лесные участки (ст. 6 ЛК);
- 2) участки недр (ст. 130 ГК, ст. 1 Закона о регистрации прав);
- 3) здания (ст. 130 ГК, ст. 1 Закона о регистрации прав);
- 4) сооружения (ст. 130 ГК, ст. 1 Закона о регистрации прав);
- 5) нежилые помещения (ст. 1 Закона о регистрации прав), в том числе части помещений (ст. 26 Закона о регистрации прав);
- б) жилые дома (ст. 558 ГК, ст. 16 ЖК, ст. 5 Закона об ипотеке), в том числе жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания в них (ст. 1 Закона о дачных объединениях);
- 7) части жилых домов (ст. 558 ГК, ст. 16 ЖК);
- 8) квартиры (ст. 289, 558 ГК, ст. 16 ЖК);
- 9) части квартир (ст. 558 ГК, ст. 16 ЖК); в том числе состоящие из одной или нескольких комнат (ст. 5 Закона об ипотеке);
- 10) комнаты (ст. 16 ЖК);
- 11) дачи (п. 4 ст. 218 ГК, ст. 56 Основ законодательства о нотариате, ст. 5 Закона об ипотеке), жилые строения на садовых участках без права регистрации проживания в них (ст. 1 Закона о дачных объединениях);
- 12) садовые дома (ст. 56 Основ законодательства о нотариате, ст. 5 Закона об ипотеке), жилые строения на садовых участках без права регистрации проживания в них (ст. 1 Закона о дачных объединениях);
- 13) гаражи (п. 4 ст. 218 ГК, ст. 56 Основ законодательства о нотариате, ст. 5 Закона об ипотеке);
- 14) другие строения потребительского назначения (ст. 56 Основ законодательства о нотариате, ст. 5 Закона об ипотеке); в том числе приусадебные хозяйственные постройки, хозяйственные строения и сооружения на садовых и дачных участках (ст. 1 Закона о дачных объединениях);
- 15) объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК, ст. 25 Закона о регистрации прав);

16) предприятия как имущественные комплексы (ст. 132 ГК, ст. 1 Закона о регистрации прав).

В Градостроительном кодексе здания, строения, сооружения и объекты незавершённого строительства (за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек) именуется объектами капитального строительства. Правилами ведения ЕГРОКС и Законом о кадастре недвижимости предусмотрены следующие виды объектов:⁷

- Земельный участок;
- Здание;
- Сооружение;
- Помещение;
- Объект незавершенного строительства.

От правильного определения вида объектов недвижимости зависит квалификация их правового режима. Иные общеупотребимые названия недвижимости, например, магазин, банк, ресторан, АЗС и пр., отражают назначение объекта.

1.3 Общая характеристика гражданско-правового режима недвижимого имущества

Законодательство, включает в себя большое количество правовых актов различных отраслей права, которые регулируют права собственности на недвижимое имущество.

Среди них главное место занимает Гражданский кодекс РФ, в котором в первой части в ст. 130 даётся определение понятия недвижимого имущества.

Согласно статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ) к

⁷ Юрина Ю.Г. Процедура оформления документов, сопровождающих куплю-продажу жилых помещений // Делопроизводство. - 2013. - № 4. - С. 35-39.

недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) 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.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Гражданским Кодексом РФ предусмотрен специальный правовой режим для объектов недвижимости, основной особенностью которого стала необходимость государственной регистрации вещных прав и сделок с недвижимым имуществом⁸.

Согласно статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом⁹, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

⁸ Статьи 131, 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 146-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс»

⁹ Статья 129 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 146-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс»

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Среди оснований возникновения права собственности на объекты недвижимости можно выделить установленный статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ) специальный порядок приобретения права собственности на бесхозные недвижимые вещи. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ) определила специальные требования и судебный порядок приобретения права собственности на самовольную постройку. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без

получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном, бессрочном пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

-если лицо, осуществившее постройку, имеет права в отношении данного земельного участка, допускающие строительство на нем данного объекта;

-если постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

-если постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо возмещает расходы на постройку в размере, определенном судом.

Вторая часть ГК РФ¹⁰, которая вступила в силу с 1 марта 1996 года, определила специальные требования для сделок, нацеленных на передачу в собственность недвижимого имущества. Были определены договоры, которые подлежали или не подлежали государственной регистрации. В результате, в отношении договоров купли-продажи, мены недвижимого

¹⁰ ФЗ от 26.01.1996 г. «О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ»

имущества нежилого назначения, за исключением предприятий как имущественных комплексов, не предусматривалось требование об их государственной регистрации, а договоры купли-продажи, мены предприятий, объектов недвижимости жилого назначения, договоры дарения недвижимого имущества, договоры постоянной, пожизненной ренты и договоры пожизненного содержания с иждивением, предусматривающие передачу недвижимости были определены как договоры, подлежащие государственной регистрации и считающиеся заключенными с момента такой регистрации¹¹. Вступившая в силу 1 марта 2002 года часть третья ГК РФ предусмотрела ряд особенностей приобретения права собственности на объекты недвижимости в порядке наследования.

Право собственности на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации и считаются возникшими с момента такой регистрации, в соответствии с п.2 ст.8, ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ). Однако определены исключения из данного правила.

Особенностью прав собственности на недвижимое имущество заключается в специфике его обременений, заключающихся в обязанности их государственной регистрации¹², а также в установке специальных обременений прав собственности на объекты недвижимого имущества. Действующее законодательство позволяет выделить такие обременения, которые могут ограничивать только право собственности на недвижимость: право пользования помещением, сервитут, ипотека и др.

Разрешение вопроса о единстве судьбы земельного участка и расположенным на нем объектом капитального строительства, является одним из главных противоречий. У гражданского и земельного законодательства не одинаковый подход к разрешению проблем перехода

¹¹ Ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 146-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс»,2016

¹² Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 146-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс»,2016

права собственности на земельные участки при переходе прав собственности на объекты капитального строительства, расположенные на чужом земельном участке к третьему лицу. Гражданский кодекс РФ определяет, что при переходе прав собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Статьей 35 Земельного кодекса РФ предусматривается в такой же ситуации, переход к приобретателю недвижимости права на пользование соответствующей частью земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением.

Проблема разночтения заключается в том, что в статьях 3 и 6 ЗК РФ Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, объектом которых могут быть, в том числе, и части земельных участков.

Современное законодательство позволяет собственникам изменить кадастровую стоимость принадлежащих им объектов недвижимого имущества при помощи специализирующихся на этом организаций.

Основанием для пересмотра кадастровой стоимости является предусмотренная законом возможность оспаривания оценки объектов, если оценка проведена на основании договоров, которые заключались в течении двух месяцев после того как в закон об оценочной деятельности были внесены изменения.

Пересмотреть кадастровую стоимость можно по следующим основаниям:

-если оценка кадастровой стоимости недвижимого объекта проведена по неутонченной информации о недвижимом объекте;

-если кадастровая стоимость земельного участка или другого недвижимого объекта, определённая на конкретную дату, не позволяет

установить реальную рыночную стоимость объекта, которая бы устраивала собственника недвижимости в настоящий момент;

-если результаты, полученные при установлении кадастровой стоимости недвижимых объектов, каким-то образом нарушают права физических или юридических лиц.

Таким образом, рассмотрена общая характеристика гражданско-правового режима недвижимого имущества, а также определена классификация недвижимого имущества в соответствии в законодательством РФ.

Глава 2. Правовой режим недвижимого имущества

2.1 Особенности возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимое имущество

Сочетание в одном и том же объекте недвижимости двух понятий, является характерной особенностью недвижимого имущества.

Недвижимость - это экономическое, материальное понятие, которое содержит в себе и понятие права собственности на недвижимость, т.е. права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости по закону.

Движимое имущество - это юридический термин для физических объектов, не являющихся недвижимостью, а право владения, пользования и распоряжения им называется правом собственности на движимое имущество.

Слово собственность, употреблённое без дополнительной идентификации или определения, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу или к их комбинации.¹³

Гражданский кодекс РФ, раскрывая содержание права собственности на недвижимое имущество, указывает на то, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащего ему имущества в соответствии с его назначением.

Он может по своему желанию совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и законные интересы других лиц.

В Российской Федерации, согласно статье 212 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ), признаются:

- частная,
- государственная,

¹³ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008; Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2011. N 11

- муниципальная и иные формы собственности.

Граждане, физические лица, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования могут быть субъектами права собственности.

За исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам, в частной собственности или собственности граждан, физических лиц, и хозяйственных товариществ и обществ, акционерных обществ, дочерних и зависимых обществ, производственных кооперативов, юридических лиц, может находиться любое имущество,

Имущество, находящееся в государственной собственности, принадлежит на праве собственности Российской Федерации, это так называемая федеральная собственность, и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - собственность субъектов РФ.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, принадлежит на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным субъектам.¹⁴

За государственными предприятиями и учреждениями, и муниципальными предприятиями и учреждениями закрепляется и государственное, и муниципальное имущество соответственно. Они имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться им по закону. Государственное или муниципальное унитарное предприятие, являющееся коммерческой организацией, не имеет право собственности на закреплённое за ним государственное или муниципальное имущество, имущество принадлежит им на праве оперативного управления, хозяйственного ведения.

Статьей 217 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ)

¹⁴ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008; Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2011. N 11

предусматривается возможность передачи собственником государственного или муниципального имущества в собственность гражданам и юридическим лицам в порядке, предусмотренном законами о приватизации.

Законодательством РФ предусмотрена возможность прекращения права собственности на недвижимое имущество. Отчуждение собственником своего имущества другим лицам, отказ собственника от права собственности, гибель или уничтожение имущества, утрата прав собственности на недвижимое имущество в иных случаях, являются основанием, предусмотренным статьёй 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ).

При национализации, т.е. в случае обращения в соответствии с возникающими общественными потребностями в государственную собственность имущества, находящегося в собственности физических и юридических лиц, государством возмещается стоимость этого имущества и другие убытки, причинённые данной процедурой.

Объекты недвижимости можно классифицировать по праву собственности на приватизированные и неприватизированные.¹⁵ Приватизированное жильё находится в собственности граждан, а неприватизированное – в федеральной или муниципальной собственности. Из этого статуса и вытекает правомерность различного рода операций с недвижимостью. Процесс передачи жилого помещения в собственность граждан регулирует Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 года. Согласно действующему законодательству каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального пользования один раз. При этом несовершеннолетние, ставшие таким образом владельцами недвижимости, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию

¹⁵ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 11 - 12

жилья после достижения ими совершеннолетия. Если квартиру (комнату) приватизируют несколько граждан, то на основании договора передачи она оформляется в их общую долевую собственность.

Причём каждый человек может отказаться от своего права на приватизацию, оформив решение нотариально либо в виде приложения к договору передачи, однако не включение ребёнка в число собственников жилого помещения в порядке приватизации допускаться лишь с согласия органов опеки и попечительства.

Бесплатную приватизацию продлили до 1 марта 2017, с момента возникновения права собственности на жилое помещение его владелец может распоряжаться жилплощадью по своему усмотрению: продавать, завещать, дарить, сдавать внаём, совершать иные сделки, не противоречащие законодательству.

Особенностью возникновения права собственности на недвижимое имущество, можно назвать высокую цену на данный вид имущества. Приобрести среднестатистическому гражданину с заработной платой в тридцать тысяч рублей недвижимость стоимостью в среднем миллион рублей не представляется возможным. Поэтому в наше время приобретение права собственности на недвижимое имущество в большинстве случаев происходит путём наследования.

Под наследованием следует понимать переход прав и обязанностей умершего лица - наследодателя к его наследникам в соответствии с нормами наследственного права. Права и обязанности наследодателя переходят к наследникам в порядке универсального правопреемства, т.е. в неизменном виде, как единое целое и в один и тот же момент, если из правил ГК РФ не вытекает иное. К наследникам переходят все права и обязанности наследодателя, кроме тех, переход которых в порядке наследования не допускается ГК РФ и другими законами либо противоречит самой природе этих прав и обязанностей.

Отношения по наследованию различных видов имущества регулируются частью 3 Гражданского кодекса Российской Федерации. Нотариус выдаёт наследополучателю список необходимых документов для введение в наследство, среди которых кадастровый паспорт на объект недвижимости и справка о кадастровой стоимости объекта на день смерти наследодателя - эти документы выдаёт кадастровая палата. Раньше нотариусы требовали справку об инвентаризационной стоимости на день смерти наследодателя, которую выдавало бюро технической инвентаризации (БТИ). Так как инвентаризационная стоимость значительно ниже кадастровой, а плата за услуги нотариуса рассчитывается от стоимости объекта недвижимости, поэтому выгоднее брать стоимость кадастровую. Но практика показывает, что наследополучатель не всегда может предоставить справку о кадастровой стоимости, в том случае если дата смерти наследодателя до первого января 2008 года. Сведения об объектах капитального строительства в кадастровую палату были переданы в 2007 и выдать справку о кадастровой стоимостью до 2008 года кадастровая палата не может. В этом случае нотариус берет от наследополучателя отчёт о рыночной стоимости объекта наследования любой организации, которая имеет лицензию и занимается оценкой недвижимости.

Также права у граждан на недвижимое имущество возникают в результате различных сделок, таких как купля-продажа, дарение, мена, аренда.¹⁶ Довольно часто при покупке недвижимости используются заёмные средства или средства целевых программ, таких как «молодая семья» или материнский капитал. Государство стимулирует рынок недвижимости, поддерживает экономику, помогает молодым многодетным семьям улучшить жилищные условия.

Конечно, четырехсот тысяч, средства материнского капитала, недостаточно для покупки недвижимости, как говорилось ранее средняя цена

¹⁶ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008; Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2011. N 11

за более или менее подходящую жилищную площадь составляет один миллион рублей. Молодая семья нередко прибегает к заёмным средствам, чаще к ипотеке, так как процент при ипотечном кредитовании ниже, чем у обычного кредита. Ипотека порождает обременение, ограничение права собственности на недвижимость – залог. До момента полного погашения ссуды, взятой на покупку жилплощади, недвижимость находится в залоге у банка. Один из главных плюсов ипотеки – квартира переходит в собственность покупателя-заёмщика сразу после оформления и государственной регистрации сделки купли-продажи и перехода прав собственности. Залоговые ограничения снимаются после того как кредит будет погашен.

Обременение недвижимого имущества – ограничения в праве собственности, которые не дают свободно распоряжаться им. Помимо залога существуют следующие виды обременений: арест имущества – он может быть наложен на имущество в рамках следствия по уголовным делам и как мера обеспечения иска в гражданском процессе, а также при исполнении судебных решений. Рента и аренда, также налагает ограничения на распоряжение недвижимостью. Снятие и наложение обременений на недвижимое имущество – это источник изменений прав на данный вид имущества.

В Госдуму внесен законопроект N 1043216-6 о праве собственности граждан на гаражи и правовом статусе гаражных кооперативов.¹⁷ В пояснительной записке к проекту федерального закона говорится о том, что вопросы строительства гаражей, оформления прав на них и формы объединений граждан для реализации цели по возведению данных объектов являются традиционно актуальными для физических и юридических лиц. Идет активное гаражное строительство, уже возведенные объекты участвуют в гражданском обороте. Вместе с тем, давно существуют проблемы,

¹⁷ Проект Федерального закона № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

касающиеся трудностей оформления прав на объекты гаражного строительства, а также деятельности гаражных объединений.

Эти проблемы связаны с отсутствием комплексного нормативного правового регулирования вопросов участия данных объектов в гражданском обороте, правового положения гаражных (гаражно-строительных) кооперативов, а также прав и обязанностей их членов. В настоящее время регулирование гаражных объединений сводится только к общим нормам Гражданского кодекса Российской Федерации о некоммерческих юридических лицах, нормам законодательства о некоммерческих организациях, и уставу соответствующего объединения. Как результат - непонятная схема управления, проблемы с использованием общего имущества, принадлежащего членам гаражных объединений.

Кроме того, действующее законодательство не дает определения объекту, предназначенному для стоянки и хранения транспортных средств, в связи с чем владельцы зачастую не могут зарегистрировать свое право собственности на уже возведенный гараж, иной объект, предназначенный для стоянки и хранения транспортных средств.

Данный законопроект предлагает комплексное решение этих уже довольно «застарелых» для российской правовой действительности проблем в специальном нормативном правовом акте.

Во-первых, законопроект¹⁸ формирует общий подход к определению объекта, предназначенного для стоянки и хранения транспортных средств, государственной регистрации прав на него.

Этим законом регулируются отношения, возникающие в связи с осуществлением деятельности товариществ собственников гаражей и гаражных кооперативов, товариществ собственников парковочных мест, а также определяет особенности осуществления права собственности на места, предназначенные для хранения транспортных средств.

¹⁸ Проект Федерального закона № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Законодательство о гаражах и гаражных объединениях состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, законодательства о техническом регулировании и технических регламентов, требований настоящего Федерального закона и издаваемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

В статье , где регламентируется порядок государственной регистрации прав, кадастрового учета гаражей и мест хранения транспортных средств, написано, что право собственности и иные вещные права на гаражи, и машиноместа подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», с учетом особенностей, установленных настоящим федеральным законом.

Государственный кадастровый учет гаражей и мест хранения транспортных средств осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». В статье 6 главы 2 о праве собственности на общее имущество зданий и земельных участков функционально предназначенных для хранения транспортных средств говорится о том, что собственникам гаражей и машиномест в гаражных комплексах принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество.

Таким образом, особенностью возникновения, изменения, прекращения прав на недвижимое имущество в РФ можно отметить непрерывно совершенствующееся законодательство в этой сфере гражданско-правовых отношений.

2.2 Основные виды сделок с недвижимым имуществом

Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в отношении объекта недвижимости, являются сделкой с недвижимым имуществом. Приобретение права собственности или права пользования имуществом, в том числе и недвижимым - цель любой сделки.¹⁹ Кроме этих видов прав, также существуют право оперативного управления, пожизненно наследуемого владения, постоянного пользования, аренда, ипотека, доверительное управление, сервитуты и иные права в случаях, предусмотренных законодательством.

Орган, выполняющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан по требованию правообладателя удостоверить проведённую операцию путём выдачи документа, подтверждающего зарегистрированное право или сделку либо совершением подписи на документе, представленном для регистрации.

К основным видам сделок с недвижимым имуществом относятся купля-продажа, мена, дарение, аренда, наследование объектов недвижимости, ипотека, долевое участие в строительстве.

Из-за специфики недвижимого имущества договор купли-продажи недвижимости выделяется в особую группу договоров. Сторонами, участвующими в сделке купли-продажи недвижимого имущества могут быть как физические, так и юридические лица.

Предметом сделки могут являться объекты недвижимости, такие как здания, сооружения, жилые дома, садовые дома, дачи, гаражи, квартиры, и иные объекты недвижимого имущества, часть здания, нежилое помещение, часть дома, часть квартиры, доля в праве общей собственности на объект недвижимого имущества.

¹⁹ Шабалин В.Г., Самохина О.Н., Шамонова Е.А., Кузьмина А.К. Сделки с недвижимостью. Образцы типовых договоров. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во ОМЕГА-Л: «Филинь», 2013. – С. 106-108.

Основанием для препятствия совершения сделки с недвижимостью могут быть арест объекта недвижимости, нахождение под залогом и прочие обременения. При заключении договора купли-продажи объекта недвижимости на продавце лежит обязанность представить документы, подтверждающие факт отсутствия у третьих лиц каких-либо прав, препятствующих совершению сделки купли-продажи.

Купля-продажа недвижимого имущества в кредит с рассрочкой платежа, является разновидностью договора купли-продажи объекта недвижимости. При заключении данного договора указываются размеры платежей, а также срок и порядок их уплаты.

В соответствии со статьей 549 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 № 7-ФЗ) по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателю земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество²⁰.

Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже предприятий, так как иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия²¹. Статья 550 Части 1 ГК РФ определяет форму договора продажи недвижимости.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами²². Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации²³.

²⁰ Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 7 ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс", 2016.

²¹ Статьи 559 – 566 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 N 210 ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс", 2016

²² пункт 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 7 ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс", 2016

²³ Статья 551 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 N 210 ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс", 2016

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Дарение – это двусторонняя сделка, для заключения которой обязательны воля и согласие двух сторон договора – дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие). Основным признаком такой сделки является безвозмездность.

Обещание дарения, напротив, - односторонняя сделка, которая связывает только обещавшего²⁴. До передачи дара одаряемый вправе отказаться от дарения, отказ от принятия дара – это тоже односторонняя сделка, которая должна быть совершена в той же форме, что и дарение²⁵. Передача и принятие дара в виде недвижимого имущества осуществляется, как правило, вручением ключей и правоустанавливающих документов²⁶.

Дарение - это сделка, осуществляемая на безвозмездной основе, т.е. лицо, изъявившее желание подарить другому лицу находящееся в его собственности имущество, не вправе требовать от одаряемого какой-либо платы за передаваемое ему в дар имущество.

²⁴ п. 2 ст. 572 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 N 210 ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс», 2016

²⁵ п. 1 ст. 573 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 N 210 ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс», 2016

²⁶ п. 1 ст. 574 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 N 210 ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс», 2016

Договор дарения описывается статьей 572 гл. 32 ГК РФ, согласно которому по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 170 настоящего Кодекса.

Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения и связывает обещающего, если обещание сделано в надлежащей форме²⁷ и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании.

Дарение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

²⁷ П. 2 ст.574 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 N 210 ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс», 2016

Договор аренды является консенсуальным, взаимным, возмездным. Цель договора – обеспечить передачу имущества во временное пользование. Стороны договора – арендодатель и арендатор.²⁸

По общему правилу, в данном качестве могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица. А в роли арендатора – коммерческие и некоммерческие организации, а также государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования.

Собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду - арендодатель²⁹.

Лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование - арендатор.

Предмет договора аренды - любое индивидуально-определённое имущество, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств. Цель договора аренды – обеспечить передачу имущества во временное пользование.³⁰ Статья 609 Гражданского Кодекса РФ регламентирует форму договора аренды. Договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации, если он заключён на срок более одного года.

При наследовании, в соответствии со статьей 1110, имущество умершего переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства. В неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил настоящего Кодекса не следует иное.

Для наследования существует два основания – это наследование по завещанию или по закону.

²⁸ Филиппова Е. М. Недвижимость: покупка, продажа, приватизация. Правила оформления. Госрегистрация. Образцы документов. Законы и акты – М.: АСТ: Полиграфиздат; СПб.: Сова, 2011. – 352 с.

²⁹ ст. 608 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 N 210 ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс», 2016

³⁰ Филиппова Е. М. Недвижимость: покупка, продажа, приватизация. Правила оформления. Госрегистрация. Образцы документов. Законы и акты – М.: АСТ: Полиграфиздат; СПб.: Сова, 2011. – 352 с.

По закону наследование наступает при смерти наследодателя, принятия наследником наследства, наличия родства с наследодателем. Наследование по завещанию предполагает помимо перечисленных оснований – смерти наследодателя и принятии наследником наследства – наличия завещания, являющегося односторонней сделкой.

При отсутствии завещания наступает наследование по закону, по общему правилу.

2.3 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

В Федеральном законе от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" содержится определение государственной регистрации.

Государственная регистрация - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Регистрации подлежат гражданские правоотношения по поводу недвижимости, права на недвижимое имущество, сделки с ним, обременения прав, а не правообладатели, не сами объекты недвижимости и не документы на нее - это является важной особенностью системы государственной регистрации.³¹

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" являются:

³¹ Завьялов А.К., Коновалов В.Д. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция. -2012. - № 6.

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- договоры 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 акты;
- 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 в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;
- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

В соответствии со статьёй 28 Закона о регистрации судебные акты являются основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации. К числу подобных актов относится, в

частности, и определение об утверждении мирового соглашения, предусматривающее возникновение или прекращение права (обременения или ограничения права) на недвижимое имущество, подлежащего государственной регистрации.³²

Пунктом 1 ст. 28 Закона о регистрации установлено, что права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в абзацах четвертом, шестом, седьмом, девятом, десятом, одиннадцатом и двенадцатом пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации, а именно:

- если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

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

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

- если правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона о регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона о регистрации сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

- если не представлены документы, необходимые в соответствии с Законом о регистрации для государственной регистрации прав, в случаях,

³² Завьялов А.К., Коновалов В.Д. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция. -2012. - № 6.

если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

- если имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

- если осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 1.2 ст. 20, пунктом 5 ст. 25.2, пунктом 2 ст. 25.3 Закона о регистрации.

Необходимо иметь в виду, что копия судебного акта, представляемая на государственную регистрацию, должна содержать отметку о вступлении его в законную силу и должна быть заверена гербовой печатью суда.

Большинство обращений граждан, поступающих в Росреестр, по оспариванию государственной регистрации прав на недвижимое имущество (в частности, при прекращении общей долевой собственности) на основании судебных актов, содержат жалобы заявителей на отсутствие правовой оценки государственными регистраторами судебных актов. В данном случае, необходимо отметить, что при проведении правовой экспертизы, в случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебного акта, проверяется:

- правильность оформления копии судебного акта (отметка о вступлении его в законную силу, оттиск гербовой печать суда);

- вступление судебного акта в законную силу;

- наличие в судебном акте описания объекта, указания правообладателя и вида подлежащего государственной регистрации права.

В связи с чем, регистратор не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, а также осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан вступивший в законную силу судебный акт. Отказ в государственной регистрации права в этом случае является незаконным.³³

³³ Григорьев О. В. Судебная власть, гражданское общество, судебные реформы: алгоритм взаимобусловленности // История государства и права. 2014. № 9. С. 2-6.

В соответствии со статьей 131 ГК РФ о государственной регистрации недвижимости, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Государственная регистрация – единственное доказательство существования зарегистрированного права, это завершающий этап приобретения прав на недвижимость. Она имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Возникновение и прекращение имущественных прав на недвижимость закон связывает именно с моментом государственной регистрации. Покупатели, обменивающиеся, одаряемые становятся собственниками и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью только после государственной регистрации права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке (п. 1 ст. 2 Закона о регистрации прав).

Гражданским Кодексом и Законом о регистрации прав устанавливаются три вида государственной регистрации: регистрация прав (наличия, возникновения, перехода), регистрация ограничений (обременений) прав, регистрация сделок.

В органах по регистрации производится регистрация не объектов недвижимости (учёт объектов недвижимости осуществляют организации кадастрового и технического учёта), не документов на недвижимость, а правоотношений по поводу недвижимости. Причём регистрации подлежат не все права на недвижимость и не все сделки с ней.

Государственной регистрации подлежат следующие вещные права на недвижимое имущество, указанные в п. 1 ст. 131, в ст. 216 ГК и в Законе о регистрации прав:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- 5) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- 6) частный сервитут.

Отличные от права собственности права называют ограниченными вещными правами.

Система вещных прав отечественного законодательства такова, что вид вещного права связан с объектом и субъектом права. Например, на земельные участки могут существовать только право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования и сервитут, причём право пожизненного наследуемого владения – только у физических лиц. Возникновение права хозяйственного ведения или оперативного управления земельным участком законодательством не предусмотрено.³⁴

Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также финансируемых собственником учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретённого ими по иным основаниям (п. 3 ст. 213 ГК).

Содержание права собственности определено ст. 209 ГК. Собственник владеет, пользуется и распоряжается имуществом любыми способами, не противоречащими закону и не нарушающими права и законные интересы других лиц. Природными объектами, в том числе земельными участками,

³⁴ Григорьев О. В. Судебная власть, гражданское общество, судебные реформы: алгоритм взаимобусловленности // История государства и права. 2014. № 9. С. 2-6.

собственник владеет, пользуется и распоряжается также с учётом их оборотоспособности и недопустимости нанесения ущерба окружающей среде.

Регистрация права (наличия, возникновения, перехода) осуществляется посредством внесения записи о праве в ЕГРП. Запись о праве содержит четыре основных элемента: субъект права (правообладатель), объект права (имущество), вид права (собственность или другие вещные права), основания (правоустанавливающий документ).

Регистрация перехода права также сопровождается погашением записи о праве предыдущего правообладателя. Согласно п. 2 ст. 8 ГК подлежат государственной регистрации права, возникающие с момента государственной регистрации права, если иное не предусмотрено законом. Государственная регистрация – юридический акт подтверждения государством права. Правовые последствия считаются наступившими со дня внесения записи о праве в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), что определено в п. 7 ст. 16 Закона о регистрации прав. Иными словами, юридический результат государственной регистрации права – признание его государством и определение момента его возникновения. Только с момента государственной регистрации права возникает собственность на вновь созданную (ст. 219 ГК) и приобретённую по договору недвижимость (ст. 223 ГК), в силу приобретательной давности (п. 1 ст. 234 ГК) на бесхозяйственное имущество (ст. 225 ГК), а также на имущество, принадлежащее добросовестному приобретателю (п. 2 ст. 223 ГК).

Однако, связывая момент возникновения вещных прав на недвижимость с моментом государственной регистрации права, ГК допускает установленные законом исключения из правила.

Если по общему правилу государственная регистрация определяет момент возникновения права, то в перечисленных ниже случаях она только подтверждает существование права (имеет правоподтверждающее значение).

Право, установленное решение суда, возникает с момента, определённого решением. Это закреплено п. 1 ст. 28 Закона о регистрации прав. Если момент возникновения права не указан в решении, то права на недвижимость возникают по общему правилу с момента государственной регистрации.

С момента регистрации права хозяйственного ведения или оперативного управления государственного предприятия, или учреждения возникает в силу закона право собственности государства или муниципального образования, в чьём ведении находится данная организация (ст. 216, 299 ГК).

Особенности приобретения права государственной и муниципальной собственности установлены, в частности Законом от 22.08.2004 № 122-ФЗ о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ. Уполномоченные государственные и муниципальные органы принимают решения о передаче имущества из федеральной собственности в собственность субъектов РФ или в муниципальную собственность, из собственности субъектов РФ и муниципальной собственности – в федеральную. Право собственности на данное имущество возникает с даты, устанавливаемой указанными решениями (ч. 1 ст. 154 Закона). Право муниципальной собственности при разграничении муниципального имущества между вновь образованными поселениями и муниципальными районами в этом случае возникает с момента, устанавливаемого законом субъекта РФ (ч. 11.1 ст. 154 Закона).

В соответствии с частью 7 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221 «О государственном кадастре недвижимости», а также руководствуясь порядком и сроком, установленным Приказом от 05.04.2013 № 177 «О порядке и сроках направления органом кадастрового учёта в органы государственной власти, органы местного самоуправления или органы и организации по государственному техническому учёту и технической инвентаризации запросов о предоставлении сведений и документов о ранее

учтённых объектах недвижимости». Бюро технической инвентаризации (далее- БТИ) отвечает на запросы от Федеральной кадастровой палаты, которые приходят в организацию в электронном виде. Данная информация необходима для внесения сведений о ранее учтённых объектах недвижимости в государственный кадастр недвижимости.

Также в бюро технической инвентаризации приходят запросы от федеральной кадастровой палаты о предоставлении информации, в связи с проводимыми работами по выявлению объектов капитального строительства, внесённых в государственный кадастр недвижимости с нулевой площадью. БТИ обязан предоставить информацию в виде выписки из учётно-технической документации, содержащую сведения о площади объектов капитального строительства, ответ необходимо направить в адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по самарской области в течение 5 рабочих дней с момента поступления запроса. Росреестр направляет запросы в архивы организаций, которые до ведения кадастрового учёта объектов капитального строительства, занимались инвентаризацией строений и земельных участков. При обращении граждан в кадастровую палату о выдаче кадастрового паспорта на объект капитального строения, прошедший регистрацию как ранее учтённый объект. БТИ предоставляет сведения об объекте капитального строительства, по имеющимся данным, содержащихся в инвентарных делах в архивах филиалов. На основании ответа на запрос объект капитального строительства ставится на кадастровый учёт. В ходе межведомственного взаимодействия было выявлено несоответствие сведений, содержащихся в базе кадастровой палаты и в архивах БТИ. Так объект капитального строительства с кадастровым номером 63:33:0205003:757 в базе данных Росреестра, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ГKN (государственном кадастре недвижимости) числится тип объекта: здание по адресу Сызранский район, с. Демидовка, ул. Центральная, д.9, с площадью 33 кв.м., со статусом объекта как ранее учтённый и датой постановки на

кадастровый учёт 02.07.2011 г., а по сведениям из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, за тем же кадастровым номером числится помещение по адресу Сызранский район, с. Демидовка, ул. Центральная, д.9, кв. № 1, с площадью 33 кв.м. По данным архива Сызранского филиала Государственного Унитарного Предприятия Центр Технической Инвентаризации за инвентарным номером 312 и по указанному адресу числится жилой дом, в соответствии с этим и в ответе на запрос будет указан жилой дом как ранее учтённый с датой инвентаризации 03.12.1999 г. и инвентаризационной стоимостью 2556 р.

В поступившем запросе на объект недвижимости с кадастровым номером 63:33:0412007:97 в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) и единого государственного реестра прав (ЕГРП) числится жилой дом по адресу Самарская обл., Сызранский район, с. Жемковка, ул. Советская, д. 76, с площадью 25,9 кв. м и инвентарным номером 629. По данным архива Сызранского филиала ГУП ЦТИ с инвентарным номером 629 числится жилой дом с площадью 25,9 расположенный по адресу Самарская обл., Сызранский район, с. Жемковка, ул. Советская, д. 78, это означает что в кадастровой палате содержатся не верные сведения относительно адресной части объекта, и на основании предоставленных данных Сызранским филиалом ГУП ЦТИ в ГКН и ЕГРП будут внесены изменения в адресную часть объекта.

Сызранский Городской суд Самарской области направляет в Сызранский ГУП ЦТИ запросы о предоставлении инвентарных дел на объекты недвижимого имущества по гражданским делам об установлении факта владения недвижимым имуществом на праве собственности. Таким образом предприятие, являющимся на данный момент хранителем инвентарных дел, по требованию суда направляет на обозрение инвентарные дела по различным гражданским делам.

Последнее время граждане довольно часто обращаются в суды для оспаривания инвентаризационной стоимости имеющихся у них строений и

сооружений. На основании письма Министерства финансов Российской Федерации от 19 ноября 2010 г., № 03-05-06-01/143. Определение инвентаризационной стоимости строений и сооружений для целей налогообложения осуществляется по восстановительной стоимости, рассчитанной по сборнику УПВС, утв. Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, в ценах 1969г., уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки с последующим пересчетом в уровень цен текущего года по коэффициентам, установленным органами местного самоуправления.

В Арбитражный суд Самарской обл., обратился индивидуальный предприниматель с заявлением о признании незаконным действия ГУП ЦТИ по порядку расчёта инвентаризационной стоимости принадлежащих ему нежилых зданий. В ходе судебного заседания 11 марта 2014 г. по заявлению от ИП к ГУП ЦТИ, суд вынес определение о прекращении производства по делу и отказе в удовлетворении ходатайства заявителя о приостановлении производства по делу. С данным решением суда заявитель не согласился и подал апелляционную жалобу. При повторном рассмотрении заявления судья определила оставить решение Сызранского городского суда без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним претерпела значительные изменения со дня принятия закона ГД ФС РФ 17.06.1997 г. и вступившего в силу 29.01.1998 г. Была проведена реорганизация органа, осуществляющего государственную регистрацию. По тем изменениям, которые происходят на данный момент в системе регистрации объектов и прав на недвижимое имущество, можно предвидеть, что на кадастровых инженеров будет возложена функция внесения сведений о правообладателях в государственный реестр прав.

Отдельно следует выделить момент возникновения права на помещение в жилищном, жилищно-строительном, дачном, гаражном или ином потребительском кооперативе. По общему правилу право

собственности возникает с момента полной выплаты пая. Гражданский кодекс определяет правоспособность как способность иметь гражданские права и нести обязанности. Правоспособность возникает с момента рождения гражданина и прекращается его смертью (ст. 17 ГК). Это означает, что после смерти гражданина государственная регистрация его права осуществлена быть не может.

После смерти все права прекращаются, новых прав приобретено быть не может. В день смерти открывается наследство, в которое включаются приобретённые при жизни имущественные права.

Если наследодатель, например, приобрёл недвижимое имущество, но не зарегистрировал при жизни право собственности, то оно не считается возникшим. Наследование такого имущества потребует дополнительных юридических актов.

2.4 Особенности судебной защиты прав на недвижимое имущество

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, требования рассматриваются в порядке искового производства.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путём признания прав, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, признания оспоримой сделки недействительной, самозащиты прав, признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления и иными способами, предусмотренными законом.

Способ защиты – это само требование, предмет иска. Согласно ст. 39, 131, 151, 173 ГПК РФ предмет иска определяет истец. Гражданский кодекс

Российской Федерации, в соответствии с вытекающими из Конституции Российской Федерации основными началами гражданского законодательства (п. 1 ст. 1 ГК РФ), не ограничивает гражданина в выборе способа защиты нарушенного права и не ставит использование общих гражданско-правовых способов защиты в зависимость от наличия специальных, вещно-правовых, способов. Граждане и юридические лица в силу ст. 9 ГК РФ вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению. Согласно Гражданскому кодексу РФ лицо, полагающее, что его вещные права нарушены, имеет возможность обратиться в суд как с иском о признании соответствующей сделки недействительной (ст. 166-181), так и с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301-302).

Граждане обращаются в суд для защиты права собственности в случае незаконного изъятия земельного участка, узаконивания переустановок и перепланировок в помещениях, для получения права собственности на бесхозную вещь, истребования любого вида имущества из чужого незаконного пользования, признания и получения прав собственности на незаконно возведённый объект недвижимости.

Также в наше время граждане часто обращаются в суд для решения споров, связанных с государственной регистрацией и перехода прав собственности. Порядок действий регистрирующих органов на основании судебных актов определяется категорией дела (исковое производство, производство по делам, вытекающим из административных и иных публичных правоотношений, особое производство), сторонами процесса (составом участвующих в деле лиц), элементами иска (содержание, предмет и основание), видом судебного акта (решение или определение) и его содержанием.

Решение о признании права может быть вынесено в порядке искового производства. Решение суда является основанием для государственной регистрации права лица, в чью пользу вынесено решение. Действия

регистрационного органа определяются п. 1 ст. 28 Закона о регистрации прав и имеют следующие особенности.

Признанное судом право подлежит регистрации на общих основаниях – в порядке, установленном для регистрации любых вещных прав на недвижимость, т.е. по заявлению правообладателя, с приложением документа об оплате пошлины за регистрацию, плана объекта недвижимости и иных необходимых для регистрации документов.³⁵

Судебные решения являются одним из оснований возникновения и регистрации гражданских прав (п. 1 ст. 8 ГК, п. 1 ст. 17 Закона о регистрации прав) наряду со сделками, актами уполномоченных органов, правопреемством при наследовании физических лиц и реорганизации юридических лиц. Независимо от основания возникновения любое право подлежит государственной регистрации. Принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от дальнейшей необходимости обратиться за регистрацией. Так, в ст. 268 ГПК указано, что решение суда в отношении юридического факта, подлежащего регистрации, служит основанием для регистрации, но не заменяет документы, выдаваемые регистрирующими органами.

Момент возникновения права может быть определён решением суда. Однако указание момента возникновения права в судебном решении не обязательно, поскольку содержание судебного решения должно соответствовать нормам процессуального законодательства – ГПК и АПК, но не нормам о государственной регистрации.

Некоторые считают, что право возникает с момента вступления решения суда в законную силу. Однако момент возникновения права на недвижимость устанавливается не процессуальными нормами, а материальными нормами гражданского права. Если момент возникновения права не указан в решении, то признанное судом право на недвижимость

³⁵ Соловьёв В.Н. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства // Издательство Юрайт, 2010. 14-23 с.

возникает по общему для недвижимости правилу п. 2 ст. 8 ГК – с момента его государственной регистрации. При этом только с момента государственной регистрации возникают признанные судом права на бесхозяйное имущество (п. 3 ст. 225 ГК), давностное владение (п. 1 ст. 234 ГК), самовольную постройку (п. 3 ст. 222 ГК), имущество добросовестного приобретателя (п. 2 ст. 223 ГК).

Регистратор не вправе отказать в регистрации установленного судом права. Правовая экспертиза в случае регистрации на основании судебного решения включает проверку действительности и подлинности представленных документов, вступления решения суда в законную силу, соответствия решения суда требованиям п. 1 ст. 18 Закона о регистрации прав, т.е. наличия в решении описания объекта, правообладателя и вида подлежащего регистрации права.

В судебных решениях обязательно должно быть указано вещное право на недвижимость. Например, установления судом общей юрисдикции в порядке особого производства прав владения и пользования (ст. 264 ГПК) недостаточно для регистрации права собственности.

На основании п. 1 ст. 28 Закона о регистрации прав недопустимость отказа в регистрации признанного судом права не означает возможности регистрации прав на объект, который точно не установлен в решении. Регистратор или правообладатель при наличии письменного заключения вправе запросить суд о порядке исполнения вынесенного решения, если решение суда не содержит подлежащих внесению в ЕГРП сведений.

Однако следует обратить внимание на отличие исполнительных исков от признательных. Иски о признании направлены на установление судом наличия или отсутствия юридического отношения, т.е. их предметом является материальное правоотношение между сторонами. Предметом исполнительного иска является материально-правовое требование истца к

ответчику об исполнении обязанности передать вещь, выполнить работу, выплатить денежные средства и пр.³⁶

Признание судом права не может быть отнесено к решению, подлежащему исполнению регистрирующим органом, так как он не является ответчиком по делу о признании права. Решение суда об установлении права не порождает у него обязанности осуществить регистрацию, поэтому регистрация признанного судом права не является исполнением судебного решения.

Рассмотрим решение Волжского районного суда № 2-1052/2016 2-1052/2016~М-641/2016 М-641/2016 от 11 апреля 2016 г. по делу № 2-1052/2016. Истец обратился в суд с иском о восстановлении срока для принятия наследства, установлении факта принятия наследства, признании права собственности на квартиру в порядке наследования к Администрации муниципального района Волжский Самарской области, МСПП «Юбилейный», указав, что определенного числа умерла его бабушка - П.А.А. После ее смерти открылось наследство, которое состоит из однокомнатной изолированной квартиры.

Указанная квартира была передана в собственность его бабушке на основании Договора о передаче квартир в собственность МСПП «Юбилейный». П.А.А. составила завещание, согласно которому указанную квартиру завещала истцу - Панкратову И.А.

К нотариусу истец не обращался, однако, фактически наследство принял, поскольку стал проживать в спорной квартире, нести все необходимые расходы.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец просит суд восстановить пропущенный срок для принятия наследства, установить факт принятия истцом наследства, открывшегося после смерти П.А.А., признать за ним право собственности на квартиру.

³⁶ Соловьёв В.Н. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства // Издательство Юрайт, 2010. 14-23 с.

Суд приходит к выводу, что исковые требования обоснованны, подтверждаются материалами дела и подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд признал право собственности на жилое помещение, после этого гражданину необходимо зарегистрировать право собственности в ЕГРП на основании решения суда.

Рассмотрим решение Сызранского городского суда по гражданскому делу № 2-5092/2015 по иску Матвеева А. С. к Администрации городского суда, Комитету по строительству и архитектуре Администрации городского округа Сызрань Самарского области о признании права собственности на гараж.

Истец Матвеев А. С. обратился в суд с настоящим иском к Администрации городского суда, Комитету по строительству и архитектуре Администрации городского округа Сызрань Самарского области о признании права собственности на гараж, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Сызрань, Юго-Западный район, ГСК 4, гараж № 8, общей площадью 33,5 кв.м., ссылаясь на то, что на основании постановления Администрации г. Сызрани Самарской области от 11.12.1992 г. № 753 истцу Матвееву А. С. был выделен земельный участок под строительство кирпичного гаража по вышеуказанному адресу на дворовой территории хлебоприёмного предприятия, а также согласно разрешения от 23.12.1992 г. № 1230, выданного Управлением архитектуры и градостроительства г. Сызрани Самарской области, ему было разрешено строительство кирпичного гаража № 8 в ГСК 4.

Гараж был построен им в 1993 г. Собственными силами, за счёт собственных средств, он был поставлен на учёт в Сызранском бюро технической инвентаризации, как объект недвижимости.

Однако в эксплуатацию в установленном законом порядке он сдан не был. Гараж построен с соблюдением технических и градостроительных норм, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждается техническим заключением и градостроительным заключением.

Истец Матвеев А. С. пользуется вышеуказанным гаражом с момента постройки и до настоящего времени, несёт бремя его содержания, на основании вышеизложенного, просит признать за ним право собственности на гараж.

Суд заслушав истца, исследовав письменные доказательства, находит иск обоснованным и подлежит удовлетворению по следующим основаниям. В соответствии со ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Рассмотрим решение Сызранского городского суда Самарской области о рассмотрении в открытом заседании гражданского дела № 2-668/16 по иску Коломойцевой Е. Б. к администрации городского округа Сызрань о признании права собственности.

Истец обратился в суд с иском к ответчику, ссылаясь на то, что является собственником квартиры, расположенной по адресу: Самарская область г. Сызрань ст. Ново-Образцовое, 953 км., дом дорожного мастера кВ. б/н, присвоен адрес: Самарская область, г. Сызрань, проезд Литерный, дом № 3 кв. № 1. Согласно техническому паспорту здание по проезд Литерный, дом № 3 является многоквартирным жилым домом. Постановлением Администрации г.о. Сызрань от 06.06.2005 года № 209 указанный дом исключён из состава муниципального имущества, снят с баланса и передан истице. Истица просит признать за ней право собственности на жилой дом общей площадью 38,6 кв.м., жилой площадью 21,0 кв.м. по адресу: Самарская область, г. Сызрань, проезд Литерный, дом № 3.

В судебном заседании представитель истца Щанкин С.Н. иск поддержал, привёл доводы, изложенные выше.

Представитель ответчика – Администрации г.о. Сызрань в судебное заседание не явился, представил заявление о рассмотрении дела без его участия, возражений не имеет.

Суд, заслушав представителя истца, исследовав письменные доказательства, находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что Коломейцева Е. Б. является собственником квартиры, расположенной по адресу: Самарская область г. Сызрань ст. Ново-Образцовое, 953 км., дом дорожного мастера кв. б/н, на основании договора купли продажи квартиры от 29.06.2001 г., что подтверждается вышеуказанным договором, свидетельством о государственной регистрации права.

Согласно техническому паспорту, данное жилое помещение по всем техническим характеристикам фактически является одноэтажным жилым домом общей площадью 38,6 кв. м., состоящим из одной комнаты площадью 21 кв. м. и помещений вспомогательного пользования.

Постановлением Администрации г.о. Сызрань от 23.12.2015 г. № 3933 жилому дому площадью с учётом сеней 38,6 кв. м., общей площадью 31,4 кв.м., общей площадью 31,4 кв. м., жилой площадью 21,0 кв.м. в доме по адресу: Самарская область г. Сызрань, ст. Ново-Образцовое, 953 км., дом дорожного мастера кв. б/н, присвоен адрес: Самарская область, г. Сызрань, проезд Литерный, дом № 3 кв. № 1.

Согласно ч. 2 ст. 16 ЖК РФ жилым домом признаётся индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

При таких обстоятельствах, на основании ст. ст. 218 ГК РФ, 16 ЖК РФ, суд считает необходимым искомые требования истца удовлетворить.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 198 ГПК РФ, суд решил: признать за Коломейцевой Е. Б. право собственности на жилой дом общей площадью 38,6 кв.м., жилой площадью 21,0 кв.м., расположенную по

адресу: Самарская область, г. Сызрань, ст. Ново-Образцовое, 953 км., дом дорожного мастера, кв. б/н.

Коломейцевой Е. Б. Самарской областной регистрационной палатой выдано свидетельство о государственной регистрации права от 17 сентября 2001 года основанием права собственности на данный объект капитального строительства является договор купли продажи квартиры, удостоверенный нотариусом.

Решением суда был изменён объект права собственности однокомнатная квартира общей площадью 38,60 кв. жилой площадью 21,0 кв.м м., с на жилой дом общей площадью 38,6 кв.м., жилой площадью 21,0 кв.м.

Получен кадастровый паспорт на помещение с кадастровым номером 63:08:0110002:435 дата внесение номера в государственный кадастр недвижимости 19.08.2013 г. в описании помещения указан кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:08:0110002:193, номер кадастрового квартала 63:08:0110002.

В справочной информации по объектам недвижимости в режиме online федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за кадастровым номером здания указан объект капитального строительства как ранее учтённый с датой постановки на кадастровый учёт 02.07.2011 с площадью 56 кв. м., кадастровой стоимостью 554335,6 и датой утверждения стоимости 14.03.2012. Технические характеристики объекта капитального строительства: тип объекта здание, одноэтажное, материалы стен деревянные, исполнитель ГУП Самарской области «ЦТИ». Дата завершения строительства 1971 год, дата обновления информации в базе Росреестра 13.05.2016 года, инвентарный номер в архиве ГУП ЦТИ 0004621. В источнике информации указан ГКН, адрес объекта капитального строительства Самарская область, г. Сызрань, ст. Ново-Образцовое, дом без №, 953 км.

В справочной информации по объектам недвижимости в режиме online федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за кадастровым номером помещения указана информация из двух источников: государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав. Причём адрес в государственном кадастре недвижимости Самарская область, г. Сызрань, ст. Ново-Образцовое, дом без №, 953 км., кв. 1, а в едином государственном реестре прав Самарская область, г. Сызрань, ст. Ново-Образцовое, кв. 1, 953 км., дом дорожного мастера.

В справочной информации статус объекта капитального строительства – ранее учтённый, площадь 31,4, кадастровая стоимость 31,4 кв. м., дата постановки на кадастровый учёт 19.08.2013 г., а тип объекта капитального строительства – квартира.

В едином государственном реестре прав сделана запись о данном объекте недвижимости с площадью равной 38,6 кв.м.

Суд вынес решение о признании права собственности на дом, хотя получено свидетельство право собственности на помещение, в таком случае зарегистрировать дом без земельного участка не предоставляется возможным. Собственнику сначала нужно будет также через суд признать право собственности на земельный участок, занимаемым объектом капитального строительства, сделать межевой план, технический план, зарегистрировать недвижимость в федеральной кадастровой службе и картографии, а уже только после этого получить новое свидетельство право собственности на дом на основании решения суда.

Рассмотрим решение Безенчукского районного суда № 2-448/2016 2-448/2016~М-296/2016 М-296/2016 от 12 апреля 2016 г. по делу № 2-448/2016. Ключко В.П. обратился в суд с заявлением об исключении из Государственного кадастра недвижимости сведений о земельном участке. Указывая, что земельный участок, принадлежащий ему на праве собственности прошел двойной кадастровый учет, и имеет два кадастровых

номера. Заслушав представителя ответчика изучив материалы дела, суд пришел к следующему. В соответствии с ч. 1 ст. 16 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее - постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее также - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 - 21, 25 - 29 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости. Судом установлено, что Ключко В.И. принадлежит на праве собственности земельный. Сведения об указанном земельном участке содержатся в ГКН, что подтверждается кадастровой выпиской о земельном участке. Кроме того, в ГКН содержатся сведения о ранее учтенном земельном участке. Сведения о правах в ГКН отсутствуют, что подтверждается кадастровой выпиской о земельном участке. При визуальном сравнении планов земельных участков, оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу, что земельные участки являются одним и тем же объектом, прошедшим двойной кадастровый учет. В связи с чем, дублирующий земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд решил установить факт, что сведения о земельных участках являются дублирующими. Решение является основанием для снятия с кадастрового учета земельного участка.

В переходный период, когда организации передавали сведения о недвижимом имуществе в кадастровую палату, было допущено массу ошибок. В точности на публичной карте много земельных участков с пересекающимися границами, дублирующихся, неверно расположенных и имеющих неверные характеристики. Это связано с тем, что при формировании единого государственного кадастра недвижимости, бюро технической инвентаризации передавал сведения об объектах капитального

строительства, а земельный комитет о ранее учтённых земельных участках. Достоверность, актуальность и непротиворечивость этих данных никак не проверялась, так как был слишком большой массив обрабатываемой информации.

Исправление таких ошибок о ранее учтённых объектах недвижимости в настоящее время возможно только по решению суда. Гражданам приходится обращаться к кадастровым инженерам, заказывать межевые планы, топографические съёмки, технические планы, собирать выписки из архивов и отстаивать свои права в судах, хотя их вины в том, что в ГКН содержатся ошибочные сведения, которые не дают им осуществить операции с недвижимостью – нет. В этом и заключается особенность судебной защиты прав на недвижимое имущество в России.

Представляется, что нужно продолжать совершенствовать законодательство в сфере недвижимого имущества, чтобы оно было наиболее прозрачным, понятным и простым для граждан. С помощью межведомственного взаимодействия устранять ошибки, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, сокращать сроки государственной регистрации прав и учёта объектов недвижимого имущества, делать правоотношения в сфере недвижимого имущества доступные и понятные для граждан.

Заключение

В данной бакалаврской работе было рассмотрено недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений, дано понятие недвижимого имущества в соответствии с российским законодательством, определены его признаки и классификация, указаны особенности гражданско-правового режима и особенности возникновения, изменения и прекращения прав собственности на недвижимое имущество.

Проведённый анализ действующего гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества показал, что система пока не достигла совершенства. Переходный период становления единого органа регистрации объектов недвижимости и прав на них длится с 2007 года по настоящее время. На данный момент Росреестр состоит из двух обособленных структур – государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав. Гражданам для регистрации прав на недвижимое имущество сначала приходится обращаться в кадастровую палату за кадастровым паспортом на объект капитального строительства, а затем в Росреестр для регистрации прав собственности на недвижимое имущество. С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который объединит кадастровый учёт недвижимости и государственную регистрацию прав на нее в единую систему учёта. Будет сформирован Единый государственный реестр недвижимости, который объединит сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и едином государственном реестре прав.

Изменения коснутся и кадастровых инженеров. Уже до первого июня этого года им нужно вступить в саморегулируемые организации, застраховать свою деятельность и заменить печать кадастрового инженера на печать со страховым номером индивидуального лицевого счёта. Не

выполнившие эти требования будут лишены аттестата кадастрового инженера и соответственно права заниматься кадастровой деятельностью.

Однако существуют такие вопросы, которые до сих пор не раскрыты в современном законодательстве. Что касается права собственности на гаражи в гаражных кооперативах и правовом статусе гаражных кооперативов, то в настоящее время нормативно правовое регулирование вопросов участия данных объектов в гражданском обороте и правового положения гаражных кооперативов отсутствует. В Госдуму внесен законопроект N 1043216-6 о праве собственности граждан на гаражи и правовом статусе гаражных кооперативов, который должен отрегулировать отношения, возникающие в связи с осуществлением деятельности товариществ собственников гаражей и гаражных кооперативов, товариществ собственников парковочных мест, а также определяет особенности осуществления права собственности на места, предназначенные для хранения транспортных средств.

В работе были изучены вопросы правового положения недвижимого имущества как объекта гражданского права, рассмотрены судебные дела, обобщён правовой и практический материал. Сделаны выводы и предложены пути улучшения законодательной базы.

Список используемой литературы

Нормативные правовые акты

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 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 7 ФЗ) //СПС" КонсультантПлюс", 2016.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 N 210 ФЗ) //СПС" КонсультантПлюс", 2016.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвёртая) от 18.12.2006 N 230-ФЗ (ред. от 28.11.2015 N 358-ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс", 2016.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 45-ФЗ (ред. от 02.03.2016)// СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 39.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости» // СПС КонсультантПлюс, 2016.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС КонсультантПлюс, 2016.
9. Проект Федерального закона № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» [Электронный ресурс]// СПС КонсультантПлюс, 2016.

Специальная литература

10. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: «Волтерс Клувер», 2011. С. 35-41.
11. Ананенко И.В. Реализация права на обжалование судебных решений в апелляционной инстанции // Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ. 2012. № 1-2 (53-54). С. 103-105.
12. Афолина А.В., Ефремова О.Н., Кутафьева А.Н. Постатейный комментарий к новому закону «О государственном кадастре недвижимости» // Российский бухгалтер. 2015. С. 59.
13. Байдаева Л.В. Субъекты апелляционного обжалования в современном гражданском процессе // Российское правосудие. 2015. № 5 (109). С. 60-79.
14. Барышников Д.А., Семенова Е.Ю. Особенности апелляционного и кассационного способов обжалования в гражданском судопроизводстве // Законность и правопорядок в современном обществе. 2014. № 19. С. 30-36.
15. Бачурин Д.А. Наследство. Порядок действий при наследовании. – М: АСТ; СПб: Астрель-СПб, 2008. С. 59.
16. Варламов А. А., Гальченко С. А. Государственный кадастр недвижимости - М.: КолосС, 2012. 679 с.
17. Галеев А.З. Управление недвижимостью: профессиональный подход. – М., 2011. – С. 182.
18. Галеев А.З., Жилкин И.Е. Сервейинг как механизм вовлечения в хозяйственный оборот неэффективно используемой недвижимости. М.: «Изд-во Элит», 2010. С. 25-26.
19. Гонгало Б.М., Скловский К.И. Понятие недвижимости. Собственность в гражданском праве. // ЭЖ-Юрист. 2011. N 11
20. Григорьев О. В. Судебная власть, гражданское общество, судебные реформы: алгоритм взаимообусловленности // История государства и права. 2014. № 9. С. 2-6.

21. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля. Справочник собственника и арендатора. 2012. С. 73-78.
22. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. // Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации. 2012. С. 40-44.
23. Жилин Г.А. Правосудие по гражданским делам. Актуальные вопросы. М., 2010. С. 55-58.
24. Завьялов А.К., Коновалов В.Д. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция. -2012. - № 6.
25. Иванов В.В., Хан О.К. Модель государственной системы управления территориальным комплексом объектов недвижимости // Менеджмент в России и за рубежом. - 2015. № 6. - С. 26-27.
26. Иванов В.В., Хан О.К. Модель системы эффективного управления недвижимостью // Менеджмент в России и за рубежом. – 2005. - № 5. – С. 43-45.
27. Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2011. С. 446.
28. Илюшина Т.В. Особенности формирования земельного права в России. // Изв. вузов «Геодезия и аэрофотосъёмка». – 2011. - № 3. – С. 3-8.
29. Кабанов В.А. Основы разработки и технические аспекты проектов управления недвижимостью: Учебно-методическое пособие. Курск: КурскГТУ, 2014.
30. Киндеева Е. А., Пискунова М. Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2015. – 935 с.
31. Кол. авторов. Основы кадастра недвижимости: учеб. пособие для вузов – М.: Изд-во МИИГАиК, 2013. С. 171-174.

32. Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: Монография. Томск: Пеленг, 2014. С. 81 - 82.
33. Коломейская И. Кадастр объектов недвижимости стимулирует инвестиции в реальный сектор экономики // Профиль. - 2015. С. 190.
34. Косолапов А.В. Жалоба как правовое средство: понятие и виды // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция. 2011. № 2 (15). С. 221-226.
35. Круглова В.А., Михалева Т.Н. Как правильно вступить в наследство. Практические рекомендации юриста. // Российский бухгалтер. 2014. С. 25-29.
36. Курноскина О. Г. Сделки с недвижимостью. Юстицинформ, 2010. 119 с.
37. Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. - 2015. - № 2. - С. 13-17.
38. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 11 - 12
39. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 11 - 12.
40. Маранц Ю.В. Определение как судебный акт. Вопросы теории и правоприменения // Закон. 2007. № 11. С. 25-29.
41. Миханина И. А. Наследование. Дарение. Пожизненная рента: вопросы правового регулирования // Вопросы правового регулирования. 2013. С. 58–70.
42. Мкртчян М.К. Правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости // Молодой ученый. - 2015. - № 10. - С. 918-921.

43. Незнамова А.А. К вопросу установления права на единый недвижимый комплекс как единый объект вещных прав // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10. С. 78-85.
44. Самохина О.Н., Шабалин В.Г., Шамонова Е.А., Кузьмина А.К. Сделки с недвижимостью. Образцы типовых договоров. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во ОМЕГА-Л: «Филинь», 2013. – С. 106-108.
45. Соловьёв В.Н. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства // Издательство Юрайт, 2010. 14-23 с.
46. Стародумова С.Ю. Земля и земельный участок как объекты прав // Актуальные проблемы российского законодательства: Сборник статей. Выпуск 7. М.: ВАКО; РГСУ, 2013. С. 112 - 128.
47. Стасюк И.В. Частные производства в цивилистическом процессе // Закон. 2012. № 11. С. 160-164.
48. Степанян Ш.У. Некоторые вопросы судебной практики оставления заявления без рассмотрения // Мировой судья. 2015. № 5. С. 18-22.
49. Терехова Л.А. Система пересмотра судебных актов в механизме судебной защиты. М., 2007. 266 с.
50. Филиппова Е. М. Недвижимость: покупка, продажа, приватизация. Правила оформления. Госрегистрация. Образцы документов. Законы и акты – М.: АСТ: Полиграфиздат; СПб.: Сова, 2011. – 352 с.
51. Цуцкова М.Г. Информационное обеспечение участников судебного процесса при рассмотрении частных жалоб по гражданским делам // Вестник Поволжского института управления. 2014. № 6 (45). С. 50-54.
52. Чекмарева А.В. Действия суда первой инстанции после получения апелляционной жалобы: отдельные проблемы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 7. С. 79-84.

53. Чекмарева А.В. Цели и задачи подготовительных процедур при пересмотре судебных постановлений по гражданским делам // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. № 6. С. 36-39.

54. Шакирьянов Р.В. Вопросы процессуальной экономии в постановлении Пленума ВС РФ от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции» // Вестник гражданского процесса. 2013. № 1. С. 242–282.

55. Шеметова Н.Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве // Имуществ. отношения в Рос. Федерации. - 2014. - № 8. - С. 30-37

56. Шерстнева О.О. Самовольное строение. Признание права собственности // ГроссМедиа, РОСБУХ, 2011. С. 160.

57. Юрина Ю.Г. Процедура оформления документов, сопровождающих куплю-продажу жилых помещений // Делопроизводство. - 2013. - № 4. - С. 35-39.

Материалы юридической практики

58. Решение Волжского районного суда № 2-1052/2016 2-1052/2016~М-641/2016 М-641/2016 от 11 апреля 2016 г. по делу № 2-1052/2016.

59. Решение Сызранского городского суда по гражданскому делу № 2-5092/2015 по иску Матвеева А. С. к Администрации городского суда, Комитету по строительству и архитектуре Администрации городского округа Сызрань Самарского области о признании права собственности на гараж.

60. Решение Сызранского городского суда Самарской области о рассмотрении в открытом заседании гражданского дело № 2-668/16 по иску Коломойцевой Е. Б. к администрации городского округа Сызрань о признании права собственности

61. Решение Безенчукского районного суда № 2-448/2016 2-448/2016~М-296/2016 М-296/2016 от 12 апреля 2016 г. по делу № 2-448/2016.
Клочко В.П.