

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Гражданское право, семейное право и международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему: «Право собственности на недвижимое имущество: основы
гражданско-правового регулирования»

Студент

А.И.Григорьев

(И.О. Фамилия)

(личная

подпись)

Научный

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная

подпись)

Руководитель программы д-р. юрид. наук, доцент В.Г. Медведев

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

(личная

подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Допустить к защите

И.о. заведующего

кафедрой

канд.юрид.наук

О.С.

Лапшина

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти, 2017 г.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1 ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.	8
1.1 Особенности права собственности на недвижимое имущество по римскому праву.....	8
1.2 Исторические предпосылки возникновения и гражданско-правовое регулирование права собственности на недвижимое имущество в отечественном праве.....	16
1.3 Реформирование гражданского законодательства о недвижимости в России.	32
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СОВРЕМЕННОМ ПРАВЕ.	42
2.1 Особенности права собственности на недвижимое имущество по современному гражданскому законодательству.	42
2.2 Право собственности на недвижимое имущество за рубежом.	60
2.3. Проблемы квалификации вещей в качестве объектов недвижимости.	69
ГЛАВА 3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ОСОБЕННОСТИ ЕГО СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ.....	80
3.1 Проблема «двойственности» в праве собственности на недвижимое имущество в гражданском праве.	80
3.2 Право собственности на недвижимое имущество как предмет государственной регистрации.	93
3.3 Особенности судебной защиты права собственности на недвижимое имущество.....	106
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	124
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	131

ВВЕДЕНИЕ

Гражданско-правовой институт права собственности занимает центральное место во всех национальных правовых системах, а разделение имущества на движимое и недвижимое среди множества классификаций вещей, известных правовой науке, имеет первостепенное значение.

Недвижимость представляет одну из наибольших ценностей, как для отдельного человека, так и для общества в целом, поэтому так важно обеспечить адекватное гражданско-правовое регулирование отношений собственности на объекты недвижимого имущества, позволяющее сбалансировать интересы государства и собственника.

Конституция Российской Федерации закрепившая, после длительного забвения, право частной собственности и возможность вовлечения в свободный хозяйственный оборот различных объектов недвижимости, предопределила стремительное развитие гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Гражданский кодекс Российской Федерации, иные законодательные акты установили основы гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество, создали действенные механизмы их реализации, но не обеспечили должной полноты, единообразия и дифференцированности такого регулирования в зависимости от субъектного состава и вида недвижимости. Нормы, регламентирующие отношения собственности на недвижимое имущество, относятся к различным отраслям законодательства, носят коллизионный характер, в связи с чем, сложны в применении. Законодательство содержит нечеткие формулировки и пробелы в правовом регулировании отношений собственности на недвижимое имущество, что обуславливает неоднозначную их оценку со стороны судебных и иных правоприменительных органов. При этом острейшую практическую значимость имеют проблемы защиты права собственности на недвижимое имущество.

Особенности гражданско-правового регулирования права собственности на недвижимое имущество настолько разнообразны и специфичны, что заслуживают глубокого научного осмысления. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, занимая особое место среди научных исследований, обозначила ряд недостатков и определила перспективы развития законодательства, регулирующего отношения собственности на недвижимое имущество. Между тем, находясь в непосредственной связи с политическими, идеологическими и социально-экономическими отношениями в обществе, отношения собственности непрерывно развиваются, что на современном этапе обуславливает важность и теоретическую значимость уточнения их научного понимания, формирования новейшего понятийного аппарата, разработки теоретических проблем гражданско-правового регулирования. Формирование и осмысление современных научных представлений о праве собственности на недвижимое имущество отчасти базируются на изучении и анализе правовых конструкций используемых за рубежом. Вместе с тем, формальное перенесение мировых моделей в отечественное право не сможет обеспечить с должной эффективностью изучение современных отечественных проблем и особенностей права собственности на недвижимое имущество. Становление эффективной и стабильной системы гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество не завершено и требует доктринальных исследований и научно-теоретического анализа, основанных на фундаментальных принципах отечественного права, которые обеспечат адекватное восприятие действующего гражданского законодательства, регламентирующего отношения собственности на недвижимое имущество, разработку путей его дальнейшей модификации и совершенствования.

Учитывая, что законодательство относит к недвижимым вещам достаточно большое количество объектов и содержание их правовых режимов существенно отличается друг от друга, в научной работе не

исследовались вопросы, связанные с правом собственности на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации.

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

Предмет исследования - совокупность правовых норм, включающих особенности гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество и актуальные проблемы практики их применения, основные положения науки гражданского права по вопросам диссертационного исследования.

Цель исследования - научно обосновать теоретико-прикладные положения об особенностях гражданско-правового регулирования права собственности на недвижимое имущество.

Задачи исследования:

- выявить предпосылки возникновения и определить основные тенденции формирования особенностей гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество;
- проанализировать и обобщить современные нормы российского законодательства, отражающие особенности гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество в сравнении с гражданско-правовым регулированием отношений собственности на недвижимое имущество за рубежом;
- на основе анализа норм действующего российского законодательства и судебной практики уточнить понятие недвижимости и критерии квалификации вещей в качестве объектов недвижимости;
- сформулировать критерии, позволяющие уточнить предмет государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, и определить правовые последствия и влияние государственной регистрации на право собственности на недвижимое имущество;

- выявить специфику защиты права собственности на недвижимое имущество на основе изучения и обобщения судебной практики;
- разработать и обосновать предложения по совершенствованию действующего гражданского законодательства, регулирующего отношения собственности на недвижимое имущество.

Теоретическую основу исследования составили положения общей теории права, истории государства и права, гражданского, земельного, жилищного, наследственного, семейного, предпринимательского, арбитражно-процессуального и иных отраслей права, труды отечественных и зарубежных ученых.

Теоретическая значимость исследования определяется вкладом в развитие теории права собственности на недвижимое имущество, состоящим в комплексном выявлении и обосновании особенностей гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество, уточнении современного научного понимания права собственности на недвижимое имущество, разработке понятийных категорий и положений, ориентированных на совершенствование правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество.

Практическая значимость исследования состоит в том, что сформулированные выводы могут быть использованы в нормотворческой деятельности в виде следующих предложений по внесению изменений в законодательные акты РФ:

1. Обоснована редакция нормы, изложенной в абз.1 п.1 ст. 130 ГК РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерных затрат невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».
2. Предложена и обоснована редакция второго предложения абз.2. п.1 ст.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «Зарегистрированное право на недвижимое имущество

может быть оспорено только в судебном порядке посредством иска, направленного на оспаривание оснований его возникновения».

3. Обоснована целесообразность установления в ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сроков для обязательного обращения в регистрирующий орган за государственной регистрацией права собственности, возникающего не зависимо от его регистрации и за государственной регистрацией прекращения права собственности без перехода к другим лицам.

Результаты исследования и положения,- содержащиеся в работе, могут быть использованы в практической деятельности судебных и иных правоприменительных органов, при преподавании и методическом обеспечении учебных курсов «Гражданское право», «Жилищное право», «Земельное право», «Семейное право», «Предпринимательское право», спецкурсов гражданско-правового направления: «Правовой режим объектов недвижимости», «Институт вещных прав» и др.

ГЛАВА 1 ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.

1.1 Особенности права собственности на недвижимое имущество по римскому праву.

Римскому правопорядку было хорошо известно право собственности, хотя до нас и не дошло какого-либо его определения или перечисленных правомочий, присущих ему. Сравнивая право собственности с существовавшими наряду с ним в римском праве *iura in re aliena* можно утверждать, что это право более полное, предоставляющее его обладателю почти безграничные господство, власть над принадлежащей ему вещью и более абсолютную защиту, включая *actio vindicatio* и *actio negatoria*, которые используются для защиты права собственности по сегодняшний день.

Становление института частной собственности в римском праве заняло достаточно долгий период. Но уже на стадии его формирования наблюдались различия в отношении движимых и недвижимых вещей. Чувство индивидуальной принадлежности, «моего», быстрее и проще проявлялось в отношении движимых вещей. Хотя это чувство еще не было правом собственности, тем не менее, лицо, поймавшее добычу, сделавшее оружие, не только владело и пользовалось такими вещами, но и могло распорядиться ими, защитить свое право с помощью деликтных исков.

Земля, которая в римском праве рассматривалась в качестве недвижимой вещи, изначально находилась в коллективном, общинном владении. Позднее выделились участки земли, которые принадлежали отдельной семье в лице ее главы - домовладыки, ему же предоставлялось право на защиту такого владения с помощью исков виндикационного характера. Однако глава семьи еще долго не мог рассматривать занимаемый земельный участок как «свой», так как он принадлежал не ему лично, а всей семье. Домовладыка не мог распорядиться таким участком в силу публичного порядка распределения земли между членами общины.

Постепенно различия между обладанием движимыми вещами и земельными участками стерлись: под виндикационную защиту подпали, как движимые вещи, так и участки земли, домовладыка получил право на распоряжение движимыми и недвижимыми вещами. Появилось право собственности. Для его обозначения использовались термины *dominium*, и *proprietas*¹, означавшие господство лица над вещью, возможность владеть, пользоваться и распоряжаться ею за известными ограничениями, наложенными государством в интересах общего блага или отдельных лиц².

В римском праве выделяют квинитскую, перегринскую (собственность неримлян - латинов и перегринов), провинциальную (право владения провинциальными землями) и бонитарную (преторскую) собственность.

Самым древним видом собственности в Риме являлась квинитская собственность - *dominium ex iure Quiritium*. Имущество могло принадлежать на праве квинитской собственности только римским гражданам или лицам, наделенным *ius commercii*. В праве квинитской собственности особенно ярко выражены различия между правом собственности на движимые и недвижимые вещи. К недвижимым вещам римляне относили земельные участки и недра земли. Кроме того, согласно действующему правилу, *superficies solo cedit* - сделанное над поверхностью следует за поверхностью, составными частями земельного участка считались постройки, посевы, насаждения. Столб воздушного пространства над земельным участком также считался частью его поверхности³. Однако указанному делению римляне не придавали особого значения.

В рассматриваемый период времени основополагающим является разделение вещей на *res mancipi*, к которым относили земли Италии, рабов и

¹ Среди ученых нет единого мнения по поводу употребления указанных терминов. Одни из них (Перетерский И.С., Новицкий И.Б.) рассматривают *dominium* и *proprietas* в качестве синонимов, понимая под этими терминами абсолютное, единое право собственности лица на вещь, близкое к современному понятию собственности. Другие (Савельев В.А., Венедиктов А.В.) считают, что каждому из понятий соответствует свой правовой режим собственности, отличающийся наличием или отсутствием в отношении вещи прав иных лиц *superficies* и *emphyteusis*.

² Покровский И.А. История римского права. М.:Статут, 2014г. С.434-437.

рабочий скот, и *res pec mancipi* - все остальные вещи³. Включение земельных участков в число вещей *res mancipi* свидетельствует о том, что со времен Рима объекты недвижимости имели важное значение для общества и особый правовой режим, который заключался в специальном порядке приобретения права собственности на такие объекты. Если для приобретения права собственности на *res pec mancipi* достаточно было простой передачи вещи - *traditio*, то для *res mancipi* требовалось соблюдение специальной процедуры - *mancipatio* или *in jure cessio* (фиктивная уступка права в суде появилась в римском праве несколько позже и могла применяться также для приобретения права собственности на движимые вещи).

В гражданском праве возникновение права собственности у приобретателя не зависело от воли правоотчуждателя, для приобретения права требовалось только одно - точное соблюдение установленной формальной процедуры. Если *mancipatio* или *in jure cessio* не соблюдались, то право собственности оставалось за отчуждателем даже при получении за нее установленной цены и фактической передачи вещи контрагенту, который в этом случае приобретал только право владения и посессорную защиту. Такой владелец мог приобрести *dominium ex iure Quiritium* на полученную вещь только по истечении срока давности. Приобретение права собственности на движимые и недвижимые вещи посредством давности (*usucapio*) также имело в Риме различия в виде установления разных сроков владения указанными вещами. Законами XII таблиц определялся срок давностного владения для недвижимых вещей в два года, для движимых в один год. В дальнейшем, при Юстиниане эти сроки были увеличены и составляли для движимых вещей три года, для недвижимых - десять лет, если прежний собственник и давностный владелец живут в одной провинции, и двадцать, если они живут в разных провинциях. Для данного способа были установлены ограничения в виде невозможности признания

³ Покровский И.А. История римского права. М.:Статут, 2014г. С.340

права собственности на вещь за лицом, если его владение основано на насилии, тайном похищении или временном держании⁴. В результате в римском праве были сформулированы следующие требования для признания права собственности по давности владения: истечение установленного срока владения, наличие законного основания владения - *justo titulo* и добросовестность приобретения - *bona fide*. Последнее сыграло решающую роль для возникновения бонитарной (преторской) собственности.

Предпосылкой появления бонитарной собственности послужил усложненный необходимостью соблюдения процедуры *mancipatio* или *in jure cession* оборот недвижимых вещей. Избегая сложной формальной процедуры, передача недвижимости в Риме все чаще стала совершаться посредством простой бесформальной *traditio*. Однако, по римскому праву простая передача недвижимой вещи не переносила права собственности от ее отчуждателя на приобретателя. Таким образом, постепенно в Риме образовался довольно большой круг не владеющих собственников и владеющих не собственников. Кроме того, с развитием оборота участились случаи добросовестного приобретения вещей у лиц, не являющихся их собственниками, что в силу действующего принципа «никто не может передать другому больше прав, чем имеет сам», также не порождало права собственности у таких приобретателей. Ситуация разрешилась посредством предоставления добросовестным владельцам *actio Publiciana*. Данный иск предоставил владельцам, имеющим в приобретении вещи порок формы, абсолютную, полную защиту против всех, включая собственника вещи, чем практически уравнивал правовой статус собственника и добросовестного владельца. Однако, приобретая такую защиту добросовестный владелец не становился *dominium ex iure Quiritium*, данное право оставалось у отчуждателя вещи, но в виде *nudum jus Quiritium*, права, имеющего один «голый» титул. Таким образом, появилась бонитарная (преторская)

⁴ Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право. М.: Юристъ, 2014г. С. 194-195.

собственность. В случае приобретения вещи с материальным пороком, т.е. у лица, не являющегося ее собственником, предоставленная *actio Publiciana* защита могла использоваться только против третьих лиц, против собственника вещи и против другого добросовестного владельца она была бессильна⁵.

В послеклассический период различия между правом собственности на движимые и правом собственности на недвижимые вещи практически стерлись. Квиритская собственности и бонитарная собственности сменились единой собственностью, получившей старое название *dominium ex iure Quiritium*, были установлены общие сроки приобретательной давности для движимых и недвижимых вещей: для *longi temporis praescriptio* - десять лет, а если истец и ответчик живут в одной провинции, двадцать лет, если в разных, для *longis- simi temporis praescriptio*, где от владельца требовалось только *bona fide*, тридцать лет, а для некоторых исков - сорок, утратилось деление вещей на *res mancipi* и *res nec mancipi*, а вместе с ним и старые публичные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество - *mancipatio* или *in iure cessio*. Передача права собственности по договору, как на движимые так и на недвижимые вещи стала совершаться посредством *traditio*, которой предавался вещный характер. Помимо совершения такого вещного акта стороны должны были заключить между собой договор, но он сам по себе не переносил право собственности на приобретателя вещи. Согласно указу Диоклетиана «права на вещи передаются традициями и приобретениями по давности, а не голыми договорами»⁶. Утрата публичного порядка приобретения недвижимости с одной стороны, сделала экономический оборот в Риме более мобильным, но с другой, более шатким и опасным для его участников. Информация о продаже и иных сделках с недвижимостью почти для всех оставалась тайной, что позволяло недобросовестному отчуждателю и дальше совершать сделки с данным объектом, продавать

⁵ Покровский И.А. Указ. соч. С.365-369.

⁶ Покровский И.А. Указ. соч. С.380.

недвижимость, обремененную залогом или иными правами. Даже принятый позднее императором Константином закон, согласно которому *traditio* в отношении имений должна была совершаться торжественным образом и в присутствии соседей мало, что изменил в сложившейся ситуации". Таким образом, в Риме со стороны публичной власти не было установлено какого-либо механизма, позволяющего учитывать права собственности на недвижимое имущество, предавая им публичный характер и юридическую значимость. Исключение составлял только Египет в после Птолемеевский период.

Завоеванный римлянами Египет стал одной из провинций Рима, занимающей по сравнению с другими, более привилегированное положение. В частности, наравне с римским правом там продолжало действовать и местное, национальное право. Для настоящего исследования греко-египетское право представляет несомненный интерес, ввиду того, что по дошедшим до нас источникам, начиная с первого века римского периода, там действовал институт укрепления вещных прав на недвижимое имущество.

Специально созданное учреждение - библиотека во главе с двумя библиотекарями было уполномочено на ведение поземельных книг, в которых отражалась информация о праве собственности на объекты недвижимого имущества и о наличии в отношении этих объектов прав иных лиц (*iura in re aliena*). Внесение указанных записей проводилось в случае приобретения недвижимости по договору или в порядке наследования. По особому приказу префекта могло быть проведено общее внесение с целью достижения наибольшей полноты и достоверности записей в поземельных книгах, для чего назначался определенный срок в течение которого собственники недвижимости и обладатели ограниченных вещных прав должны были продекларировать свои права путем подачи соответствующего заявления в библиотеку⁷.

⁷ Б.Фрезе. Очерки Греко-египетского права. Ч. 1. Ярославль, 2013г. С.86-92.

Приобретение права собственности на недвижимость осуществлялось в следующем порядке. Для совершения нотариального контракта, направленного на возникновение права собственности у приобретателя отчуждатель должен был испрашивать разрешения у библиотеки, без которого нотариус не имел права содействовать в оформлении сделки под страхом наложения на него штрафа. В таком заявлении отчуждатель должен был указать на то, что в поземельной книге уже имеется запись о наличии у него права собственности на отчуждаемую им недвижимость, в связи с чем он имеет право на совершение с ней сделки и о том, что отчуждаемая им вещь не обременена или напротив находится в залоге. Греко-египетское право допускало продажу заложенной вещи. Однако приобретатель заложенной вещи не мог достигнуть полного укрепления своего права до того момента пока запись о залоге в поземельной книге не будет погашена. В этом случае запись о его праве собственности вносилась на фоллии записанного собственника в виде предварительной отметки. Окончательное внесение записи о праве собственности в поземельную книгу возможно было только в отношении не обремененной недвижимости. Приобретая заложенное имущество обладатель имел право его отчуждать, но заложить такой объект еще раз был не вправе. Разрешение библиотеки на совершение испрашиваемой сделки являлось для самой библиотеки основанием для отказа в дачи разрешения на совершение какой-либо иной сделки с данным объектом, а для нотариуса основанием для оформления заявленного договорного акта. После совершения сделки приобретатель или нотариус по поручению сторон обязан был уведомить об этом библиотеку путем подачи копии договора и соответствующего заявления в двух экземплярах. На основании указанных документов библиотекарь вносил запись о новом собственнике недвижимости в поземельную книгу, после чего одно из представленных заявлений возвращалось приобретателю с отметкой о проведенной регистрации его права. В случае отказа по каким-либо

причинам в регистрации права второе заявление передавалось его подателю с отметкой об отказе в регистрации⁸.

Система укрепления вещных прав на недвижимое имущество, действовавшая в Египте поражает своей схожестью с современными системами регистрации прав на недвижимое имущество, особенно близка она к Французской системе регистрации. Так же как и во Франции в Египте не действовал принцип «обязательного внесения». Таким образом, в отношениях между участниками сделки право собственности у приобретателя недвижимого имущества возникало по совершении договора, но для третьих лиц его право имело юридическое значение только после регистрации в поземельной книге. Вместе с тем, египетской системе регистрации был присущ принцип «публичной достоверности». «Укрепление вещных прав на недвижимости желательно с целью чтобы третьи лица по неведению не вводились в заблуждение». Следовательно, информация, содержащаяся в поземельных книгах, была доступна для участников поземельных отношений и они, вступая в них, могли полагаться на имеющиеся в поземельных книгах записи как на достоверные. Записи в поземельных книгах обладали юридической силой по отношению к третьим лицам: записанный в поземельную книгу приобретатель имел преимущество перед правом незаписанного приобретателя.

Таким образом, праву собственности на недвижимое имущество в римском праве были присущи специфические правовые черты, обусловленные особенностями правового режима объектов недвижимости, которые существенно отличали его от права собственности на движимое имущество.

⁸ Б.Фрезс. Указ соч. С.93-101.

1.2 Исторические предпосылки возникновения и гражданско-правовое регулирование права собственности на недвижимое имущество в отечественном праве.

В России разделение имущества на движимое и недвижимое имело первостепенное значение. К недвижимости относили земельные участки и всякие угодья, дома, заводы, а также железные дороги. Хотя в России, как и в Риме, изначально чувство частной собственности возникло по отношению к движимым вещам, значение земли было столь велико, что в последующем осознанное понятие собственности формировалось в основном в отношении земельных участков.

Огромная территория России позволяла населявшим ее народам свободно перемещаться в ее пределах, размещаясь на необходимых для занятия земледелием землях, не конфликтуя между собой. Родовой или общинный порядок пользования землей с постоянными переходами с места на место в поисках более плодородных участков не мог сформировать по отношению к земле чувства и понятия собственности. Это был период бессознательного владения землей⁹.

С водворением на Руси княжеской власти князья стали править землей русской, раздавая завоеванные и захваченные земли своим дружинникам. Поземельное владение дружинников, хотя и зависело напрямую от их государственной службы, являлось более определенным, более твердым по сравнению с бессознательным, свободным владением рода или общины, потому что опиралось на исключительную власть князя.

Изначальные способы приобретения права на участки земли отошли на второй план по мере усиления централизованной власти московских государей¹⁰. Наконец князья сошли в один разряд с людьми служилыми, государство стало единым, а все земли, занимаемые русским народом, стали считаться принадлежащими государю,¹¹ который предоставлял их лицам,

⁹ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. 4.1. М.:Статут, 2012г. С.200.

¹⁰ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т.1 М.:Статут, 2015г. С.283.

¹¹ Победоносцев К.П. Указ соч. С.205-206.

отправлявшим государственную службу, в виде поместья или вотчины. Поместное право представляло собой право пользования участком земли с подчинением крестьян помещику.¹²

Различия между поместным и вотчинным правами постепенно стерлись за счет расширения помещиками полномочий в отношении своих имений. В результате Петром I был издан Указ от 23 марта 1714 г. "О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах" (Указ о едином наследии)¹³, согласно которому вотчины и поместья стали именоваться недвижимыми имениями и приобрели единый правовой статус, которому в данный период были присущи ряд ограничений, введенных Петром I. В частности было ограничено право распоряжения имениями, недра и находящаяся на земельном участке растительность не признавались принадлежащими собственнику земли и др. Во второй половине XVIII века Екатерина II отменила ограничения и в 1785 году ввела термин «собственность».

Свод законов гражданских закрепил определение права собственности (т.Х ч. 1 ст.420) обозначив в нем триаду правомочий собственника. Собственник земли имел право владения, пользования и распоряжения не только частью земной поверхности в границах принадлежащего ему земельного участка, но и «на все произведения на поверхности ее, на все, что заключается в недрах ее, на воды в пределах ее находящиеся, и, словом, на все ее принадлежности» (ст. 424 т.Х ч.1 Св. законов гр.). Недра и столб воздушного пространства над земельным участком находились во власти собственника земли в пределах экономической досягаемости. Собственник имел право в границах своего земельного участка добывать полезные ископаемые, включая золото, серебро, медь, нефть и др., менять направления рек, ручьев, обрезать корни и ветви деревьев, растущих на соседнем земельном участке и пр.¹⁴

¹²Победоносцев К.П. Указ соч. С.208-209.

¹³ Полное собрание законов Российской империи. 1-е изд. СПб., 1830. Т. V. N 2.789. С. 91.

¹⁴Л.Кассо. Русское поземельное право. 1905г. С.156.

Положение обладателя земельного участка требовало юридически надежного, устойчивого и бесспорного закрепления его статуса как собственника данной недвижимости, для чего, согласно ст.420 т.Х ч. 1 Свода законов гражданских необходимо было, прежде всего, законное основание приобретения такого права. Статья 699 т.Х ч. 1 Свода законов гражданских выделяла следующие способы приобретения прав на имущество: 1) способы дарственные и безвозмездные: пожалование, выдел имущества детям от родителей, дар, духовное завещание; 2) наследство; 3) способы обоюдные: мена и купля; 4) договоры и обязательства. При этом, по последнему основанию приобретено могло быть только движимое имущество. Таким образом, одной из особенностей правового регулирования приобретения права собственности на объекты недвижимости в дореволюционный период являлось то, что законодательство не рассматривало дарение, мену, куплю как обязательственные способы приобретения права, не смотря на то, что фактически они представляли собой договоры.¹⁵

Можно сказать, что история укрепления прав на недвижимость началась раньше, чем официально появились понятия «недвижимость» и «собственность». Приобретение права на недвижимое имущество издавна совершалось публично. В древние времена (XIV-XV века, о порядке приобретения земли в более ранний сведений почти нет) договор продажи земельных участков заключался устно, затем приводился в исполнение в месте расположения продаваемого земельного участка путем символической передачи продавцом покупателю дерна. В исполнении договора принимали участие большинство членов рода. Требовалось обязательное участие свидетелей (послухов), чьи показания являлись главным доказательством заключения договора. В подтверждение совершенного договора покупщиком составлялась «грамота» в которой излагались основные условия сделки и указывались имена свидетелей,

¹⁵Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С.239.

после чего грамота предъявлялась духовному или светскому начальству («явка»). Таким образом, покупатель объявлял, что теперь он является владельцем земельного участка. Ко второй половине XVI века купчие могли совершаться только письменно. Грамоты составляли дьяки, воеводские и др. лица, занимавшие государственные или общественные должности. Участие должностных лиц при совершении купчей сделало необязательным присутствие свидетелей, а со временем привело и к уклонению от явки¹⁷.

Сложившийся практическим путем порядок приобретения земельных участков привел к невозможности со стороны государства, правительства вести контроль и учет изменений в поземельных отношениях и взыскивать пошлины. Для частных лиц простой в оформлении акт передачи недвижимости безусловно был удобен, но не гарантировал должной защиты права собственности при его оспаривании или утраты грамоты. Необходимо было публичное, официальное признание нового владельца.

Одним из дополнительных указов к Судебнику Иоанна IV, 1558г. впервые была предусмотрена обязательная явка купчих на вотчины с целью занесения записей о них в писцовые книги. Ко второй половине XVII века данный порядок сделался обязательным. В результате по уложению 1649 года каждый приобретатель имения, независимо от основания приобретения, обязан был просить о его «справке» путем записи имения под его именем в книгах поместного приказа. После чего приобретатель получал «отказную грамоту», которая подтверждала наличие у него законного права на землю.¹⁶

Петр I ввел новый порядок совершения сделок с недвижимым имуществом - крепостной, для чего была создана Палата Крепостных дел, находившаяся в подчинении Юстиц-Коллегии. Теперь все договоры должны были совершаться в присутствии свидетелей и при участии правительственных органов в лице надсмотрщиков и писцов, которые

¹⁶

Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С.239-240.

следили за законностью совершаемого договора, правильностью уплаты пошлины и справляли имения в особых книгах.¹⁷

Екатериной II также были проведены преобразования в системе органов, осуществляющих укрепление вещных прав, однако для материального права собственности это не имело большого значения. Справка продолжала носить формальный характер, купчие могли совершаться повсеместно, не зависимо от места нахождения продаваемого имения с последующим их представлением в учреждения крепостных дел при гражданских палатах и уездных судах; на которые теперь было возложено совершение крепостных актов, приобретенное право собственности носило ненадежный, непрочный характер. Гражданские палаты и уездные суды по месту нахождения отчуждаемой недвижимости могли подолгу оставаться в неведении о смене собственника. Такой порядок открывал широкие возможности для мошенничества. Имение могло свободно продаваться первоначальным собственником по несколько раз, в связи с чем возникало множество споров. В целях изменения сложившейся ситуации, с 1781 года было введено правило о необходимости публикации в газетах сведений о смене собственников имений и извещения об этом соответствующей гражданской палаты. С 1811 года предусматривалось опубликование данных сведений в «публичных ведомостях обеих столиц» и «немедленное» извещение о состоявшихся закладных или купчих «той гражданской палаты, в ведомстве коей заложенное или проданное имение состоит»¹⁸.

С введением в действие в 1866 году Положения о нотариальной части, крепостной порядок сменился нотариальной системой укрепления вещных прав на недвижимое имущество. Теперь все акты, направленные на приобретение недвижимости должны были совершаться у нотариуса, который после засвидетельствования акта выдавал продавцу выпись из

¹⁷ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С.241.

¹⁸ А. Любавский. Указ соч. С.208-209.

актовой книги для ее предъявления старшему нотариусу по месту нахождения недвижимого имущества.

После внесения в крепостную книгу сведений о совершенной сделки старший нотариус выдавал из нее выпись в виде «крепости» купчей, дарственной и т.п.¹⁹ Согласно ст. 1424 Свода законов гражданских если продавец не получал покупной цены, то он мог в течение семи дней с момента получения купчей просить Старшего нотариуса удостоверившего ее «об уничтожении действительности» данного акта. Если семидневный срок пропускался, то признать недействительным договор мог только суд. Далее должен был следовать ввод во владение. Порядок ввода во владение регламентировался разделом третьим Устава гражданского судопроизводства: приобретатель предъявлял акт укрепления - купчую или иной другой документ, являвшийся основанием возникновения права собственности, в Окружной Суд по месту нахождения недвижимости. Окружной суд, удостоверившись в законности данного акта и в отсутствие каких-либо ограничений, обременений и иных причин, препятствующих приобретению данной недвижимости, выносил постановление о вводе во владение имением, которое вывешивалось для всеобщего обозрения в приемной комнате суда до совершения ввода. Судом также выдавался исполнительный лист, на основании которого Судебным Приставом совершался ввод во владение приобретателя имения. При вводе во владение должны были присутствовать смежные владельцы данного имения, сельский местный староста, свидетели, арендные владельцы, двое временно-обязанных крестьян (ст. 1427 Устава гражданского судопроизводства). Однако ввод совершался и в случае отсутствия указанных лиц. Ввод во владение представлял собой обряд оглашения нового владельца, акта укрепления и составление вводного листа, который подписывался всеми присутствующими. О совершенном вводе делалась отметка на акте укрепления, после чего пристав уведомлял Старшего

¹⁹ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С.241-245.

Нотариуса о состоявшемся вводе. Старший нотариус в свою очередь делал соответствующую отметку о вводе в реестре крепостных дел и передавал в С.-Петербургскую Сенатскую Типографию объявление о состоявшемся вводе для напечатания в «Сенатских объявлениях». Согласно ст. 1432 Устава гражданского судопроизводства отмеченный на основании акта укрепления в реестре крепостных дел «день ввода во владение недвижимым имуществом считается началом действительной передачи и укрепления права на имущество»²⁰. Ввод во владение осуществлялся не только по отношению к владельцам, приобретшим недвижимое имущество по договору, но и в порядке наследования или по давности владения срок для которого составлял десять лет беспорочного и непрерывного владения. Ст. 1524 Устава гражданского судопроизводства предусматривался специальный двухгодичный срок с момента опубликования в ведомостях о купчей крепости или вводе во владение для оспаривания купчей крепости.

В существовавшей процедуре укрепления вещных прав на недвижимое имущество можно выделить следующие существенные этапы: 1) засвидетельствование купчей у нотариуса; 2) удостоверение купчей старшим нотариусом, внесение о ней записей в крепостные книги и выдача «крепости»; 3) истечение семидневного срока, предоставленного для аннулирования «крепости»; 4) вынесение судом постановления о вводе во владение; 5) совершение обряда ввода во владение; 6) внесение старшим нотариусом в крепостные книги отметки о совершенном вводе; 7) опубликование в «Сенатских объявлениях» информации о совершенном вводе во владение; 8) истечение двухгодичного срока для обжалования купчей крепости; 9) истечение общего десятилетнего срока земской давности для

Нотариальная система, хотя и имела ряд преимуществ перед ранее действовавшим крепостным порядком, все же не привела к ожидаемым результатам: оставался неясным момент приобретения вещного права,

²⁰ Устав гражданского судопроизводства. Составитель И.М. Гютрюмов. С.Петербург.;Издательство юридического книжного магазина, 1912г. С.1621-1630.

порядок укрепления вещных прав представлял собой сложную и растянутую во времени процедуру в результате которой не достигалась гласность и достоверность записей, содержащихся в крепостных книгах и не обеспечивалась твердость права приобретателя недвижимости²¹. Указанные недостатки должны были быть исправлены введением в действие Проекта вотчинного устава, разработанного к 1892 году на основании прусского закона о праве собственности и Германского гражданского уложения. Проектом вотчинного устава в основу вотчинной системы были заложены принципы обязательного внесения, гласности (публичной достоверности), бесповоротности записи в реестре, специальности, старшинства и изъятия записанных в вотчинной книге прав от действия давности²². Однако, указанный документ так и не был принят, революционные преобразования, произошедшие в нашей стране в начале XX века, иным образом разрешили проблему укрепления вещных прав на объекты недвижимого имущества.

С принятием в 1917 году декрета «О земле» деление вещей на движимые и недвижимые было упразднено, земля обращена в исключительную собственность социалистического государства и могла предоставляться иным лицам только на правах пользования. Данные положения позднее были закреплены в ст. 21 ГК РСФСР 1922 года. Декретом Совнаркома от 14.12.1917 года «О запрещении сделок с недвижимостью» были приостановлены продажа, покупка, залог и иные сделки с недвижимостью, включая земельные участки. Далее декретом ВЦИК от 20.08.1918 г. «Об отмене частной собственности на недвижимости в городах» была отменена частная собственность физических и юридических лиц на застроенные и незастроенные земельные участки в пределах городской черты.

С принятием ГК РСФСР 1922 года положение немного смягчилось. ГК РСФСР и действующие в этот период иные правовые акты достаточно узко и нечетко по сравнению с дореволюционным периодом, освещали

²¹ Шершеневич Г.Ф. Указ соч. С.246-247.

²² А. Любавский. Указ соч. С.233,234.

вопросы, связанные с приобретением и осуществлением права собственности. Вместе с тем, социалистическая форма хозяйствования наряду с пренебрежительным отношением к правовому регулированию в области частного права предопределила появление ранее неизвестных форм собственности. Согласно ст.52 ГК РСФСР 1922 года различалась собственность 1) государственная; 2) кооперативная; 3) частная.

Законодательство практически все виды вещей относило к социалистической собственности. В частной собственности, которая рассматривалась как производная от социалистической, могло находиться только то имущество, которое служило и обеспечивало культурные и бытовые потребности граждан. Состав и количество такого имущества строго ограничивались. При таких обстоятельствах о праве собственности на недвижимое имущество, в том смысле как мы сегодня понимаем недвижимость, о частном его обороте и гражданско-правовом регулировании возникающих при этом отношений, говорить практически не приходится. Тем не менее, и в этот период времени существовали здания, сооружения и иные объекты прочно связанные с землей и представляющие особую ценность, как для отдельных лиц, так и для общества в целом. Советских ученых волновали вопросы приобретения и прекращения права собственности на такие объекты, реализация в отношении них правомочий владения, пользования и распоряжения, вызывая полемику и споры в юридической литературе в связи с недостаточностью урегулирования данных вопросов законодателем.²³

Не смотря на то, что ст.58 ГК РСФСР 1922 года предоставляла собственнику права владения, пользования и распоряжения, принадлежащим ему имуществом, в действительности осуществление указанных правомочий было существенно ограничено. Право собственности должно было осуществляться только в соответствии с социально-хозяйственным назначением имущества, в противном случае оно не

²³ Новицкий И.Б. Право собственности. М.: «Право и жизнь», 2014г. С.8-9.

охранялось и не подлежало защите (ст.1 ГК РСФСР). Собственник, использующий имущество с нарушением данного требования лишался своей вещи. Владение как таковое практически не регламентировалось действовавшим законодательством, за исключением ст. 170 ГК РСФСР и Земельного кодекса РСФСР, которыми предусматривалась защита нарушенного владения нанимателя и землепользователя, в том числе и против собственника. ГК РСФСР 1922 года не предусматривал и такого способа приобретения права собственности как давность владения. В случае спора фактический владелец имел преимущество только перед частными лицами, если же в споре принимало участие государство, то право собственности презюмировалось в отношении последнего. Правомочие распоряжения в отношении частных лиц значительно ограничивалось. Собственник был вправе отчуждать жилые строения, но при условии соблюдения требований установленных ст. 182 ГК РСФСР, уничтожить, сломать объект недвижимости он был не вправе, так как это не соответствовало бы социально-хозяйственному назначению данной вещи²⁴.

Институт защиты права собственности по ГК РСФСР 1922 года отличался преимущественным положением права государственной собственности. Не смотря на предусмотренные ст.59 РСФСР 1922 года традиционные способы защиты права собственности - виндикация и устранение препятствий в пользовании своей вещью не связанных с лишением владения, только в отношении государственной собственности защита носила абсолютный характер (ст.60 ГК РСФСР). Бывшие собственники, имущество которых было экспроприировано на основании революционного права или вообще перешло во владение трудящихся до 22 мая 1922 г. были вовсе лишены права истребовать его.

Не смотря на ограничения частного оборота, договор продолжал оставаться наиболее распространенным способом приобретения права собственности. Согласно ст.66 ГК РСФСР 1922 года право собственности на

²⁴ Новицкий И.Б. Указ соч. С.35.

вещь переходит на основании договора, заключаемого между отчуждателем и приобретателем. Из дальнейшего анализа ГК РСФСР 1922 года видно, что такими договорами в отношении вещей определенных индивидуальными признаками, к которым относятся и недвижимые вещи, являются договоры купли-продажи, мены, дарения. ГК РСФСР 1922 года более подробно регламентировал только договор купли-продажи. Договор мены рассматривался в советском законодательстве и правоприменительной практике как два сопряженных договора купли-продажи²⁵, а в отношении договора дарения ГК РСФСР 1922 года практически не содержал специальных норм.²⁶

В социалистическом праве договоры передачи имущества не всегда в качестве правового эффекта имели прекращение и возникновение права собственности на него у контрагентов, как это предусматривали ст.ст.66,180 ГК РСФСР 1922 года. Нормативно-правовыми актами предусматривались сделки, направленные на передачу имущества между государственными организациями и между государственными организациями и кооперативными (общественными) организациями. Вопрос о праве собственности в результате таких сделок разрешался по разному. Согласно Постановлению ЦИК и СНК СССР от 29.04.1935г. «О передаче государственных предприятий, зданий и сооружений» и Постановлению СНК СССР от 15.02.1936г. «О порядке передачи передаче государственных предприятий, зданий и сооружений» государственные предприятия, здания и сооружения не могли продаваться и приобретаться за деньги государственными органами друг у друга. Такая передача должна была производиться по решению Совнаркома СССР безвозмездно путем списания стоимости передаваемого имущества с баланса передающего органа на баланс принимающего органа. Хотя указанный способ передачи имущества носил ярко-выраженный административный характер, в

²⁵ Д.М.Генкин. Право собственности в СССР. М.: Госюриздат, 2014г. С. 140

²⁶ И Л.Брауде. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. Государственное издательство юридической литературы, М., 2013г. С. 158-166; Жилищные законы, сост. Т.Д.Алексеев. М.: Издательство Министерства коммунального хозяйства РСФСР, 2012г. С.466

советской научной литературе имелся и иной взгляд по данному вопросу. Так в учебнике Советского гражданского права под общей редакцией проф. С.Н. Братуся указывается следующее: «Если в результате такой сделки государственное имущество передается другой государственной же организации, то смены собственника не происходит. Субъектом права собственности остается Советское государство. От одного же госоргана к другому переходит лишь правомочие пользования, владения и распоряжения отчужденным имуществом.²⁷

Иначе обстояло дело при передаче зданий, строений, сооружений и предприятий государственными органами кооперативным и общественным организациям и наоборот. Такая передача также носила административный характер, но, при этом, в данном случае присутствовали и гражданско-правовые элементы. Согласно Постановлению СНК СССР от 05.05.1940г. №667 «О порядке расчетов между государственными организациями и кооперативными (общественными) организациями» такая передача осуществлялась по акту за плату по инвентарной стоимости и влекла смену собственника. К акту прилагалась инвентарная опись с оценкой имущества. Акт и инвентарная опись подписывались руководителями и главными бухгалтерами передающей и принимающей стороны.

Приобретение права собственности по договорам с участием физических лиц также обладало административными чертами. Договоры, направленные на возникновение права собственности не могли заключаться свободно. Советское законодательство устанавливало ряд ограничений в отношении того, кто может быть участником и что может быть предметом такого договора, как часто и на каких условиях могут совершаться подобные сделки. Так приобретение права собственности на жилые строения физическими лицами допускалось в исключительных случаях. Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» было

²⁷ Советское гражданское право под ред. проф. С.Н. Братуся (К.А. Граве, М.В. Зимилева, В.И. Серебровский, З.И. Шкундин). М.: Государственное изд. юр. литературы, 2013г. С.322-323.

установлено, что каждый гражданин и каждая гражданка СССР имеют право купить или построить для себя на праве личной собственности жилой дом в один или два этажа с числом комнат от одной до пяти включительно как в городе, так и вне города. Порядок такой продажи устанавливался Инструкцией Министерства финансов СССР от 10.01.1949г. №40, которая предусматривала два вида такой продажи: 1) продажа рабочим, инженерно-техническим работникам и служащим индивидуальных жилых домов выстроенных предприятиями, стройками и учреждениями специально для этой цели; 2) продажа исполкомами местных Советов депутатов трудящихся, предприятиями и учреждениями принадлежащих им индивидуальных жилых домов из существующего жилого фонда. В первом случае продажа осуществлялась по спискам рабочих, инженерно-технических работников и служащих, которые утверждались начальниками главных управлений и управляющими трестами по представлению директоров предприятий, руководителей строек и учреждений. Утверждение такого списка являлось таким административным актом, который давал разрешение на совершение сделки купли продажи дома²⁸. Продажа осуществлялась за наличный расчет или в установленных случаях за счет кредита банков с рассрочкой погашения ссуды до 10 лет. Продажная цена утверждалась Советом Министров СССР. Во втором случае соответствующими исполкомами, министерствами и ведомствами утверждался список домов, которые могли быть проданы одному или группе съёмщиков, проживающих в этих домах. Утверждение такого списка, как и в первом случае, являлось разрешением на продажу. Продажа осуществлялась за наличный расчет, в виде исключения допускалась рассрочка платежа на 2-3 года. Продажная цена определялась оценочными комиссиями, образуемыми исполкомами Советов депутатов трудящихся, предприятиями или учреждениями. В обоих случаях договор купли-продажи оформлялся нотариально, а при рассрочке платежа использовалась

²⁸ Советское гражданское право под ред. проф.С.Н. Братуся (К.А.Граве, М.В. Зимилева, В.И.Серебровский, З.И.Шкундин)., М.: Государственное изд. юр. литературы, 2013г. С.334-335.

типовая форма договора, утвержденная указанной инструкцией. Покупатели приобретали право собственности на индивидуальные жилые дома после полной оплаты стоимости (п.п.8,17 названной Инструкции), что. Осуществить покупку жилья на каких-либо иных условиях не представлялось возможным.

Дальнейший анализ ст.ст.27,130,136,137 ГК РСФСР 1922 года дает основание сделать вывод о том, что договор считается совершенным (заключенным) с момента обличения его в надлежащую форму. Согласно ст.ст. 138,185,207 ГК РСФСР 1922 года для договоров купли-продажи, мены строений и для договоров дарения на сумму более 1000 рублей предусмотрена обязательная письменная нотариальная форма под страхом их недействительности. Кроме того, ст. 185 ГК РСФСР 1922 года для договоров купли-продажи строений предусмотрена также их регистрация в коммунальном отделе. Требование о регистрации на практике также распространяли на договоры мены строений, что вытекает из ст.ст.206,207 ГК РСФСР 1922 года и на договоры дарения строений²⁹, хотя законодательством такая регистрация не была предусмотрена. Советское законодательство не предусматривало специальных положений о моменте приобретения права собственности на строения по договорам, требующим регистрации в коммунальных отделах. В этой связи среди советских ученых не было единого мнения ни о моменте заключения таких договоров, ни о моменте возникновения права собственности у приобретателя. Так Д.М.Генкин, ссылаясь на аналогичную позицию В.П.Грибанова, на основании ст. 185 ГК РСФСР 1922 года и инструкции Наркомхоза РСФСР от 25.12.1945 года «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР» приходит к выводу о том, что «право собственности на строение возникает у приобретателя с момента нотариального удостоверения соответствующего договора, а регистрация

²⁹ Советское гражданское право под ред. проф.С.Н. Братуся (К.А.Граве, М.В. Зимилова, В.И.Серебровский, З.И.Шкундин). М.:Государственное изд. юр. литературы, 1950г. С.359.

имеет значение лишь учета строений и уточнения прав на них».³⁰ Основываясь на тех же правовых нормах, И.Л.Брауде такую позицию считает ошибочной, указывая на то, что правовое оформление купли-продажи включает в себя две стадии: нотариальное удостоверение договора и регистрацию в соответствующем коммунальном отделе. При этом регистрацию купли-продажи он рассматривает как регистрацию перехода права собственности, но в то же время видит в ней и специальную форму заключения договора купли-продажи: И.Л.Брауде с регистрацией связывает момент возникновения права собственности у приобретателя. Нотариальное удостоверение договора «еще не влечет перехода права собственности на строение от продавца к покупателю, не создает вещного права последнего», собственником строения до регистрации перехода права собственности продолжает оставаться продавец. По мнению советского ученого право собственности возникает у приобретателя в момент регистрации. При этом, И.Л.Брауде указывает, что регистрации подлежит всякий переход права собственности на строение, в том числе и по договорам мены, дарения, и в порядке наследования³¹. Такого же мнения придерживался и С.Н.Братусь, применяя положения о регистрации к договору дарения: «Договор дарения строений следует считать заключенным в момент, когда по закону переходит право собственности на строения, то есть в момент регистрации договора в коммунальном отделе»³².

На наш взгляд представляется, что в рассматриваемый период времени можно говорить о регистрации строений на праве собственности за правообладателями, но не о регистрации договоров. Инструкция Наркомхоза РСФСР от 25.12.1945 года «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР» определяла объектом регистрации домовладение в целом с самостоятельным земельным

³⁰Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М.: Госюриздат, 2012г. С. 139-140.

³¹ Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. М. Государственное издательство юридической литературы, 2012г. С.107-118.

³² Советское гражданское право под ред. проф.С.Н. Братуся (К.А.Граве, М.В. Зимилова, В.И.Серебровский, З.И.Шкундин). М.: Государственное изд. юр. литературы, 2013г. С.359.

участком, под отдельным порядковым номером по улице, переулку, площади независимо от числа совладельцев данного домовладения, при этом незавершенные строительством объекты не подлежали регистрации (§§5,6).

Несоответствие законодательного и ведомственного правовых актов привело к спорам о моменте заключения договора и возникновении по нему права собственности у приобретателя между учеными, фиктивной подмене понятий «регистрация договора» и «регистрация права», искусственному приданию технической регистрации строений юридической силы правоприобретения, способствовало и порождало нестабильность в гражданском обороте недвижимости, не смотря на его скудность в рассматриваемый период времени. Однако, все эти негативные последствия отсутствия должной нормативной базы и установленные административные ограничения при совершении сделок с недвижимостью не смогли полностью ликвидировать право частной собственности.

На смену ГК РСФСР 1922 года пришел ГК РСФСР 1964 года. Однако в правовой регламентации права собственности это почти ничего не изменило. Право собственности определялось традиционной триадой правомочий (ст.92 ГК РСФСР), недвижимое имущество не было признано объектом гражданских правоотношений, земля, ее недра, воды, леса, заводы, фабрики, шахты, рудники, электростанции, организованные государством сельскохозяйственные, торговые, коммунальные и иные предприятия, а также основной жилищный фонд в городах и в поселках городского типа относились к государственной собственности (ст.95 ГК РСФСР). В личной собственности граждан могло находиться имущество, предназначенное для удовлетворения материальных и культурных потребностей (ст.105 ГК РСФСР), в противном случае оно подлежало безвозмездному изъятию в доход государства (ст. 111 ГК РСФСР). Возможность граждан иметь в собственности жилье была ограничена одним жилым домом или его частью, предельный размер которых не должен был

превышать шестидесяти квадратных метров жилой площади (ст. 106 ГК РСФСР). Статьями 135, 239, 255, 257 ГК РСФСР предусматривалось, что право собственности приобретаемое на основании договоров купли-продажи, мены, дарения жилых домов и дач возникает с момента регистрации указанных договоров в соответствующем исполнительном комитете Совета депутатов трудящихся. Однако новая Инструкция "О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР", утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 21 февраля 1968 г. N 83 почти в точности повторяла ранее действовавшую и не предусматривала регистрации договоров. Таким образом, вопрос о моменте возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества оставался спорным.

Положительные изменения произошли в институте защиты права собственности. Новый ГК РСФСР уделил этому институту целую главу и расширил возможности собственника истребовать свое имущество от добросовестного приобретателя во всех случаях при условии, что оно было приобретено последним безвозмездно.

Таким образом, в советский период в отечественной юридической литературе сформировался устойчивый взгляд на собственность как на экономическую категорию.

1.3 Реформирование гражданского законодательства о недвижимости в России.

Коренные изменения, произошедшие в политической ситуации страны в начале девяностых годов, в связи с переходом к рыночной экономике, возродили институт недвижимого и движимого имущества. Деление имущества как объекта права собственности на движимое и недвижимое становится основополагающим. «С ним связывают важные юридические последствия: необходимость введения специальной

регистрации недвижимого имущества, установление различного порядка приобретения права собственности, узаконение категории вещных сделок, введение института права приобретательной давности, определение применимого права, установление режима наследования и налогообложения».³³ Отправной точкой такого возрождения явилось признание на уровне закона права частной собственности на землю. Согласно п.2 ст.6 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР» земельные участки могли находиться в частной, государственной, муниципальной собственности и собственности общественных объединений (организаций). Пунктом 3 ст.7 этого же закона был восстановлен институт приобретательной давности: гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно и открыто владеющее как собственник недвижимым имуществом не менее пятнадцати лет либо иным имуществом не менее пяти лет, приобретают право собственности на это имущество. Статьей 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 года было установлено, что имущество подразделяется на движимое и недвижимое. Количество и стоимость имущества, которое могло находиться в собственности граждан, теперь не ограничивались (ст.7 Закона СССР «О собственности в СССР», ст. 10 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР»). Согласно ст. 10 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР» в собственности гражданина могли находиться земельные участки, жилые дома, квартиры, дачи, садовые дома, гаражи, предметы домашнего хозяйства и личного потребления, предприятия, имущественные комплексы в сфере производства товаров, бытового обслуживания, торговли, иной сфере предпринимательской деятельности, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и иные средства производства, любое другое имущество производственного, потребительского, социального, культурного и иного назначения, за исключением случаев установленных законом. Однако, в отношении

³³ Мозолин В.П. Право собственности в РФ в период перехода к рыночной экономике. М.: Институт государства и права РАН, 2014г. С.50.

предоставления в собственность земельных участков законодательством все же предусматривалось ряд ограничений. Так, земельный участок предоставлялся в собственность граждан только для ведения сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества или индивидуального жилищного строительства (ст. 12 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР», ст.7 ЗК РСФСР 1991 года), земельные участки, предоставленные для производства сельскохозяйственной продукции, в течение десяти лет с момента приобретения не могли быть отчуждены собственником иначе, чем в пользу государства (ст.52 ЗК РСФСР 1991 года, ст.9 Закона РСФСР «О земельной реформе»). Позднее Указом Президента РФ от 27.12.1991г. №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» были установлены случаи на которые не распространялся запрет на отчуждение земельных участков в течение десяти лет, а с принятием Закона РФ от 23.12.1992г. «О праве граждан на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» земельные участки могли свободно продаваться их собственниками не зависимо от срока приобретения. Указом Президента РФ от 25.03.1992г. №301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий» устанавливалась возможность предоставления земельных участков в собственность гражданам и их объединениям для занятия предпринимательской деятельностью.

Включение земельных участков в гражданский оборот побудило государство к принятию мер по учету новых собственников и контролю за совершаемыми ими сделками с землей. С целью получения более полной информации о правовом положении земельных участков, переданных в частную собственность были приняты ряд правовых актов, которые весьма непоследовательно предусматривали различного рода регистрацию в отношении земельных участков. Статья 31 ЗК РСФСР, Указ Президента РФ

от 27.10.1993г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» предусматривали регистрацию государственного акта (свидетельства), удостоверяющего право собственности на землю, не связывая при этом с такой регистрацией момент возникновения права собственности, и не предусматривая какие-либо иные правовые последствия. Положением о порядке ведения государственного земельного кадастра, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 г. N 622 была предусмотрена регистрация данных об объектах и субъектах собственности, целевом назначении земельных участков и режиме их использования. Правовые последствия такой регистрации для собственника не устанавливались. Согласно Закону РФ «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» регистрации в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству подлежал нотариально удостоверенный договор купли-продажи земельного участка. Типовым договором купли-продажи земельного участка, утвержденным Председателем Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 02.06.1993 г. N 1-16/770 предусматривалось, что договор купли-продажи земельного участка вступает в силу с момента его регистрации. Положения, вполне согласующиеся со ст.135 ГК РСФСР, содержались в Порядке купли-продажи гражданами РФ земельных участков, утвержденном Постановлением Совета Министров - Правительства РФ от 30.05.1993г. №503, которым было установлено, что право собственности на участок переходит от продавца к покупателю с момента регистрации районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству нотариально удостоверенной купчей.

Роскомзема были утверждены Методические указания о государственной регистрации прав граждан и юридических лиц на

земельные участки и прочно связанную с ним недвижимость, ст. 2 которых устанавливала, что государственная регистрация прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость является актом, на основании и с момента совершения которого за гражданами и юридическими лицами признаются и закрепляются государством права на недвижимость. Ведомственный акт, носящий рекомендательный характер не соответствовал ранее принятым правовым актам в области земельных отношений и противоречил ст. 135 ГК РСФСР, в связи с чем не подлежал применению в указанной части.

В отношении права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, представляется важным отметить следующие состоявшиеся нововведения. Законом СССР «О собственности в СССР», а затем и Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» предусматривался новый способ приобретения права собственности гражданами на недвижимость. Согласно п.2 ст.13 указанного Закона РСФСР член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного кооперативов, садово-огороднического товарищества или другого кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, дачу, садовый дом, гараж, иное помещение или строение, предоставленное ему в пользование, приобретает право собственности на это имущество. При последующем отчуждении таких объектов в собственность иных лиц, последние по заявлению принимались в члены соответствующего кооператива.³⁴

Указанными же законами устанавливалась еще одна новелла. Наниматель жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда и члены его семьи вправе приобрести в собственность соответствующую квартиру, дом путем их выкупа (ст. 7 Закона СССР «О собственности в СССР», ст.13 Законом РСФСР «О собственности в РСФСР»). Таким образом, была определена

³⁴ Мозолин В.П. Право собственности в РФ в период перехода к рыночной экономике. М.: Институт государства и права РАН, 2012г. С.97.

законодательная основа для приватизации государственного и муниципального жилищного фонда. В июле 1991 года были приняты Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» и Закон РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР»

В целях проведения приватизации Постановлением ВС РФ от 27.12.1991г. №3020-1 «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» были определены перечни объектов по уровням собственности. К первой группе были отнесены объекты государственной собственности, являющиеся исключительной собственностью Российской Федерации и не подлежащие передачи в собственность субъектов РФ или муниципальных образований, ко второй группе относились объекты, подлежащие передачи в собственность субъектов РФ. Третью группу составляло имущество, которое должно было передаваться в муниципальную собственность. Порядок передачи объектов из одного уровня собственности в другой и порядок оформления прав собственности на переданные объекты был установлен Положением об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности, утвержденным распоряжением Президента РФ от 18.03. 1992г. №114-рп.

Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» усматривал положительный результат приватизации в предоставлении гражданам возможности эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем. Законом устанавливалась бесплатная передача государственного и муниципального жилья в собственность граждан, являющихся его нанимателями. Граждане приобретали право собственности

на основании договора о передачи жилого помещения в момент его регистрации в исполнительном органе местного Совета народных депутатов.

Приватизация стала основанием и для приобретения в частную собственность объектов недвижимого имущества нежилого назначения. В Законе РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» говорилось, что он устанавливает организационно-правовые основы преобразования отношений собственности на средства производства в РСФСР путем приватизации государственных и муниципальных предприятий в целях создания эффективной, социально ориентированной рыночной экономики. Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ на 1992 год, утвержденная Постановлением Верховного Совета РФ от 11.06.1992г. №2980-1 определяла объекты государственной и муниципальной собственности подлежащие приватизации и приватизация которых в 1992 году была запрещена. В дальнейшем было принято огромное количество нормативно-правовых актов и документов, регламентирующих вопросы приватизации государственного и муниципального имущества, среди которых можно выделить Указ Президента РФ от 29.12.1991г. №341 «Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий», которым были утверждены Основные положения программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ на 1992 год, Указ Президента РФ от 29.01.1992г. №66 «Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий», которым утверждены Временные положения о порядке подачи, оформления и принятия к рассмотрению заявки на приватизацию государственного, муниципального предприятия в Российской Федерации; о преобразовании государственных и муниципальных предприятий в открытые акционерные общества; о приватизации государственных и муниципальных предприятий Российской

Федерации на аукционе; о приватизации государственных и муниципальных предприятий Российской Федерации по конкурсу; о порядке использования в 1992 году при приватизации средств фондов экономического стимулирования и прибыли государственных и муниципальных предприятий; о работе комиссий по приватизации и Временные методические указания по оценке стоимости объектов приватизации, Указ Президента РФ от 01.07.1992г. №721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества», которым было утверждено Положение о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием в акционерные общества открытого типа, Постановление Правительства РФ от 04.09.1992г. №708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса», которым были утверждены Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий; о приватизации предприятий по первичной переработке сельскохозяйственной продукции, рыбы, морепродуктов и предприятий по производственно-техническому обслуживанию и материально - техническому обеспечению агропромышленного комплекса; о реорганизации и приватизации государственно-кооперативных (кооперативно-государственных) предприятий агропромышленного комплекса, Указ Президента РФ от 14.10.1992г. №1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» и др. На основании разработанных нормативно-правовых документов, определяющих порядок передачи государственного и муниципального имущества в частную собственность граждан и юридических лиц к 1995 году практически все государственное и муниципальное имущество, участвующее в обороте, было приватизировано.

Передел собственности шел в максимально ускоренном темпе, а нормативно-правовая база запаздывала в обеспечении его правового регулирования. Не реально короткие сроки, предусмотренные для приватизации, отсутствие должной нормативно-правовой базы, особенно в первые годы приватизации, и опыта работы у сотрудников соответствующих комитетов по управлению имуществом привели к серьезным упущениям, что в дальнейшем породило огромное количество споров между государством, муниципальными образованиями и новыми собственниками. Согласно Временным методическим указаниям по оценке стоимости объектов приватизации, утвержденным Указом Президента РФ от 29.01.1992г. №66 «Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий» состав и стоимость подлежащего приватизации имущества определялись соответствующей комиссией по приватизации на основе данных предприятия об инвентаризации всего его имущества. Не признание на протяжении длительного времени зданий, строений, сооружений в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества и невозможность их включения в свободный гражданский оборот привело к тому, что предприятия учитывали такие объекты исходя из их хозяйственно-производственного назначения. Таким образом, в качестве одного объекта инвентаризации могли учитываться несколько зданий, сооружений, объекты, не задействованные в производстве, могли оказаться вовсе не учтенными. Составленные по результатам такой инвентаризации акты оценки стоимости приватизируемого имущества зачастую не соответствовали действительности.

Приватизация организаций агропромышленного комплекса также не была лишена проблем. Работники колхозов, совхозов, государственных сельскохозяйственных предприятий в соответствии с Положением о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.09.1992г. №708 «О порядке приватизации и

реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса», получали в процессе приватизации земельные доли и имущественные паи. Свидетельство о праве собственности на земельную долю, как правило, не давало его обладателю представления о самом земельном участке сособственником которого он теперь являлся: отсутствовали описание границ земельного участка и его характеристики, не прилагался план, размер земельной доли указывался в балло-гектарах и представлял собой абстрактную величину. Имущественный пай определялся в рублях и также не давал его обладателю представления о том имуществе, которое его обеспечивало. Испытывая затруднения в дальнейшем использовании полученных в собственность абстрактных паев и долей, работники агропромышленного комплекса вносили их в качестве вкладов в уставные (складочные) капиталы хозяйственных товариществ и обществ создаваемых в процессе реорганизации колхозов, совхозов, государственных сельскохозяйственных предприятий. Таким образом, собственниками земли и имущества становились образованные в процессе приватизации юридические лица. Состоявшаяся в России приватизация «означает переход существующего общества в состояние новой социально-экономической формации и по историческому значению не уступает тем процессам, которые были связаны с национализацией частной собственности и отказом от капиталистического пути развития страны в результате свершения в 1917 г. Октябрьской революции»³⁵.

³⁵ Мозолин В.П. Указ соч. С.61.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СОВРЕМЕННОМ ПРАВЕ.

2.1 Особенности права собственности на недвижимое имущество по современному гражданскому законодательству.

Современное законодательство, регламентирующее вопросы правособственности на недвижимое имущество, достаточно обширно и включает в себя большое количество правовых актов различных отраслей права.

Среди кодифицированных правовых актов, регулирующих отношения собственности на объекты недвижимости, главное место занимает Гражданский кодекс РФ. Вступившая в силу в соответствии с ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ» с 1 января 1995г. часть первая ГК РФ ознаменовала начало современного этапа развития законодательства о недвижимости. Гражданский кодекс РФ определил понятие недвижимого имущества. Изначально ст. 130 ГК РФ к числу недвижимых вещей были отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К сегодняшнему дню указанная норма претерпела ряд изменений, в результате которых из перечня объектов недвижимого имущества исключены обособленные водные объекты, леса и многолетние насаждения, а объекты незавершенного строительства включены в состав недвижимого имущества (Федеральные законы от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ).

Определяя право собственности, ГК РФ ограничивается перечислением традиционной триады правомочий, составляющих содержание права собственности

Понятие права собственности, не смотря на свою многовековую историю, юридической наукой в должной мере не изучено. В юридической литературе право собственности традиционно рассматривается с объективной и субъективной³⁶ точек зрения, что не дает понимания сущности права собственности как такового, не раскрывает его понятие.

Данное обстоятельство нашло свое отражение и в нормах действующего законодательства РФ, где в значительной степени сделан акцент на регулирование отношений собственности - как отношений экономического и товарно-денежного характера. Так именно экономическому пониманию собственности мы обязаны наличием в законодательстве различных форм собственности. Основной Закон - Конституция РФ провозглашает государственную, муниципальную, частную формы собственности, предоставляя право публично-правовым образованиям, юридическим лицам и гражданам иметь в собственности имущество, в том числе землю, владеть, пользоваться, распоряжаться им и гарантируя равную для всех форм собственности защиту (ст.ст.8,9,35,36 Конституции РФ). Различные формы собственности не означают какого-либо разнообразия права собственности, но обуславливают особенности осуществления собственниками правомочий и специфику приобретения и прекращения права.

Множественность субъектов права собственности определяет виды права собственности. Согласно ст.244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В тоже время признаки права собственности как юридической категории будут присущи праву собственности не зависимо от его формы и вида. К таким признакам Г.Ф. Шершеневич относил: 1) власть в ее

³⁶ Гражданское право. В 4-х томах. Том II. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. Отв. ред. Суханов Е.А. М.:Волтерс Клувер, 2006г, С.26-27.

юридическом значении, 2) объект в виде материального предмета, 3) исключительность и независимость от посторонних лиц при осуществлении права собственности, 4) соединение с правом собственности отдельных прав владения, пользования и распоряжения 5) наличие установленных законом ограничений осуществления права и 6) бессрочность права собственности как вечная и потомственная связь определенного субъекта с определенным объектом, существующая до тех пор, пока не наступит юридический факт,рывающий ее.³⁷ В современном праве выделяют следующие признаки права собственности: 1) совокупность прав владения, пользования и распоряжения вещью, представляющую собой систему отношений собственника к вещи и по поводу ее использования совместно с другими лицами, 2) обязанность собственника осуществлять действия в отношении своего имущества не нарушая права и интересы иных лиц, 3) объект права собственности в виде предмета материального мира, т.е. вещь 4) несение собственником бремени содержания и риска случайной гибели или повреждения, принадлежащих ему вещей. Из перечисленных признаков, оставшийся неизменным признак об объекте права собственности, которым признается вещь, является, на наш взгляд, одним из наиболее значимых, поскольку вид объекта обуславливает наличие определенных особенностей в праве собственности.

Среди множества классификаций вещей, известных правовой науке, по различным их признакам и свойствам, важнейшей представляется деление вещей на движимые и недвижимые. Недвижимость представляет одну из наибольших ценностей, как для отдельного человека, так и для общества в целом, поэтому законодатель уделяет особое внимание правовому регулированию отношений, возникающих по поводу недвижимых вещей, в том числе праву собственности на объекты недвижимого имущества.

ГК РФ предусмотрел ряд особенностей приобретения и осуществления права собственности в отношении объектов недвижимого имущества.

Исходя из положений ст.218 ГК РФ можно выделить перечень оснований приобретения права собственности на объекты недвижимого имущества, который хотя и не является исчерпывающим, но традиционно устанавливает первоначальные (оригинальные) и производные (деривативные) способы приобретения права собственности. Из них к первоначальным способам приобретения права собственности на объекты недвижимого имущества относятся:

- создание недвижимого имущества;
- признание права собственности на самовольную постройку;
- признание права собственности в порядке приобретательной давности;
- признание права собственности на бесхозные объекты недвижимости.

К производным способам приобретения права собственности относятся:

- гражданско-правовые договоры и иные сделки, направленные на отчуждение объектов недвижимости;
- наследование имущества;
- переход права собственности на имущество при реорганизации юридического лица;
- выплата пая членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное кооперативом этому лицу.

Среди указанных оснований возникновения права собственности на объекты недвижимости можно выделить установленный ст.225 ГК РФ специальный порядок приобретения права собственности на бесхозные недвижимые вещи, предусматривающий постановку бесхозного объекта

недвижимости на учет в качестве такового в органе, осуществляющем регистрацию прав на объекты недвижимости.

Статья 222 ГК РФ определила специальные требования и судебный порядок приобретения права собственности на самовольную постройку, представляющую собой жилой дом, другое строение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. До принятия ФЗ от 30.06.2006г. №93ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» признание права собственности на самовольную постройку, возможно было только в судебном порядке, который нередко игнорировался владельцами таких объектов и местными чиновниками, выдававшими разрешения на строительство самовольно возведенных надворных построек спустя пять, десять и более лет, после того как указанные объекты были возведены. К сожалению у органов, осуществляющих регистрацию прав, такие документы, как правило, не вызывали сомнений в наличии оснований возникновения права собственности. Сегодня согласно ст.9 ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», п.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ не требуется выдачи разрешения на строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для ведения садоводства, дачного хозяйства и в других случаях, предусмотренных данной нормой, в том числе и тогда, когда указанные объекты были построены до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (30.12.2004г.).

Для приобретения права собственности на недвижимую вещь в порядке приобретательной давности ст.234 ГК РФ сохранила пятнадцатилетний срок открытого, непрерывного, добросовестного

владения недвижимым имуществом как своим собственным. Ст.ст.301,304 ГК РФ предусмотрели традиционные способы защиты права собственности в виде истребования имущества из чужого, незаконного владения (виндикационный иск) и требований об устранении нарушений права собственности не связанных с лишением владения (негаторный иск). Изменения, внесенные в ст.223 ГК РФ (Федеральный закон от 30.12.2004 N 217-ФЗ), определили статус добросовестного приобретателя, установив, что он является собственником приобретенного имущества с момента государственной регистрации своего права.

Вступившая в силу с 1 марта 1996 года часть вторая ГК РФ (ФЗ от 26.01.1996г. «О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ») установила специальные требования для договоров, направленных на передачу в собственность недвижимого имущества. В развитие ст. 164 ГК РФ были определены договоры, подлежащие и не подлежащие государственной регистрации. В результате, в отношении договоров купли-продажи, мены недвижимого 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 (ст.ст.558,560,567 ГК РФ), договоры дарения недвижимого имущества (574 ГК РФ), договоры постоянной, пожизненной ренты и договоры пожизненного содержания с иждивением, предусматривающие передачу недвижимости (ст.584 ГК РФ) были определены как договоры подлежащие государственной регистрации и считающиеся заключенными с момента такой регистрации (ст.433ГК РФ).

По общему правилу в соответствии с п.2 ст.8, ст. 131 ГК РФ право собственности на объекты недвижимости подлежит государственной регистрации и считается возникшим с момента такой регистрации. Гражданским кодексом РФ определены исключения из данного правила.

ГК РФ предусмотрел специальные основания прекращения права собственности на объекты недвижимости: продажа с публичных торгов бесхозяйственно содержимого или используемого не по назначению жилого помещения (ст.293 ГК РФ), отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка на котором оно расположено для государственных или муниципальных нужд или ввиду его ненадлежащего использования (ст.239 ГК РФ). Кроме того, ГК РФ установил ряд особенностей осуществления - права собственности в отношении объектов недвижимого имущества. Так ст. 250 ГК РФ определила месячный срок для реализации участником общей долевой собственности права преимущественной покупки отчуждаемой на возмездных основаниях доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимого имущества. Глава 18 ГК РФ установила некоторые особенности владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости жилого назначения, в частности определила строго целевой характер их использования (п.2 ст.288 ГК РФ), предусмотрела право собственника квартиры в многоквартирном жилом доме на долю в праве общей собственности на общее имущество жилого дома и невозможность отчуждения указанной доли отдельно от квартиры.

Положения ГК РФ о праве собственности на землю были введены в действие 29 октября 2001 года одновременно с Земельным кодексом РФ, что сразу обнаружило противоречия между двумя кодифицированными законодательными актами, ряд из которых, не смотря на внесенные изменения в названные документы, продолжают оставаться актуальными и сегодня. Одно из главных противоречий сводится к разрешению вопроса о единстве судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости. В частности гражданское и земельное законодательства не одинаково подходят к решению проблемы перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, расположенные на чужом земельном участке к другому лицу. Гражданский кодекс РФ (ст.271, п.3 ст.551 ГК РФ) устанавливает, что при

переходе права 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 недвижимости. Статья 35 Земельного кодекса РФ предусматривает в аналогичной ситуации, переход к приобретателю недвижимости права на использование соответствующей части земельного участка, строением и необходимой для их использования. Проблема на первый взгляд кажущегося незначительного разночтения кроется в том, что согласно ст.ст.3,6 ЗК РФ Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения), объектом которых могут быть, в том числе, и части земельных участков. С точки зрения гражданского права объектом недвижимого имущества и объектом права собственности могут быть только земельные участки (ст.ст.130, 260 ГК РФ) поскольку только они являются обособленными, отграниченными на местности объектами, обладающими такими характеристиками, которые позволяют выделить их среди других объектов в качестве индивидуально-определенных предметов материального мира, что, в свою очередь, и позволяет включать их в гражданский оборот как самостоятельные объекты гражданских правоотношений. Отношения, регулируемые ст.ст.271,551 ГК РФ и ст.35 ЗК РФ относятся к имущественным и, следовательно, в силу п.3 ст.3 ЗК РФ подпадают под регулирование нормами гражданского законодательства. Таким образом, с нашей точки зрения, при разрешении данного противоречия следует руководствоваться ГК РФ, а ст.35 ЗК РФ привести в соответствие с нормами гражданского законодательства.

Не смотря на провозглашенный ст.1 ЗК РФ принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, действующее законодательство, в том

числе и сам ЗК РФ, содержит ряд положений явно не согласующихся с данным принципом. В соответствии со ст.212 ГК РФ, ст.ст.15,16,19 ЗК РФ земельные участки и расположенные на них здания, сооружения по общему правилу могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в частной собственности физических и юридических лиц, однако собственник земельного участка и расположенного на нем объекта могут не совпадать (ст.ст.271,272 ГК РФ, ст.35 ЗК РФ). Положения п.п.3,4 ст.36 ЗК РФ не согласуясь с указанным принципом, предусматривают различные права на земельный участок и расположенную на них недвижимость в зависимости от вида объекта и субъектов, являющихся их обладателями. Существенное различие в правовых режимах земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости кроется в установленной законодательством возможности нахождения данных объектов на различных ограниченных вещных правах.

Как отмечалось выше объектом недвижимости и объектом гражданских правоотношений, в том числе права собственности является земельный участок, а не его часть и не земля. ГК РФ не содержит определения земельного участка, но ст.261 ГК РФ установлено, что право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Однако, из ст.ст.1,15 Воздушного кодекса РФ, п.20 Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 22.09.1999г. №1084 и положений преамбулы и ст.7 Закона РФ «О недрах» как раз следует, то, что ни воздушное пространство, расположенное над земельным участком, ни часть земной коры, расположенной ниже

почвенного слоя не могут быть отнесены к земельному участку. Согласно указанным правовым актам воздушное пространство простирается в высоту от нулевой отметки над рельефом местности или водной поверхностью.

Что касается недр, то преамбула Закона РФ «О недрах» определяет их как часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Очевидно, что в данном смысле недра не могут быть признаны объектом недвижимости, поскольку недвижимость всегда индивидуально определенная вещь. Таким образом, участки недр представляют собой самостоятельные объекты недвижимого имущества и не являются частью земельного участка, под которым они расположены.

Особый правовой режим имеют земельные участки сельскохозяйственного назначения. Порядок владения, пользования и распоряжения такими земельными участками регулируется ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Как отмечалось в предыдущем параграфе в результате приватизации колхозов и совхозов их работники получили в общую долевую собственность земельные участки. Доля каждого в праве собственности на конкретный земельный участок определялась в виде абстрактной земельной доли, рассчитанной в баллогектарах. На законодательном уровне, правовой режим земельной доли как доли в праве общей долевой собственности был закреплен только указанным федеральным законом (ст. 15), вступившим в силу 28.01.2003г., что сделало очевидным распространение на земельные доли и земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в общей долевой собственности бывших работников сельскохозяйственных организаций (колхозов, совхозов), приватизировавших их, положений ГК РФ об общей долевой собственности. Принятие названного закона было обусловлено активным включением в оборот в конце 90-ых - начале 2000-ых годов земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Из числа кодифицированных законодательных актов, регламентирующих вопросы права собственности на объекты недвижимого имущества заслуживает внимания Семейный кодекс РФ, регулирующий наряду с ГК РФ имущественные отношения супругов. Согласно ст.244 ГК РФ недвижимое имущество может находиться в собственности двух или нескольких лиц (общая собственность) с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество (п.3 ст.244 ГК РФ). К таким исключительным случаям относится: 1) имущество, входящее в состав крестьянского (фермерского) хозяйства является общей совместной собственностью членов такого хозяйства; 2) имущество общего пользования 3) имущество, в том числе недвижимое, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Возможность изменения законного режима имущества супругов путем его раздела или посредством заключения договора предусмотрена ст.256 ГК РФ. В развитие данной нормы СК РФ также определяет два способа такого изменения (ст.ст.33,38,42 СК РФ). Обращает на себя внимание, то что согласно ГК РФ, изменить возможно только режим имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов либо признать общей совместной собственностью имущество каждого из супругов при условии его значительного улучшения в период брака за счет общих средств или личных вложений одного из супругов.

Значительную роль в правовом регулировании вопросов, связанных с осуществлением права собственности на объекты недвижимого имущества сыграл Жилищный кодекс РФ, вступивший в силу 1 марта 2005 года. Развивая положения главы 18 ГК РФ в Жилищном кодексе РФ более глубоко рассматривается жилое помещение как объект недвижимого

имущества и объект права собственности. В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Статьей 16 ЖК РФ определены виды жилых помещений (жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната), приведены их определения. Указанная статья не дает понятий только «части жилого дома» и «части квартиры», под которыми следует, по-видимому, понимать «несколько комнат этого - дома или квартиры, являющихся объектом жилищных прав»¹.

Жилищный кодекс РФ не только закрепил право пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения и иными лицами как ограниченное вещное право, чем расширил законодательный перечень ограниченных вещных прав, приведенный в ст.216 ГК РФ, но предусмотрел гарантии собственнику жилого помещения в виде прекращения такого ограниченного вещного права в случае, если лицо перестает быть членом семьи собственника жилого помещения.

С принятием ЖК РФ утратили силу ФЗ «О товариществах собственников жилья», ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики» (п. 1 ст.2 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ») ранее регламентирующие вопросы осуществления права собственности в отношении многоквартирных жилых домов. Взамен кондоминиума ст. 36 ЖК РФ определила состав общего имущества многоквартирного жилого дома и установила в отношении него режим общей долевой собственности. Таким образом, в структуре многоквартирного жилого дома можно выделить две части: 1) жилые и нежилые помещения, являющиеся собственностью физических и юридических лиц, публично правовых образований и 2) общее имущество в многоквартирном доме, находящееся на праве общей долевой собственности у названных правообладателей помещений в

многоквартирном доме.³⁸ Собственники жилых и нежилых помещений самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащими им помещениями. Осуществление данных правомочий в отношении общего имущества многоквартирного дома осуществляется собственниками помещений сообща с учетом особенностей, предусмотренных ЖК РФ.

Особенностью данной конструкции является, то, что физически существующие объекты материального мира: земельный участок, расположенные на нем многоквартирный дом, ограждения иные сооружения, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома не являются самостоятельными объектами права собственности, так как входят в состав общего имущества многоквартирного жилого дома. Рассматривая общее имущество многоквартирного жилого дома и жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме в качестве недвижимого имущества мы имеем дело с юридической фикцией, которая в данном случае обеспечивает участие названных объектов в гражданском обороте. Однако, такое решение законодателя, по мнению Е.А.Суханова нельзя признать удачным, поскольку оно является следствием «пренебрежения классическими подходами к делению вещей».³⁹ Соглашаясь с ученым, представляется, что данная проблема могла бы быть разрешена посредством установления специального правового режима «жилищной собственности» с учетом имеющегося опыта в зарубежных правовых порядках.⁴⁰

Действующее законодательство предусматривает следующие способы приобретения права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах: договоры купли-продажи (ст.ст.218,549,558 ГК РФ), мены (ст.ст.218,567 ГК РФ), дарения (ст.ст.218,572,582 ГК РФ), договор

³⁸ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ под ред. д.ю.н. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005г. С. 184.

³⁹ Суханов Е.А. Вещные права и права на нематериальные объекты. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 2007г., №7. С.22.

⁴⁰ Там же. С.31.

О действующих специальных правовых режимах «жилищной собственности» в зарубежных правовых системах см. следующий параграф настоящей главы.

пожизненной или постоянной ренты (ст.ст.218,583 ГК РФ), договор пожизненного содержания с иждивением (ст.ст.218,601 ГК РФ), брачный договор (ст.ст.218 ГК РФ, ст.40 СК РФ), наследование (ст.ст.218,1110,п.3 ст. 1168 ГК РФ), приватизация (ст.218 ГК РФ, Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»), выплата пая членом ЖСК, ЖНК (ст.218 ГК РФ, ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»), участие в долевом строительстве многоквартирных домов (ст.218 ГК РФ, ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

Последний из указанных способов представляет с нашей точки зрения немалый интерес. Вступления в силу 1 апреля 2005 года ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» с нетерпением ждало не только юридическое сообщество, но и граждане, юридические лица - потенциальные участники долевого строительства. В отличие от ранее применяющегося в данной сфере законодательства (Закон РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений») названный закон казалось должен был стать тем рычагом, который способен направить отношения, складывающиеся при осуществлении нового строительства в законное русло. Установленные п.3 ст.4, ст. 17 закона требования о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и договоров уступки прав требования по ним исключило возможность заключения застройщиком «двойных» договоров на одну и ту же квартиру (помещение), предусмотренные ст.ст.12.1,13,15.1 закона ипотека земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, или права аренды на указанный земельный участок и строящихся на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, возникающая

в силу закона с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и (или) поручительство банка обеспечили исполнение застройщиком обязательств по договору, ст.7 закона гарантировала качество объекта долевого строительства соответствующее условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, ст. 19 закона предусмотрела публичное обнародование проектной декларации включающей в себя информацию о застройщике и о проекте строительства, что гарантировало участникам долевого строительства надежность и добросовестность застройщика. К сожалению, указанный закон, предоставляющий массу гарантий и обеспечивающий правовую надежность участникам долевого строительства в правоприменительной практике не оправдал возлагаемых на него надежд. Для профессиональных участников строительной деятельности - застройщиков условия строительства, предусмотренные ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» представляются кабальными, а для некоторых и вовсе невыполнимыми. В этой связи для нового строительства придумываются и применяются различные схемы, позволяющие обойти такой невыгодный и неудобный для застройщиков закон. В частности используются такие правовые конструкции как договор простого товарищества (ст. 1041 ГК РФ), который, как правило, в связи с отсутствием общей цели между его участниками неприемлем для данных отношений, предварительные договоры купли-продажи (ст.429 ГК РФ) и инвестиционные договоры. Кроме того, банки не спешат выступать поручителями, в частности в силу того, что практическая реализация положений ст. 15.1 закона вызывает большое количество вопросов, дать точные ответы на которые законодательство не позволяет,⁴¹ а денежные средства, вырученные от

⁴¹ См. например: Маковская А.А. Поправки к Закону об участии в долевом строительстве. //Хозяйство и право,

продажи находящихся в ипотеке земельного участка (права аренды на земельный участок) и расположенного на нем объекта незавершенного строительства в случае неисполнения застройщиком принятых на себя обязательств, не покрывают расходы, понесенные участниками долевого строительства. Таким образом, предусмотренные названным законом обеспечительные меры не могут быть признаны эффективными с практической точки зрения. В связи с изложенным представляется, что законодательство, регулирующее отношения по созданию новых объектов недвижимого имущества с привлечением денежных средств участников строительства нуждается в дальнейшем совершенствовании.

Градостроительный кодекс РФ обеспечил правовое оформление такому способу приобретения права собственности на недвижимое имущество как создание объекта. Предусмотрев необходимые правила и требования для возведения объектов капитального строительства Градостроительный кодекс РФ обеспечил законодательную основу правоприменения ст.ст. 219 и 222 ГК РФ.

Особенно важное место в законодательстве о праве собственности на недвижимое имущество занимает ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее по тексту - Закон о регистрации). На сегодняшний день порядок и процедура государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества определены Законом о регистрации, необходимость такой регистрации установлена ст.131 ГК РФ и ст.4 Закона о регистрации.

В соответствии со ст.2 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством

существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

За прошедшие десять лет со дня принятия Закона, (Закон принят ГД ФС РФ 17.06.1997г. и вступил в силу 29.01.1998г.) система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним претерпела значительные изменения: проведена реорганизация самого органа, осуществляющего государственную регистрацию и на сегодняшний день такие преобразования продолжаются в соответствии с Указами Президента РФ от 12.05.2008г. №724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», от 25.12.2008г. №1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», неоднократно внесены изменения в Закон о регистрации и в ГК РФ, приняты Земельный, Жилищный, Градостроительный кодексы, федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», «О государственном кадастре недвижимости» и др., что привело к более глубокому и дифференцированному гражданско-правовому регулированию правового статуса объектов недвижимости в зависимости от их видов.

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним основывается на ряде принципов в числе которых, принцип гласности, который отражен в ст. 131 ГК РФ и ст.7 Закона о регистрации и заключается в том, что любое лицо имеет право получить информацию о любом объекте недвижимого имущества, сведения о котором содержатся в ЕГРП и принцип публичной достоверности, отраженный в ст.ст. 8, 433 ГК РФ, ст.2 Закона о регистрации и заключающийся в том, что сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются соответствующими действительности и любое лицо может при совершении сделок с недвижимостью полагаться на них как на достоверные. К

сожалению, действующее законодательство обуславливает возможность наличия в ЕГРП недостоверной информации о правообладателях объектов недвижимости и (или) неполной информации о существующих в отношении данного объекта недвижимости ограничений (обременений), либо полного отсутствия сведений об объекте. Так согласно ст. 1152 ГК РФ при принятии наследства право собственности на него у наследника считается возникшим в день смерти наследодателя. Вместе с тем, в случае смерти гражданина, записи в ЕГРП о его правах на объекты недвижимого имущества останутся в неизменном виде до тех пор, пока наследники не обратятся за государственной регистрацией своего права собственности на данные объекты. При этом, ввиду отсутствия специально установленных сроков для такого обращения, несоответствующие действительности записи о правах умершего лица могут существовать в ЕГРП сколь угодно долго.

Существенное значение для государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества имеют нормативно-правовые акты, регламентирующие порядок учета объектов недвижимости. Вступивший в силу 1 марта 2008 года ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предполагает единый учет всех объектов недвижимого имущества в государственном кадастре недвижимости, за исключением участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов (ст. 1 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Установленный ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» поэтапный порядок применения положений названного закона (переходный период), обеспечит осуществление кадастрового учета земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства на всей территории Российской Федерации, а к 1 января 2012 года объединение государственного кадастра недвижимости и ЕГРП на электронных носителях в единую федеральную информационную систему (ст.4 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

2.2 Право собственности на недвижимое имущество за рубежом.

Гражданско-правовой институт права собственности занимает центральное место во всех национальных системах гражданского права. Закрепляя статику имущественных отношений, данный институт обладает своими характерными чертами и особенностями. Как отмечает А.П. Фоков «все правовые системы на различных этапах своего развития выработали право собственности в интересах предотвращения или разрешения конфликтов и поэтому оно может рассматриваться естественным для человека.»⁴² Праву собственности на недвижимое имущество в зарубежных правовых системах уделяется особенное внимание. До настоящего времени мировая цивилистика не выработала единых понятий права собственности и недвижимости. Вместе с тем, данные правовые категории являются во всех правовых системах предметом пристального внимания и особого доктринального анализа, поскольку составляют основу национального богатства и благосостояния каждой личности.

В европейских странах континентального права, в большей степени подвергшегося рецепции римского права, право собственности рассматривается исходя из концепции единого права собственности, носящего абсолютный характер и предоставляющего собственнику полное господство над вещью за изъятиями установленными законодательством. Вместе с тем законодательные определения права собственности в данных национальных правовых системах хотя и не содержат существенных различий, все же нельзя назвать универсальными.

Таким образом, указанные правовые системы исходят из цельности понимания права собственности. Однако не один из названных законодательных актов не содержит понятия права собственности. Общей характерной чертой в законодательном определении права собственности в названных правовых системах является и то, что признавая за правом собственности наиболее полное господство лица над вещью и

⁴² Фоков А.П. Собственность и право собственности в России и Англии (сравнительно-правовое исследование). // Гражданское право, 2008г., №1. С.34.

предоставляющее ему наиболее широкие полномочия, право собственности не рассматривается как безграничное право. Во всех приведенных законодательных определениях права собственности имеется указание на пределы и ограничения правомочий собственника нормами законов, регламентов, правами третьих лиц, что свойственно и для российского правопорядка.

Англо-американское право подходит к пониманию права собственности с иных позиций. Важнейшей особенностью данной правовой системы является концепция расщепленной собственности. В этой связи А.П.Фоков отмечает, что «главная отличительная черта английских юристов от российских - возможность свободно разделять правомочия собственника, в то время как для континентального юриста действует принцип свободы договоров.»⁴³ В рамках данной концепции право собственности не рассматривается как «абсолютное право». Применяемая в данной правовой системе конструкция расщепленной собственности позволяет выделять разновидности права собственности, содержащие в себе различные сочетания правомочий, которых в англо-американском праве насчитывают от двух (пользование и распоряжение) до нескольких десятков. Таким образом, в отношении одного объекта одновременно может существовать несколько различных прав собственности принадлежащих разным субъектам. Учитывая данную особенность в англо-американском праве на законодательном уровне не закреплены ни понятие права собственности, ни правомочия, составляющие его содержание. Важнейшими законодательными актами, регламентирующими отношения собственности в Англии являются Закон о собственности (1925г.), Закон о регистрации земли (1925г.), Закон о закреплённой земле (1925г.), Закон о земельных сборах (1925г., с изменениями, внесенными в 1972г.).⁴⁴

⁴³ Фоков А.П. Собственность и право собственности в России и Англии (сравнительно-правовое исследование). // Гражданское право, 2008г., №1. С.37.

⁴⁴Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США. Диссертация ... канд. юрид. наук. М., 2004г. С.70-71

Наиболее распространенным институтом англо-американского права является институт доверительной (фидуциарной) собственности или траст. Содержание доверительной собственности представляет собой сложную систему отношений при которых собственник имущества - учредитель (settler) передает имущество другому лицу - доверительному собственнику (trustee) для управления им в интересах третьего лица (лиц) - выгодоприобретателя (beneficiary).⁴⁵ Каждый из названных участников рассматривается как собственник данного имущества, обладающий как субъект права собственности своим «набором» правомочий. Отношения траста в Англии регулируются Законом о доверительном собственнике (1925г.), Законом о трасте в отношении земли (1926г.), Законом о доверительном собственнике (2000г.), Законом о публичном трасте (2002г.).⁴⁶ В Соединенных Штатах Америки институт доверительной собственности регламентирован Сводом правил о доверительной собственности, разработанным Американским институтом права, единообразными законами, создаваемыми Национальной конференцией уполномоченных по разработке единообразных законов штатов в числе которых Единообразный кодекс доверительной собственности (2000г.), Единообразный кодекс утверждения завещания (1969г.), Единообразный закон о полномочиях траста (1964г.) и др. В начале 90-ых годов XX века была предпринята попытка ввести институт доверительной собственности (траст) в гражданское законодательство Российской Федерации. Однако чуждое континентальной системе права к которой относится и российская правовая система понятие доверительной собственности не было воспринято отечественным правовым порядком. Принятый в этой связи Указ Президента РФ от 24.12.1993г. №2296 «О доверительной собственности (трасте)» так и не нашел практического применения и фактически утратил силу с принятием части второй ГК РФ (01.03.1996г.), которой был

⁴⁵Гражданское и торговое право зарубежных государств. Том 1. Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С.Комаров. М.: Международные отношения, 2004г. С.391

⁴⁶ Там же. С.392-393

закреплен институт доверительного управления имуществом в рамках обязательственного права.

В романо-германской правовой системе деление объектов права собственности на движимые и недвижимые вещи имеет большое практическое значение. В целом все национальные правопорядки континентальной правовой системы к недвижимым вещам относят земельные участки и непосредственно связанные с ней вещи, перемещение которых без ущерба их назначению невозможно: здания, строения, растения на корню и т.п. Вместе с тем универсальное понятие недвижимости в континентальном праве отсутствует.

Кроме того, национальные правопорядки содержат различия в вопросе отнесения ряда объектов к недвижимости.

Наиболее широкое понятие недвижимости использует французское гражданское право. Статья 517 ГКФ определяет, что имущество является недвижимым 1) по своей природе: земельные участки, строения (ст.518 ГКФ); ветряные и водяные мельницы (ст.519 ГКФ); урожай на корню и не снятые с деревьев плоды (ст.520 ГКФ); мелкий и строевой лес (ст.521ГКФ), 2) по своему назначению: животные, переданные фермеру или испольтцику для разведения и закрепленные за земельным участком в силу соглашения (ст.522 ГКФ); трубы, предназначенные для подвода воды в дом (ст.523 ГКФ); животные и предметы, помещенные собственником на земельном участке для его обслуживания и ведения на нем хозяйства, как то: сельскохозяйственные животные, сельскохозяйственный инвентарь, голуби в голубятнях, ульи, солома, удобрения и др. и все движимые предметы, которые собственник навсегда прикрепил к земельному участку при помощи гипса, извести, цемента, если отделение таких предметов невозможно без их разрушения или повреждения, либо без разрушения или повреждения части земельного участка к которому они прикреплены (ст.ст. 524,525 ГКФ), 3) в силу предмета к которому оно относится: установленный в отношении недвижимых вещей, сервитута или обременения земельных

участков, право на иски об истребовании недвижимого имущества (ст. 526 ГКФ).

Английское право не содержит деления вещей на движимые и недвижимые в традиционном смысле. Исходя из форм исковой защиты еще со средних веков в Англии используется классификация делящая имущество на реальное (real property) и персональное (personal property).⁴⁷ На современном этапе английское право относит к реальному имуществу земельные участки, связанные с ними здания, растения, постоянные принадлежности земельных участков или зданий, отделение которых без повреждения их самих или земли невозможно, а также права в отношении земельного участка и расположенных на нем зданий. Английский Закон о толковании (1978г.) содержит определение реального имущества, которое именуется «землей» (land). Гражданский кодекс штата Калифорния (1872г.) делит имущество на реальное и личное. К реальному, т.е. недвижимому имуществу отнесены: земельные участки, все то, что прикреплено к земле и то, что следует вместе с землей или считается ее принадлежностью, а также имущество отнесенное к недвижимости законом. Все остальное имущество считается личным или движимым.⁴⁸

Таким образом, в отличие от ст.130 ГК РФ законодательство зарубежных стран как континентального так и англо-саксонского права к недвижимости относит не только предметы материального мира, но и права в качестве самостоятельных объектов или в составе недвижимой вещи.

Зарубежным правовым порядкам хорошо известен институт общей собственности. По ГУГ имущество может находиться в долевой и совместной собственности. Отношения, складывающиеся между сособственниками при долевой собственности регламентируются обязательственным правом (раздел 7 ГУГ). Основанием возникновения совместной собственности могут служить договор, наследование, судебное

⁴⁷Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004г. С.239-240.

⁴⁸Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики). Диссертация ... канд. юрид. наук. М., 2007г. С. 19-20

решение или закон.⁴⁹ ГКФ предусматривает возможность установления режима общей собственности у супругов (титул V глава VI ГКФ), а также на неделимые вещи (ст.573 ГКФ) и на имущество, приобретаемое в порядке наследования. Однако в последнем случае режим общей собственности может быть изменен в добровольном или судебном порядке, так как никто не может быть принужден оставаться сособственником общей наследственной собственности (ст.ст.815-842 ГКФ).

Зарубежные правовые порядки выделяют особую, жилищную собственность. Являясь исключением из общих правил, правоотношения складывающиеся в данной сфере регламентируются специальными законами. В Германии Закон о праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью (Закон о праве собственности на жилье) (1951г.) определяет, что право собственности на жилое помещение и нежилое помещение является индивидуальным правом собственности, соединенным с правом долевой собственности на общее имущество, частью которого это помещение является. Под общим имуществом понимается земельный участок, части, принадлежности и оборудование здания, не находящиеся в индивидуальной собственности или собственности третьих лиц. (§1 Закона о праве собственности на жилье). Таким образом, подразумевается, «что на долю в праве общей собственности на единую вещь - земельный участок, устанавливается особое вещное право в виде жилищной собственности». Индивидуальное право собственности юридически неразрывно связано с правом на долю в праве общей собственности. Закон о праве собственности на жилье предусматривает, что домовладелец вправе не только проживать и пользоваться объектом индивидуальной собственности - помещением, но и сдавать его в наем, аренду и использовать иным образом (§13). Ограничение права на отчуждение имущества в виде необходимости получения для этого согласия других домовладельцев или третьего лица могут устанавливаться

⁴⁹ Гражданское и торговое право зарубежных стран. Под общ. ред. В.В. Безбаха, В.К. Пучинского. М.: МЦФЭР, 2014г. С.226

соглашением между домовладельцами. Такое соглашение рассматривается как часть индивидуального права собственности (§12 Закона о праве собственности на жилье). Аналогичный подход при регламентации права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах используется во Франции (Закон 1965г.),

В Австрии и Нидерландах используется несколько иная конструкция. Согласно Австрийскому Закону о жилищной собственности (2002г.) в общей собственности владельцев жилых и нежилых помещений находится здание в целом, а в отношении помещений в здании его владелец имеет особое вещное право исключительного пользования и распоряжения данным объектом. Вопрос жилищной собственности в ГК Нидерландов решается посредством установления квартирного права - право исключительного пользования частью жилого здания. Квартирные права могут быть созданы как в отношении существующего так и строящегося здания путем разделения собственником здания своего права на квартирные права. Квартирные права являются отчуждаемыми и могут быть обременены.⁵⁰

В странах романо-германской правовой системы для защиты права собственности используются вещно-правовые иски, носящие абсолютный характер: виндикационный и негаторный иски. Правила об истребовании вещи из чужого незаконного владения и об устранении препятствий в пользовании вещью, не связанных с лишением владения в Германии и Италии предусмотрены гражданскими кодексами. В Германии презюмирующее значение при спорах о праве собственности на недвижимое имущество - земельный участок, имеет запись о праве собственности лица, внесенная в поземельную книгу (§891 ГУГ). Оспорить такое право весьма сложно. А к требованиям, основанным на зарегистрированных правах, не применяется срок исковой давности. Французский ГК не содержит норм об исковой защите права собственности.

⁵⁰Там же. С.356-357

Данные правила на основе ГКФ и Французского Гражданско-процессуального кодекса разработаны судебной практикой и доктриной. Так Кассационный суд при рассмотрении конкретного дела уточняет, что под делами о недвижимом имуществе, указанным в ст.44 ГПК Франции следует понимать дела по искам о защите владения и собственности, при этом оспариванию подлежит «не сама по себе неправильная запись в реестре и не вещное право ответчика, а сделка, по которой перешла собственность и запись о которой совершена в реестре.»⁵¹ Защита права собственности в странах, относящихся к англо-саксонской правовой системе в основном осуществляется с помощью общих исков из правонарушений (torts), которые обеспечивают как истребование вещи так и получение денежного возмещения. К числу таких исков относятся иски против вторжения (иски из нарушения владения), иски против нарушения условий пользования имуществом (иски из зловерности). Однако указанные иски носят владельческий, а не собственнический характер.⁵²

Во всех развитых зарубежных правовых системах основной особенностью правового режимов объектов недвижимости является предусмотренная законодательством необходимость регистрации прав или сделок с недвижимостью. Правовые последствия такой регистрации неодинаковы и зависят, в том числе, от избранной той или иной страной регистрационной системы.

Германская система регистрации, берущая свое начало в средневековом прусском праве, и построенные по ее аналогии системы регистрации в Австрии, Швейцарии, Нидерландах, Польше, Чехии - это система регистрации вещных прав. Право собственности на недвижимое имущество подлежит регистрации в поземельной книге (Grundbuch) и считается возникшим с момента такой регистрации. Порядок регистрации определен в Германии Положением о ведении поземельных книг.

⁵¹ Ерохова М. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от от 12 октября 2006 года №54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество»//Хозяйство и право, 2016г., №2. С.20.

Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США. Диссертация ... канд. горни, наук. М., 2014г. С.70

Регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется работниками правосудия, состоящими на государственной службе в учреждениях, созданных федеральными землями при судах нижней инстанции. Поземельная книга в Германии представляет собой «единый общенациональный информационный ресурс, отражающий сведения обо всех земельных участках и зарегистрированных на них правах.»⁵³ В отличие от российской системы регистрации в германской регистрационной системе особенно ярко выражен принцип публичной достоверности: юридически действительным признается только право, внесенное в поземельную книгу, т.е. запись является необходимым условием возникновения права.⁵⁴

Во Франции возникновение права собственности не зависит от внесения записи о таком праве в поземельную книгу. Сделка, направленная на переход права собственности на недвижимое имущество имеет силу для её участников с момента совершения, но для придания юридической силы последствиям такой сделки в отношении третьих лиц, необходима ее регистрация в официальном реестре у «хранителя ипотек». Таким образом, право собственности на недвижимое имущество «возникает в силу материально-правовых титулов (договоров и т.п.) независимо от занесения сделки в книгу», а запись в поземельной книге «необходима, чтобы вооружить право приобретателя полной силой против третьих лиц».⁵⁵

В Англии к числу основных законов, регламентирующих систему регистрации относятся Закон о регистрации земли (1925г. в редакции 2002г.) и Закон о собственности (1925г.). В английской регистрационной системе основанием для перехода правового титула является акт регистрации. Если в течение двух месяцев с момента совершения сделки, направленная на перенос правового титула, не прошла регистрацию она

⁵³Баранова Е.А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование. Диссертация канд.юрид.наук. М.,2015г. С. 160

⁵⁴Ельшевич В.Б. Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота. Том II. М.: Статут, 2012г. С.343

⁵⁵Ельшевич В.Б. Указ. соч. С.311

признается ничтожной. Обязательность обращения за осуществлением регистрационной процедуры определена законом.⁵⁶

2.3. Проблемы квалификации вещей в качестве объектов недвижимости.

Недвижимость является фундаментальной гражданско-правовой категорией. Но, несмотря на её значимость, законодательство, на наш взгляд, не разработало в достаточной мере понятие недвижимости в целом и ее отдельных видов, критерии по которым тот или иной объект может быть отнесен к данной категории, индивидуально-определенные характеристики (параметры) отдельных видов недвижимого имущества, позволяющие отграничить данный объект от других подобных или иных объектов недвижимости. Гражданско-правовой режим различных видов недвижимости разнообразен, а в некоторых случаях противоречив. Правоприменительная практика также не выработала единого подхода к разрешению данных вопросов. В этой связи представляется, что развитие и совершенствование законодательства о недвижимом имуществе должно стать одним из основных направлений деятельности законодателя. Важнейшую роль здесь играет Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, разработанная известными учеными, специалистами в области гражданского права: В.В.Витрянским, В.М.Жуйковым, А.А.Завьяловым, А.А.Ивановым и принятая на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 года⁵⁷.

В Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе указано, что «определение недвижимой вещи, содержащееся в п. 1 ст.130 ГК РФ, вряд ли нуждается в пересмотре». На наш взгляд данная категория заслуживает более пристального внимания.

⁵⁶ Гражданское и торговое право зарубежных государств. Том 1. Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Международные отношения, 2004г.

⁵⁷ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исследовательский центр частного права. Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.:Статут, 2004г.

Статья 130 ГК РФ следующим образом определяет недвижимое имущество: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». Статья 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит следующее определение недвижимости: «недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы». Как видно приведенные определения не содержат существенных отличий. При определении недвижимости законодатель использует два подхода: обозначает признаки недвижимости и приводит открытый перечень конкретных объектов⁵⁸. Сегодня перечень, предусмотренный ст. 130 ГК РФ можно дополнить следующими объектами: предприятие как имущественный комплекс (ст.132 ГК РФ), жилое помещение (ст.289 ГК РФ ст.ст.15,16 ЖК РФ, ст.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ст.290 ГК РФ, ст.36 ЖК РФ), нежилые помещения (ст.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое

⁵⁸Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2016г. С.53.

имущество и сделок с ним»). Такой двойственный подход к определению недвижимости не является новым и для науки гражданского права⁵⁹.

Исходя из законодательного определения недвижимости в современной цивилистической литературе приводится несколько в значительной мере схожих классификаций недвижимого имущества⁶⁰. Как правило, выделяют следующие категории недвижимости: «недвижимости по природе» - куда относятся земельные участки, участки недр (недвижимость в силу естественных свойств объекта) и здания, сооружения (недвижимость по физическим свойствам: неразрывная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению); «недвижимости в силу закона» - к ним относятся движимые по своей природе вещи: подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты; «недвижимости в силу назначения» - иное имущество, отнесенное к недвижимым вещам законом (помещения, предприятия как имущественные комплексы, общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме)⁶¹.

Однако, ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» несколько иным образом подходит к определению недвижимости. Анализ ст.1 (п.п.3,5) названного Закона позволяет сделать вывод о том, что под недвижимостью понимаются только те земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, которые обладают уникальными характеристиками позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, что согласуется с отнесением объектов недвижимости к данной категории при традиционной классификации вещей на индивидуально-определенные и определенные

⁵⁹Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исследовательский центр частного права. Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.:Статут, 2014г. С.8.

⁶⁰Киндсева Е.А., Пискунова М.Г. недвижимость: права и сделки. М.:Юрайт, 2014г. С. 19.; Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.47; Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.:Статут, 2014г., С.56.; Гражданское право. Том I. Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М.:Прспект, 2016г. С.255-256.

⁶¹Гражданское право. В 4-х томах. Том I. Общая часть. Отв. ред. Суханов Е.А. М.:Волтерс Клувер, 2006г. С.403-405.

родовыми признаками. Исходя из этого, п.6 ст.1 указанного Закона предприятия как имущественные комплексы исключены из объектов кадастрового учета. На наш взгляд к такому исключению должно быть отнесено и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку оно не может быть учтено в качестве индивидуально-определенной вещи в силу того, что не является вещью, т.е. объектом материального мира. Такой подход законодателя к определению недвижимости поддерживается рядом ведущих ученых. Так в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе предлагается признать предприятие особым видом имущества и самостоятельным объектом гражданских прав и гражданско-правовых сделок, но не квалифицировать его в качестве объекта недвижимости.⁶²

Отнесение к недвижимости земельных участков, участков недр не вызывает споров и сомнений. Исторически понятие «недвижимость» базируется именно на земле (земельном участке).

Квалификация зданий и сооружений в качестве объектов недвижимого имущества не носит столь бесспорного характера. Прочная связь с землей и невозможность перемещения здания (сооружения) без несоразмерного ущерба его назначению - критерии, которые носят абстрактный характер, сложны в правоприменении и очевидно недостаточны.

Разрешение вопроса об отнесении того или иного здания, сооружения к объектам недвижимого либо движимого имущества представляется принципиально важным, ввиду существенных различий в правовых режимах данных видов объектов. Однако на сегодняшний день законодатель не только не устанавливает однозначных критериев и подхода для такой квалификации, но и не определяет орган, который уполномочен квалифицировать объекты в качестве недвижимости. Так, постановка на

⁶² Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исследовательский центр частного права. Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.:Статут, 2014г. С.45.

учет здания, сооружения в Едином государственном реестре объектов градостроительной деятельности, о чем свидетельствуют выданные организациями (органами) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства технические паспорта, выписки из ЕГРОГД, не является для регистрирующего органа, а тем более для суда, бесспорным основанием для квалификации данного объекта в качестве недвижимой вещи, наличие государственной регистрации вещного права (сделки) в ЕГРП на здание, сооружение также не рассматривается в качестве безусловного отнесения данных объектов к недвижимости.

Осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости по правилам ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», на наш взгляд мало, что может изменить в обозначенной проблеме. Хотя ст. 1 данного Закона и устанавливает, что государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, но не предусматривает постановку объекта на государственный кадастровый учет в качестве безусловного и бесспорного основания для отнесения данного объекта к недвижимости. Хотя ст. 14 указанного Закона и указывает на то, что сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в кадастровом паспорте объекта являются необходимыми для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не предусматривает, что они являются обязательными для регистрирующего органа, в том смысле, что последний не вправе сомневаться в них при квалификации данного объекта в качестве недвижимой вещи. Кроме того, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не определяет факт постановки

объекта на государственный кадастровый учет как бесспорное доказательство отнесения данного объекта к недвижимости.

Как указывалось выше, ст. 130 ГК РФ не указывает в числе недвижимых объектов помещения. Жилые и нежилые помещения признаются объектами недвижимости ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Правовой статус жилых помещений как объектов гражданских прав достаточно полно регламентирован гл. 18 ГК РФ и ЖК РФ. Вопрос об отнесении к недвижимому имуществу нежилых помещений внутри зданий, с точки зрения гражданско-правового регулирования, носит спорный характер. «Дело в том, что нормы ГК РФ, регулирующие отношения, связанные с оборотом объектов недвижимости, не имели в виду в качестве таковых нежилые помещения».⁶³ С введением в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сомнения правоприменителя в лице регистрирующего органа в отношении правового статуса нежилых помещений были развеяны Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 01.06.2000г. №53, в котором в частности было указано на то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным. Согласно части 2 пункта 6 статьи 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" помещение (жилое и нежилое) представляет собой "объект, входящий в состав зданий и сооружений". Однако до настоящего времени правовой статус нежилых помещений законодательно не урегулирован: отсутствует понятие нежилого помещения, не установлены критерии которым должно соответствовать нежилое помещение, не определен правовой режим мест общего пользования собственниками помещений в нежилых зданиях, а также несущих

⁶³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.:Статут, 2012г. С.205.

конструкций и иных конструктивных элементов таких зданий (сооружений).

На наш взгляд, проблема квалификации вещей в качестве объектов недвижимости коренится как в недостаточно четких и определенных формулировках законодательства, так и в отсутствии в различных законодательных актах единства во взгляде на недвижимость как на юридическую категорию.

Так ст. 130 ГК-РФ в качестве одного из признаков недвижимости определяет неразрывную связь объекта с землей, при этом, не уточняется имеется ли в виду связь фактическая (физическая), которая собственно и обуславливает такое физическое «прикрепление» объекта к земле, что переместить его не нанеся ущерб его назначению невозможно или связь юридическая, которая предполагает наличие определенных прав на земельный участок и на здание (сооружение), расположенное на нем, согласующихся друг с другом.⁶⁴ Анализ современного законодательства и правоприменительной практики показывают, что юридическая связь земельного участка со зданием, сооружением служит критерием отнесения последних к самовольным постройкам, но не для квалификации их в качестве движимых или недвижимых объектов. Однако, при рассмотрении в суде спора о признании права собственности на самовольную постройку квалификация её в качестве движимой или недвижимой вещи представляется принципиально важной для принятия решения. Необходимость такой квалификации усматривается и в отношении бесхозяйных объектов, поскольку для движимых и недвижимых бесхозяйных вещей ГК РФ устанавливает различный порядок и условия приобретения права собственности (ст.ст. 225, 234 ГК РФ). Кроме того, исходя из буквального понимания положений ст. 130 ГК РФ, ст.1 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» недвижимостью признаются здания, сооружения не зависимо от того являются ли они самовольными

или бесхозными. Таким образом, критерий юридической связанности земельного участка с расположенным на нем зданием или сооружением безусловно является важным, но очевидно недостаточен для определения правового статуса объекта.

Оценивая физическую связь объекта с землей, суды нередко прибегают к такому критерию как капитальность. В юридической литературе также высказано мнение, что признак «прочная связь с землей и невозможность перемещения» буквально означает капитальность здания, строения и «является презумпцией для признания его недвижимостью.»⁶⁵ На наш взгляд капитальность не может служить безусловным основанием для отнесения объекта к недвижимым вещам. «Подмена правовых понятий техническими деталями (капитальность, наличие или отсутствие коммуникаций) не поможет, естественно, правильно дать юридическую оценку объекта: является ли он недвижимым или нет. Техно-архитектурная характеристика, безусловно, необходима суду для оценки, но в качестве не более чем одного из многих обоснований».⁶⁶ Понятие объекта капитального строительства приведено в Градостроительном кодексе РФ. Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст.1 Гр.К РФ). Далее понятие «капитальность» не раскрывается в Гр К РФ, отсутствует оно и в иных нормативно-правовых актах. Капитальность здания - характеристика здания, зависящая от материала основных конструкций (фундаментов, стен и перекрытий), определяющая долговечность здания.

Критерием капитальности является срок службы основных конструктивных элементов здания. Капитальными будут считаться и сборно-щитовые домики и каркасно-камышитовые сооружения с грунтовым фундаментом. Однако, с позиций ст. 130 ГК РФ, такие объекты вряд ли

⁶⁵Емелькина И. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели. // Хозяйство и право, 2014г., №5. С.57-58.

⁶⁶ Степанов С.А. Указ. соч. С.37.

можно считать находящимися в неразрывной связи с землей. В то же время постройки могут быть выполнены из достаточно долговечных материалов, иметь фундамент, но в силу своего назначения и характера использования являться временными. Итальянский ГК (ст. 812) относит к числу недвижимости объекты имеющие с землей временную естественную или искусственную связанность. «Таким образом, итальянское право порывает с традицией и причисляет к одной и той же категории и Кремль, и шатёр цирка-шапито!»⁶⁷

Из изложенного следует, что прочная связь объекта с землей, не позволяющая переместить данный объект без несоразмерного ущерба его назначению не может быть определена ни капитальностью объекта, ни характером и назначением его использования, ни наличием либо отсутствием прав на земельный участок на котором он расположен. Более того, названный критерий квалификации вещей в качестве объектов недвижимости не соответствует реалиям нынешнего времени. Согласно этому критерию, если при перемещении объекта произойдет несоразмерный ущерб его назначению, то это есть недвижимость. Если объект можно переместить без ущерба, то это движимое имущество. Но современные технологии и техника позволяют переместить любые объекты без ущерба их назначению. Яркий исторический пример этому здание Моссовета. Здание переместили, ущерба назначению не произошло, следовательно, это здание в соответствии со ст. 130 ГК РФ движимое имущество. Другое дело каковы материальные, технические и прочие затраты на подобное перемещение и насколько эти затраты соизмеримы со стоимостью самого перемещаемого объекта. Таким образом, несоразмерность, на наш взгляд, должна определяться не ущербом назначению объекта, а затратами на его перемещение. То есть критерием отнесения объекта к недвижимости является несоразмерность затрат на его перемещение. Определять несоразмерность таких затрат целесообразно по отношению к рыночной

⁶⁷Суханов Е.А. У. Матген. Основные положения права собственности. М. Юрист, 2014г. С.130.

стоимости перемещаемого объекта. Представляется, что соотношение должно устанавливаться дифференцировано в зависимости от вида объекта.

Такой разноплановый подход законодателя к пониманию недвижимости не мог оставить равнодушной к данному вопросу и науку. Особенно ярко представлены две позиции. Согласно одной из них недвижимость представляет собой исключительно юридическую, а не физическую (техническую) категорию, в связи с чем имеет право на существование только в силу государственной регистрации прав на нее. С другой - недвижимостью признаются объективно существующие предметы материального мира в силу своих природных свойств или указания закона. Анализируя указанные позиции ученых О.Ю.Скворцов приходит к выводу «о неразрывном единстве экономического и юридического критериев, при помощи которых недвижимое имущество определяется как специфический объект гражданского права».

С нашей точки зрения недвижимость представляет собой правовое явление. То, что законодатель относит к недвижимости вещи движимые по своей правой природе, физическим, естественным свойствам (морские, воздушные суда), «вещи», которые в физическом смысле таковыми не являются (помещения, общее имущество в многоквартирном доме) говорит о том, что природа вещей не является тем единственным критерием по которому объект может быть квалифицирован в качестве движимого или недвижимого имущества. Необходимость государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом является основным отличием в правовых режимах движимых и недвижимых вещей. В свою очередь государственная регистрация предполагает постановку объекта на государственный учет, что также существенно отличает правовой режим недвижимого имущества от движимых вещей. Выше отмечалось, что наличие государственной регистрации права и постановка объекта на кадастровый учет не рассматриваются со стороны правоприменительных органов как бесспорные обстоятельства, квалифицирующие данный объект

в качестве недвижимого. Однако, именно посредством названных обстоятельств обеспечивается участие объектов в гражданских правоотношениях в качестве недвижимых вещей. Отсутствие хотя бы одного из них, по общему правилу, исключает возможность квалифицировать вещь как недвижимый объект права собственности. Таким образом, указанные обстоятельства, с одной стороны, имеют исключительную юридическую значимость при квалификации вещей в качестве недвижимых, а с другой - представляя особенности правового режима объектов недвижимости, позволяют исследовать недвижимость как особое правовое явление. Исходя из изложенного представляется, что в отношении объектов, поставленных на государственный кадастровый учет, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке, в законодательстве должна быть установлена презумпция квалификации их в качестве недвижимости.

ГЛАВА 3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ОСОБЕННОСТИ ЕГО СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ

3.1 Проблема «двойственности» в праве собственности на недвижимое имущество в гражданском праве.

По общему правилу, установленному п.2 ст.8 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации и считается возникшим с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. По отношению к данному правилу установлены следующие исключения:

- право собственности на принятое наследство возникает в момент открытия наследства (ст.218, 1152 ГК РФ);
- право собственности на имущество, приобретаемое юридическими лицами при реорганизации, возникает с момента внесения в ЕГРЮЛ соответствующих записей о государственной регистрации образованных в процессе реорганизации юридических лиц, о регистрации изменений в отношении реорганизуемых юридических лиц, о прекращении юридического лица (ст.218 ГК РФ);
- право собственности у члена жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива на квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом возникает с момента внесения пая (ст.218 ГК РФ);
- право государственной, муниципальной собственности на имущество приобретенное государственными, муниципальными предприятиями, учреждениями возникает с момента государственной регистрации права хозяйственного ведения или оперативного управления (ст.ст. 214,215,216,299 ГК РФ);
- право собственности на объект недвижимого имущества, установленное решением суда возникает с момента указанного в решении суда (ст.ст. 222, 225, 256 ГК РФ, ст.37 СК РФ);

- право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома возникает с момента государственной регистрации права собственности на помещение в этом доме (ст.290 ГК РФ, ст. 38 ЖК РФ, п.2 ст.23 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Общее правило о моменте возникновения права собственности распространяется на следующие случаи:

- право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента такой регистрации (п.2 ст.8, ст.219ГК РФ);

- право собственности у приобретателя вещи по договору, в том числе добросовестного возникает с момента государственной регистрации этого права, за исключением случаев предусмотренных статьей 302 ГК РФ, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя (п.2 ст.8, ст.223 ГК РФ);

- право собственности на недвижимое имущество возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации (п.2 ст.8, п.1 ст.234 ГК РФ).

Из изложенного видно, что случаев, составляющих «исключение» из общего правила больше, чем случаев, когда закон связывает возникновение права собственности на объект недвижимости с его государственной регистрацией. Таким образом, право собственности на недвижимое имущество может существовать как в статусе зарегистрированного, так и незарегистрированного права. Правомерно ли в этой связи ставить вопрос о различии между зарегистрированным и незарегистрированным правом собственности? Как такие «исключения» влияют и соотносятся с принципами «обязательного внесения» и «публичной достоверности» в рамках современной российской системы государственной регистрации? Каковы последствия таких «исключений» для осуществления права собственности и гражданско-правового оборота недвижимости?

Статья 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Однако акт государственной регистрации не является «самостоятельным порождающим юридическим фактом», а представляет собой «элемент сложного фактического состава, порождающий соответствующий гражданско-правовой результат и превращающий его в публично достоверный»⁶⁸. В случаях когда закон не связывает возникновение права собственности с государственной регистрацией этого права, то правовой эффект достигается и без внесения соответствующей записи в ЕГРП.

Наследование является одним из производных способов приобретения права собственности. Характерной чертой такого способа приобретения права собственности является универсальное правопреемство, что означает переход наследственного имущества к другим лицам в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент (ст.1110 ГК РФ). Наследственную массу составляют вещи, в том числе недвижимые и иное имущество, включая имущественные права и обязанности не личного характера (1112 ГК РФ). В соответствии с п.4 ст. 1152 ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия и от момента государственной регистрации права. Исходя из изложенного и принимая во внимание положения ст.218 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество у наследников возникает в

⁶⁸ Гражданское право. В 4-х томах. Том I. Общая часть. Отв. ред. Суханов Е.А. М.:Волтерс Клувер, 2016г. С.406.

момент принятия наследства и действует с обратной силой ко времени открытия наследства.

Как отмечалось выше, при наследовании права наследодателя переходят к наследнику в неизменном виде и в том объеме, в котором они принадлежали первому. Статья 209 ГК РФ предполагает наличие у собственника, в нашем случае наследодателя, трех правомочий: владение пользование и распоряжение. Следовательно, все эти три правомочия в неизменном виде должны перейти от наследодателя к наследнику в порядке универсального правопреемства. Однако, с момента принятия наследства до государственной регистрации права собственности в ЕГРП, наследник, являющийся юридическим собственником недвижимого имущества практически полностью лишен фактической возможности распоряжаться им за исключением некоторых незначительных сделок. Невозможность фактически осуществлять правомочие распоряжения в отношении недвижимости, входящей в наследственную массу связана в частности с тем, что основная масса сделок с объектами недвижимого имущества требует государственной регистрации как их самих так и (или) государственной регистрации права собственности наследника, что до получения свидетельства о праве на наследство или решения суда о признании права собственности в порядке наследования не представляется возможным. При вхождении в состав наследственной массы доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимого имущества также представляется весьма затруднительным реализация наследниками преимущественного права покупки (иного возмездного приобретения), предусмотренного ст.250 ГК РФ.

С одной стороны, отсутствие записи в ЕГРП о праве наследника на долю в праве общей долевой собственности лишает возможности других собственников уведомить его о предстоящем возмездном отчуждении доли в праве. С другой, отсутствие документа о праве собственности у наследника лишает его доказательств наличия у него преимущественного

права приобретения отчуждаемой доли. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не предполагает внесения в ЕГРП отметки о смерти правообладателя. Поэтому как правоотчуждатель, так и регистрирующий орган в случае направления и рассмотрения уведомления о предстоящей продаже доли в праве общей долевой собственности будут полагаться на имеющиеся записи в ЕГРП, которые при рассматриваемых обстоятельствах носят недостоверный характер.

Из изложенного следует, что в момент принятия наследства наследник приобретает право собственности, но фактически реализовать его в полной мере не может.

Аналогичная ситуация складывается и при приобретении права собственности в случае реорганизации юридического лица, где также имеет место универсальная сукцессия.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица (п.2 ст.218 ГК РФ). Данный способ возникновения права собственности обладает своей спецификой. Согласно ст.58 ГК РФ реорганизация юридического лица связана с переходом всех прав и обязанностей реорганизуемого юридического лица в порядке универсального правопреемства к существующему юридическому лицу или к вновь созданным юридическим лицам⁶⁹.

Действия, направленные на переход прав и обязанностей от одного юридического лица другому юридическому лицу в процессе реорганизации напоминают сделку (ст. 133 ГК РФ). Однако законодатель не отождествляет данный способ возникновения права собственности на имущество с «иными сделками об отчуждении этого имущества» (абз.1 п.2.ст.218 ГК РФ), а выделяет в самостоятельный способ приобретения права (абз.3 п.2 ст.218 ГК

⁶⁹ Гражданское право. В 4-х томах. Том I. Общая часть. Отв. ред. Суханов Е.А. М.:Волтерс Клувер, 2016г. С. 127.

РФ), чем подчеркивает, что право собственности в случае реорганизации юридического лица возникает не из одного юридического факта - сделки, а представляет собой сложный юридический состав. Такой юридический состав включает в себя совокупность юридических фактов к числу которых можно отнести:

- принятие уполномоченным органом реорганизуемого юридического лица решения о реорганизации;
- совершение сделки по передаче прав и обязанностей реорганизуемого юридического лица;
- создание и государственная регистрация вновь образуемого в процессе реорганизации юридического лица и/или государственная регистрация соответствующих изменений в учредительные документы и/или государственная регистрация прекращения юридического лица;
- совершение сделки по принятию прав и обязанностей от реорганизуемого юридического лица;
- государственная регистрация права собственности на имущество, в случаях установленных законодательством.

При этом в данном юридическом составе сами сделки, направленные на передачу, а, следовательно, на прекращение прав и обязанностей у одного юридического лица и на возникновение этих прав и обязанностей у другого юридического лица имеют основополагающее значение.

Сделка, направленная на передачу прав и обязанностей реорганизуемого юридического лица и сделка, направленная на принятие этих прав и обязанностей безусловно должны отвечать условиям действительности сделок. В противном случае действия, совершенные в виде таких сделок, не будут обладать качествами юридического факта, способного породить в совокупности с другими юридическими фактами возникновение права собственности на имущество.

В соответствии со ст. 161 ГК РФ сделки юридических лиц должны совершаться в простой письменной форме за исключением сделок,

требующих нотариального удостоверения. Для сделок по передаче и принятию прав и обязанностей реорганизуемого юридического лица законодательством Российской Федерации обязательная нотариальная форма не предусмотрена. Таким образом, исходя из положений ст. 160 ГК РФ указанные сделки должны быть совершены путем составления документов, выражающих их содержание и подписанных должным образом уполномоченными лицами. Согласно ст. 59 ГК РФ при реорганизации для сделки по передаче прав и обязанностей такими документами являются передаточный акт, который составляется при присоединении; слиянии или преобразовании и разделительный баланс, составляемый при разделении и выделении. Указанные документы должны содержать положения о правопреемстве по всем правам и обязанностям реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая оспариваемые сторонами обязательства.

Передаточный акт и разделительный баланс являются документами, которые по своему содержанию отличны от привычных нам договоров: как правило они содержат сведения о наличии конкретных прав, имущества, обязательств у реорганизуемого юридического лица, что в свою очередь является основанием для их перехода к другому юридическому лицу в порядке универсально правопреемства.

Нетрадиционным при оформлении сделки по передаче прав и обязанностей реорганизуемого юридического лица передаточным актом или разделительным балансом является и то, что нормы законодательства о реорганизации не предусматривают подписание указанных документов, более того ст. 59 ГК РФ вообще не содержит указаний об их оформлении. Только из некоторых законов усматривается необходимость их утверждения собственником или общим собранием реорганизуемого юридического лица. Такая не совсем четкая позиция законодателя порождает проблемы правоприменения.

Таким образом, право собственности у образуемых в процессе реорганизации юридических лиц возникает в силу универсального правопреемства с момента их государственной регистрации в ЕГРЮЛ. Однако правопреемник не сможет в полной мере реализовать свое право собственности до момента внесения записи об этом праве в ЕГРП, т.к. практически любое распоряжение таким имуществом требует государственной регистрации.

Из изложенного очевидно следует то, что лицо, зарегистрировавшее в установленном порядке право собственности на объект недвижимого имущества обладает большей свободой в реализации своих правомочий и в меньшей степени подвержено риску утраты своего имущества в результате недобросовестных действий со стороны неуправомоченных лиц. Информация о зарегистрированном праве на недвижимое имущество открыта для участников гражданско-правовых отношений, что благотворно влияет на вовлечение такого объекта в оборот, придает уверенность и стабильность отношениям, складывающимся на рынке недвижимости. В то же время собственник, чье право хотя и является юридически действительным, но не зарегистрировано в ЕГРП будет осуществлять свои правомочия с большими затруднениями и препятствиями, а в ряде случаев может быть вовсе лишен такой возможности. Незарегистрированное право остается неизвестным для третьих лиц и регистрирующего органа, в результате чего риск утраты такой недвижимости в значительной степени возрастает. Недвижимое имущество, право собственности на которое не зарегистрировано практически лишено возможности быть самостоятельным объектом гражданских правоотношений, складывающихся на рынке недвижимости.

С подобной «двойственностью» сталкивались ученые-юристы еще при разработке и рассмотрении Проекта Вотчинного Устава, который предусматривал внесение записи в книгу как необходимое условие возникновения вотчинного права только для случаев, когда основанием

приобретения такого права являлся договор. «Во всех прочих случаях, напротив, вотчинное право возникает независимо от внесения в книгу, и последнее необходимо только для приобретения права распоряжения данным вотчинным правом.»⁷⁰ В этой связи Бар. А.Л. Фрейтаг-Лоринговен указывал: «мы имеем, бесспорно, дело с двойственностью системы, с приобретением вотчинных прав путем договора и внесения, с одной стороны, а с другой - с приобретением прав независимо от внесения. Этим не только нарушается желательное во всяком случае единство системы, но вызываются также и практические неудобства».⁷¹ К сожалению Проект Вотчинного Устава остался только проектом, поэтому неизвестно в какой редакции увидели бы свет его положения. Но приобретение права собственности в порядке наследования не зависимо от внесения записи о таком праве в книгу не вызывает сомнений. «За этим способом приобретения, - указывал Бар. А.Л. Фрейтаг-Лоринговен, - действительно, необходимо признать исключительное положение.»⁷²

Между тем такая принципиальность во взгляде на универсальное правопреемство и такая двойственность в подходе к возникновению права собственности присуща не всем системам регистрации прав на недвижимость. Колониальная вотчинная система, основанная Робертом Торренсом во второй половине XIX века (1858г.)⁷³ предполагала возможность возникновения и перехода вещных прав только путем занесения в вотчинную книгу. «Ни одно вещное право ни по какому титулу не возникает без записи, ни одно изменение в составе вещных прав не совершается без книги. Записи подлежат одинаково переход земли по законному наследованию или в силу экспроприации и приобретение ее

⁷⁰ Бар.А.Л.ФреГ1таг-Лоринговен. Материальное право Проекта Вотчинного Устава. Том I. Юрьев.Типография К.Матгисена, 2014г. С.86.

⁷¹ Там же. С.93.

⁷²Бар.А.Л.Фрейтаг-Лоринговен. Указ соч. С.99-100.

⁷³Епьяшевич В.Б. Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота. Том II. М.:Статут, 2014г. С.346-347.

покупкой; передача ипотеки или переход ее по наследству и установление ее собственником и т.д.»⁷⁴

Как видно современная российская система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не отступила от принципиальных правовых конструкций универсального правопреемства, чем и обусловила различия в зарегистрированном и незарегистрированном праве собственности. При этом нет никаких оснований утверждать о наличии в этой связи двух видов права собственности, или каких-либо ограничений права ввиду отсутствия его регистрации. Кроме того, обозначенное выше предложение по установлению на законодательном уровне срока, в течение которого наследник, юридическое лицо - правопреемник обязаны обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией права собственности на недвижимое имущество, приобретенное ими в порядке универсального правопреемства будет способствовать достоверности сведений содержащихся в ЕГРП, а следовательно стабильности и законности на рынке недвижимости.

Однако вопросы о зарегистрированном и незарегистрированном праве собственности не исчерпываются выявленными особенностями. Здесь проблема «двойственности» выступает несколько в ином ракурсе. В отличие от англо-американской правовой системы, основным постулатом континентальной правовой системы, к которой относится и российская, «является невозможность установления двух одинаковых прав собственности на одно и то же имущество»⁷⁵. Очевидно, что какое-то из установленных ими прав собственности не существует и существовать не может. В юридической литературе имеются две точки зрения. Первая сводится к тому, что «если момент возникновения права не указан в решении, то права на недвижимость возникают по общему правилу с момента государственной регистрации»⁷⁶. Другое мнение сводится к тому,

⁷⁴ Там же. С.347.

⁷⁵ Гражданское право. В 4-х томах. Том II. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. Отв. ред. Суханов Е.А. М.: Волтерс Клувер, 2012г. С.35.

⁷⁶ Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. М.: Юрайт, 2014г. С.44-45.

что если момент возникновения права на недвижимое имущество не определен решением суда, то право собственности считается возникшим с момента вступления в законную силу судебного акта, а не со дня его регистрации в ЕГРП.⁷⁷

Если придерживаться первой позиции, то при наличии вступившего в силу решения суда, которым установлено право собственности за неким лицом, юридически действительным все же будет оставаться зарегистрированное право другого лица, поскольку признанное судом право собственности не зарегистрировано и, следовательно, не может считаться возникшим. Если придерживаться второй точки зрения, то с момента вступления в силу решения суда о признании права собственности действительным юридическим собственником имущества следует признать лицо, обозначенное в судебном акте. В этом случае формальная запись в реестре не придает фиктивному праву юридическую силу, и само зарегистрированное право может расцениваться только как недостоверные сведения, содержащиеся в ЕГРП.

Представляется, что при наличии фиктивного «собственника», право которого зарегистрировано в ЕГРП, имеющего фактическую возможность распорядиться имуществом, юридический собственник обладающий материальным правом, но практически лишенный возможности распоряжения недвижимостью до регистрации своего права в реестре, заинтересован в скорейшем внесении записи о своем праве в ЕГРП. Но это не всегда так.

В соответствии со ст. 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав в ЕГРП проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. Таким образом, государственная регистрация носит заявительный характер, за исключением

⁷⁷ Гришаев С.П. Комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный). Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2016г.

случаев, установленных Законом. При отсутствии заявления надлежащего лица регистрирующие органы не вправе вносить в ЕГРП записи о праве, прекращении права, сделках, изменения в регистрационные записи и т.п.

Закрытое акционерное общество (далее - ЗАО) обратилось в арбитражный суд к обществу с ограниченной ответственностью «М» и обществу с ограниченной ответственностью «С» с иском о признании недействительной сделки купли-продажи, заключенной между ООО «М» и ООО «С», и применении последствий недействительности сделки, установленных ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении спора судом было установлено, что между обществом с ограниченной ответственностью «М» и обществом с ограниченной ответственностью «С» был заключен договор купли-продажи нежилого помещения, обязательства по которому к моменту рассмотрения спора сторонами исполнены, регистрирующим органом в ЕГРП были последовательно внесены запись о праве собственности продавца - ООО «М» на нежилое помещение и переходе права к покупателю - ООО «С». Соответственно запись о праве собственности продавца прекращена. Как выявлено судом указанная сделка является ничтожной, т.к. при её заключении продавец и покупатель злоупотребили своими гражданскими правами (ст. 10 ГК РФ) с целью причинения вреда истцу, являющемуся кредитором продавца. Совершение данной сделки было направлено на изъятие из имущественной массы продавца единственного объекта, на который могло бы быть обращено взыскание по его долгам перед ЗАО. Таким образом, решением арбитражного суда договор купли-продажи нежилого помещения признан недействительным, стороны возвращены в первоначальное положение.

Очевидно, что при таких обстоятельствах ни продавец, ни покупатель по оспоренному договору не заинтересованы в обращении в регистрирующий орган с заявлениями о прекращении права покупателя ООО «С» и регистрации (восстановлении) права продавца ООО «М». Истец

- ЗАО; не являясь собственником нежилого помещения, не имеет законных оснований для подачи таких заявлений, а самостоятельно внести такие записи в ЕГРП в силу ст. 16 Закона регистрирующий орган не вправе. В данном случае ЗАО вынуждено ждать вступления судебного акта в законную силу и обращаться к судебному приставу-исполнителю за осуществлением им действий, необходимых для внесения в ЕГРП соответствующих записей, что потребует времени. Таким образом, ЕГРП будет содержать недостоверную информацию, доступную для третьих лиц.

Необходимо отметить, что п.2 ст.28 Закона, п.20 Правил ведения ЕГРП, п.31 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 01.07.2002г. № 184 в редакции приказов Министерства юстиции Российской Федерации от 12.11.2003 г. № 288 и от 19.01.2005г. №4, установлен порядок внесения регистрирующими органами в ЕГРП записей о заявленных в суде правах требования при поступлении в регистрирующие органы соответствующего определения суда. Однако порядок внесения в ЕГРП записей о прекращении признанных судом недействительными прав, сделок законодательством не предусмотрен.

Представляется, что было бы вполне логично и обоснованно внести в Закон и в подзаконные акты дополнения, которые бы предоставили регистрирующим органам право и установили порядок внесения записей в ЕГРП о прекращении признанных судом недействительными прав и сделок в случае поступления в регистрирующие органы соответствующих судебных актов, тем самым, обеспечив достоверность сведений, содержащихся в ЕГРП, законность и стабильность оборота недвижимости.

Из изложенного следует, что право собственности на недвижимое имущество не подлежит разделению на виды: зарегистрированное и незарегистрированное. Вместе с тем, у зарегистрированного и незарегистрированного права собственности имеются отличия, которые

проявляют проблему «двойственности» в праве собственности на недвижимое имущество. Данная проблема в несколько ином аспекте выступает в случаях, когда зарегистрированное право собственности не соответствует праву собственности признанному судом. В этом случае действительное право собственности следует признать за тем лицом, чье право установлено решением суда, не смотря на то, что оно не зарегистрировано в установленном порядке. Формальная запись в реестре не может обеспечить фиктивному праву юридическую силу, в связи с чем, зарегистрированное право может расцениваться только как недостоверные сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2 Право собственности на недвижимое имущество как предмет государственной регистрации.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимости уделяет внимание вопросу о предмете государственной регистрации.⁷⁸ По результатам анализа действующего законодательства авторы Концепции пришли к выводу о том, что существующее законодательное регулирование предмета регистрации носит хаотичный характер и допускает неоправданное расширение ее предмета, в том смысле, что государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом, обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество. С такой позицией нельзя не согласиться. Вместе с тем, современное законодательство не содержит четких и определенных положений не только о предмете государственной регистрации в целом, но и в отношении государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

⁷⁸ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Под общ. ред. В.В.Витрянского, О.М.Козырь, А.А.Маковской. М.:Статут, 2004г. С.68-76.

Согласно п.1 ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако, обратившись к ст. 131 ГК РФ, мы увидим несколько иной предмет государственной регистрации.

В соответствии с п.1 ст. 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Данное определение предмета государственной регистрации подтверждается ст.2 Закона, в соответствии с которой сама государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно п.2 ст.2 Закона государственная регистрация проводится на всей территории Российской Федерации по установленной Законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

Правила ведения ЕГРП, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 (далее - Правила ведения ЕГРП) содержат аналогичные положения, при этом в разделе IV Правил ведения ЕГРП конкретизируется, что подраздел II ЕГРП содержит записи о праве собственности и об иных вещных правах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, о подлежащих государственной регистрации сделках об отчуждении объектов недвижимого имущества.

Таким образом, в основных правовых актах, регулирующих институт государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом содержатся явные разночтения в отношении государственной регистрации права собственности.

Постараемся разобраться, что представляет собой возникновение права собственности и прежде всего в том идентичны ли понятия «приобретение» и «возникновение» права.

Для возникновения права собственности необходимо, чтобы конкретная индивидуально-определенная вещь и конкретный субъект были связаны между собой наличием определенных в законе юридических фактов, служащих основаниями приобретения (возникновения) права собственности. При этом для того, чтобы право собственности возникло необходимо одновременное наличие всех трех составляющих: объект, субъект, юридические факты, в противном случае право собственности существовать не может. Кроме того, для возникновения права собственности на недвижимую вещь, по общему правилу, необходима государственная регистрация этого права в порядке установленном Законом (п.2 ст.8, ст.131 ГК РФ).

Перечень оснований приобретения права собственности, определенный в указанной статье не является исчерпывающим. Традиционно выделяют первоначальные ("оригинальные") и производные ("деривативные") способы приобретения права собственности. При этом, с точки зрения внесения записей в ЕГРП, государственная регистрация права собственности, возникающего по первоначальным основаниям ничем не будет отличаться от государственной регистрации права собственности, возникающего из производных способов, предусмотренных законодательством.

Согласно п.2 ст.8, ст.ст. 131, 219, 223, 234 ГК РФ, п.7 ст.16 Закона право собственности возникает с момента его государственной регистрации в ЕГРП, если иное не установлено законодательством РФ. Таким образом,

не независимо от оснований приобретения права собственности оно возникнет, т.е. станет юридически действительным, в момент его регистрации в порядке установленном Законом или наступления определенного законом события. Таким образом, возникновение права собственности это не действия (процесс), которые могут быть длящимися во времени как приобретение права собственности. Это понятие, которое с правовой точки зрения может существовать только в прошедшем или будущем времени (право собственности возникнет в момент внесения записи об этом праве в ЕГРП). Т.е. пока запись о праве собственности не внесена в ЕГРП, права нет, и как только запись о праве в установленном порядке внесена, право уже существует, пока человек жив его наследники не являются собственниками имущества наследодателя, но как только он умер, у них право уже возникло, при условии принятия ими наследства.⁷⁹

Не смотря на требование о государственной регистрации возникновения права собственности (ст.131 ГК РФ, ст.2, 12, 14, 18, 23, 24 Закона) законодатель не раскрывает содержания и объема данного понятия.

В соответствии с п.2 ст.8 ГК РФ, п.1 ст.4 Закона право собственности возникает с момента его государственной регистрации. В соответствии со ст. 131 ГК РФ, ст.2, 12, 14, 18, 23, 24 Закона возникновение права собственности подлежит государственной регистрации. Соотношение данных норм представляется абсурдным: для регистрации возникновения права собственности необходимо зарегистрировать государственную регистрацию самого права. Определить правовую конструкцию государственной регистрации возникновения права собственности, в случае, если это право возникает независимо от его регистрации в ЕГРП и вовсе невозможно, в то время, как государственная регистрация самого права, собственности, возникающего из указанных оснований, вполне логична и обоснованна.

⁷⁹ Суханов Е. А. У.Маттен. Основные положения права собственности. М.:Юристь, 2015г. С.352

Зачем же тогда законодатель ввел в закон такую категорию и предусмотрел государственную регистрацию права собственности его возникновения, перехода и прекращения? Возможно, на этот вопрос можно ответить, рассмотрев право собственности с точки зрения правового пространства его существования. К примеру, изначально право собственности возникает у лица создавшего новую недвижимую вещь или в силу иного первоначального способа приобретения права собственности. Моментом возникновения права собственности, по общему правилу, будет являться момент внесения в ЕГРП записи об этом праве. Таким образом, с этого момента право собственности будет считаться существующим как абсолютное субъективное право, имеющее юридическую силу. Очевидно, что с этого момента возникнет и правоотношение собственности элементами которого будут являться субъекты: собственник - активный субъект, «безликая фигура «всякого и каждого» - обязанный (пассивный) субъект⁸⁰; содержание правоотношения в виде предоставленных законом субъективных прав и обязанностей сторонам правоотношения; объект - конкретная недвижимая вещь⁸¹. В отличие от относительных правоотношений, в таком абсолютном правоотношении «и правомочия собственника, и круг обязанных лиц, и содержание обязанности определены непосредственно законом. Субъективное право собственности возникает на основе норм объективного права в силу имевших место тех или других юридических фактов». Возникнув однажды правоотношение собственности, в рамках которого существует и абсолютное субъективное право собственности, начнет свое движение во времени и будет существовать и действовать до момента его прекращения⁸².

Из изложенного представляется возможным сделать следующие выводы:

⁸⁰ Черепяхин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М.:Статут, 2014г. С.310.

⁸¹ Гражданское право. В 4-х томах. Том I. Общая часть. Отв. ред. Суханов Е.А. М.:Волтерс Клувер, 2012г. С.119.

⁸² Черепяхин Б.Б. Указ соч. С.310.

- 1) субъективное право собственности на объект недвижимости возникает из юридических фактов, отнесенных законодательством к первоначальным способам приобретения права собственности в момент государственной регистрации этого права и существует в рамках возникшего тогда же правоотношения собственности до момента прекращения данного правоотношения;
- 2) содержание субъективного права собственности определяется нормами объективного права;
- 3) субъективное право собственности, как таковое, может переходить в пределах существующего правоотношения собственности от одного лица к другому лицу в порядке производного правоприобретения;
- 4) такой переход субъективного права не влечет прекращения самого правоотношения собственности, но означает выбытие прежнего активного субъекта из правоотношения собственности и вступление нового (замена активного субъекта);
- 5) выбывший из правоотношения собственности активный субъект соответственно не может являться носителем субъективного права в рамках данного правоотношения;
- 6) новый активный субъект заменяет прежнего в существующем правоотношении собственности;
- 7) замена активного субъекта в правоотношении собственности не влечет прекращения субъективного права собственности как такового, а означает его переход от одного лица к другому.

Таким образом, субъективное право собственности имеет способность существовать во времени в рамках правоотношения собственности и перемещаться (переходить) по кругу лиц определяя тем самым правовое пространство своего существования.

Возвращаясь к существу рассматриваемой проблемы, интерес представляет переход права собственности как предмет государственной

регистрации. Здесь предлагается рассмотреть несколько точек зрения, освещенных в научной литературе.

У.Маттеи рассматривает переход права собственности как некий сложный, растянутый во времени и организованный в несколько этапов процесс, в рамках которого происходит передача правомочий собственника.⁸³ Рассматривая опыт различных правовых систем по данному вопросу ученый указывает следующее: «В процессе передачи права собственности различные правомочия имеют тенденцию к обороту вне связи друг с другом, будучи закрепленными за различными индивидами. Вот почему трудно выявить какой-либо один определенный момент, в который фактически происходит передача права собственности. Тем не менее различные правовые системы, хотя бы из чисто символических соображений, все же устанавливают точный момент перехода права собственности»⁸⁴ связывая его с одним из трех этапов на которые с позиций ученого может быть разбит сам процесс перехода права собственности: 1) заключение договора; 2) «физическая» передача недвижимости покупателю; 3) регистрация права.⁸⁵ Представляется, что такая позиция скорее рассматривает правоотношения возникающие в рамках способа приобретения права собственности, чем раскрывает суть государственной регистрации перехода права собственности.

Своеобразная позиция по вопросу государственной регистрации перехода права собственности высказана Скловским К.И. Рассматривая механизм перехода права собственности ученый отмечает, что «никакого транслятивного правопреемства нет вообще. Всякое право возникает, устанавливается вновь, а не передается. Передача права - это лишь метафора». Далее Скловский К.И. приходит к следующему выводу: «право собственности в современном российском праве непосредственно не передается волевым актом, сделкой, а возникает как следствие того

⁸³ Суханов Е.А. У.Маттеи. Основные положения права собственности. М.:Юристъ, 2015г. С.149.

⁸⁴ Суханов Е.А. У.Маттеи. Указ. соч. С. 150.

⁸⁵ Суханов Е.А. У.Маттеи. Указ. соч. С. 151.

юридического факта, с которым право собственности связывается посредством объективного, не зависящего от воли сторон механизма, созданного позитивным правом»⁸⁶, а если речь идет о недвижимости, то возникновение назначенного сторонами юридического факта является основанием для заинтересованной стороны требовать государственной регистрации перехода права собственности, при этом «сам этот факт и является тем самым «переходом права», который подлежит регистрации».⁸⁷

С нашей точки зрения, для уяснения правовой сути перехода права собственности как предмета государственной регистрации следует вернуться к юридическому пониманию перехода права собственности приведенному выше.

Обозначенная ранее позиция по вопросу понимания перехода права собственности, по сути, сводится к следующему: переход права собственности рассматривается как правопреемство.⁸⁸ При этом, переход права собственности возможен только при производном правоприобретении в результате которого возникшее однажды право собственности переходит в рамках существующего правоотношения собственности от одного активного субъекта к другому, при чем содержание правомочий «прежнего» и «нового» собственника могут не совпадать.⁸⁹

К примеру, на основании договора купли-продажи произойдет переход права собственности от продавца к покупателю. При совершении такого гражданско-правового договора право собственности приобретателя основывается на праве прежнего собственника, по общему правилу сохраняет все правопритязания, ограничения (обременения), которые имел прежний правообладатель. Однако не всегда право «нового» и «прежнего» собственников, идентично по своему содержанию. Так при переходе права собственности на жилое помещение, ограничение (обременение) этого права в виде права пользования членами семьи собственника этим жилым

⁸⁶ Склоковский К.И. Указ. соч. С.306.

⁸⁷ Склоковский К.И. Указ.соч. С.392-394.

⁸⁸ Генкин Д.М. Указ. соч. С. 126., Черепяхин Б.Б. Указ соч. С.311.

⁸⁹ Гражданское право. В 4-х томах. Том I. Общая часть. Отв. ред. Суханов Е.А. М:ГВолтерс Клувер, 2016г. С. 127.

помещением не переходит к приобретателю, так как в силу ст.292 ГК РФ они утрачивают свое ограниченное право пользования жилым помещением при его отчуждении третьему лицу. При отчуждении собственником имущества, находящегося в аренде, арендные отношения сохраняют свою силу, однако если приобретателем такого имущества будет являться сам арендатор, то ограничение (обременение) права в виде аренды не перейдет к такому «новому» собственнику. В приведенных примерах правоприобретатель по сравнению с «прежним» собственником имеет возможность более широко и полно осуществлять свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению в рамках субъективного права собственности.

Примерами ограничений в реализации правомочий собственника при переходе права собственности могут служить следующие случаи. При покупке государственным или муниципальным предприятием недвижимого имущества у частного собственника оно поступает в государственную или муниципальную собственность, при этом у самого предприятия возникает на такое имущество право хозяйственного ведения, которое препятствует в реализации своих правомочий собственнику - государству, муниципальному образованию, поскольку находится во владении, пользовании и ограниченном распоряжении у предприятия. Примерно аналогичная ситуация возникает при переходе права собственности по договору ренты или пожизненного содержания с иждивением. Возникающий в силу закона залог (ст.587 ГК РФ), ограничивает приобретателя в реализации своих правомочий.

Таким образом, содержание права собственности в процессе перехода может меняться, утрачивая или приобретая ограничения, которые в итоге влияют на возможность и пределы нового собственника реализовать свои полномочия принадлежащему ему имуществом.⁹⁰

⁹⁰ Черепахин Б.Б. Указ соч. С.319.

Соглашаясь с изложенной позицией, вместе с тем полагаем, что причиной изменения содержания переходящего права собственности может являться не только личность правопреемника, но и способ приобретения права собственности, а точнее закон, связывающий данный способ приобретения права собственности с возможным (возникновение залога при рассрочке платежа ст.ст.488, 489 ГК РФ) или безусловным (возникновение права залога у получателя ренты ст. 587 ГК РФ) установлением ограничения права. Из изложенного следует, что содержание права собственности лица, возникшего на основании гражданско-правового договора определяется и регулируется нормами закона, в зависимости от личности правообладателя и выбранного способа приобретения права.

В результате проведенного анализа можно сделать следующий вывод. Государственная регистрация перехода права собственности не означает регистрации нового права собственности, а подтверждает замену обладателя субъективного права собственности в рамках существующего правоотношения собственности и признает принадлежность этого существующего права собственности за новым активным субъектом такого правоотношения. В то же время, с точки зрения конкретного субъекта можно говорить об утрате и приобретении права собственности. Представляется, что именно с этих позиций нормы ГК РФ (ст.ст.218, 235) и устанавливают основания приобретения и прекращения права собственности.

Для того чтобы придти к окончательному выводу о предмете государственной регистрации в отношении права собственности остается рассмотреть прекращение права собственности с позиций материального права и с точки зрения государственной регистрации. Традиционно в науке гражданского права выделяют случаи прекращения права собственности по воле собственника; гибель или уничтожение имущества; случаи

принудительного изъятия имущества у собственника на возмездных и безвозмездных основаниях.⁹¹

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденные постановлением Правительства - РФ от 18.02.1998г. №219 (далее - Правила ведения ЕГРП) предусматривают внесение в ЕГРП записи о прекращении права собственности посредством проставления специального штампа погашения регистрационной записи о праве собственности и внесения в ЕГРП сведений о документах, послуживших основанием прекращения зарегистрированного права собственности (в случае если право прекращено без перехода к другому лицу). Однако, такие записи в ЕГРП, не несут правовой нагрузки и не имеют регистрационного или правопрекращающего значения, а скорее носят формальный, информационный характер. Предположим, если объект недвижимости прекратил свое физическое существование (сгорел, снесен собственником и т.п.) то независимо от наличия или отсутствия в ЕГРП записи о прекращении права на такой объект само право собственности прекратится, поскольку является вещным и без индивидуально определенной вещи - объекта, существовать не может. То же можно сказать и о прекращении права собственности у конкретного правообладателя в связи с совершением сделки, направленной на отчуждение объекта недвижимости. В момент государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, т.е. внесения в ЕГРП записи о новом субъекте этого права, отчуждатель утратит данное право и соответствующая отметка в ЕГРП о его прекращении не сыграет никакой роли. По российскому гражданскому праву вещь не может находиться одновременно в собственности и отчуждателя и приобретателя⁹²: как только право на данную вещь переходит к последнему, так сразу, в тот же момент, прекращается у первого. Такое прекращение

⁹¹ Гражданское право. В 4-х томах. Том II. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. Отв. ред. Суханов Е.А. М.:Волтерс Клувер, 2006г. С.51-60.

⁹² Гражданское право. В 4-х томах. Том II. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. Отв. ред. Суханов Е.А. М.:Волтерс Клувер, 2016г. С.35

права собственности не нуждается в признании и подтверждении его государством в виде отдельного юридического акта, поскольку в силу изложенного и согласно ст.2 Закона государственная регистрация перехода права собственности является доказательством, подтверждением и гарантией со стороны государства наличия этого права у приобретателя, а значит его отсутствия, т.е. прекращения у отчуждателя.

И коль наличие или отсутствий записи о прекращении права собственности в ЕГРП не меняет и не может изменить ни фактического, ни юридического положения, возникает вопрос о необходимости и практическом смысле и значении такой государственной регистрации прекращения права собственности.

С учетом вышеизложенного, представляется, что в случае прекращения права собственности у конкретного лица в связи с его переходом к другому лицу, в ЕГРП необходимо делать отметку не о прекращении права собственности, поскольку оно не прекращается, а переходит к другому лицу, а о переходе данного права посредством проставления соответствующего штампа, по аналогии, как это предусмотрено Правилами ведения ЕГРП (п.п.62,63). Такая отметка не должна рассматриваться как самостоятельное регистрационное действие и признаваться государственной регистрацией в смысле ст.2 Закона. В данном случае отметка о переходе права собственности должна входить и составлять регистрацию перехода права собственности к новому правообладателю, а, следовательно, осуществляться в рамках государственной регистрации перехода права на основании заявлений отчуждателя и приобретателя о государственной регистрации перехода права и с взиманием единой государственной пошлины за данное регистрационное действие.

Перечень оснований для государственной регистрации, в том числе прекращения права собственности, предусмотренный ст. 17 Закона не содержит специального документа-основания для прекращения права

собственности без перехода к новому правообладателю. Полагаем, что такой пробел в законодательстве необходимо устранить. Согласно ст.23 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при снятии с учета объекта недвижимости в связи с его уничтожением или гибелью орган кадастрового учёта выдает бывшему собственнику кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования такого объекта недвижимости. Именно этот документ и должен служить основанием для государственной регистрации прекращения права собственности на объект недвижимости без перехода этого права иному лицу.

Исходя из изложенного, можно определить следующий предмет государственной регистрации. Государственной регистрации подлежит право собственности, переход права собственности, прекращение права собственности. При этом государственная регистрация права собственности осуществляется только в случае первоначального его приобретения и означает, что право собственности возникло, имеет юридическую силу, подтверждено государством и признано принадлежащим конкретному лицу - правообладателю. Государственная регистрация перехода права собственности осуществляется во всех случаях производного правоприобретения, независимо от способа, и означает правопреемство в ранее зарегистрированном существующем праве собственности, подтверждает замену носителя (обладателя) такого права в существующем правоотношении собственности и признаёт принадлежность права собственности конкретному лицу - новому собственнику, одновременно свидетельствуя об утрате данного права прежним его обладателем. Государственная регистрация прекращения права собственности проводится в случае, когда утрата права собственности его правообладателем не связана с переходом данного права к иному лицу и означает прекращение субъективного права собственности и правоотношения собственности в рамках которого оно существовало.

На наш взгляд такой подход к определению предмета государственной регистрации способствует внесению ясности в понимание самого права собственности на недвижимое имущество и обеспечивает возможность систематизировать нормы законодательства, обеспечив единый подход и четкость в определении предмета государственной регистрации в отношении права собственности.

3.3 Особенности судебной защиты права собственности на недвижимое имущество.

Защита права собственности на недвижимое имущество может осуществляться как специальными способами, так и рядом общих способов, предусмотренных ст. 12 ГК РФ. Специальная, вещно-правовая, защита права собственности осуществляется с помощью абсолютных исков. Современное гражданское законодательство закрепляет два вещно-правовых иска, предназначенных для защиты права собственности и иных вещных прав: виндикационный иск - иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст.301 ГК РФ); негаторный иск - иск об устранении препятствий в пользовании, не связанных с лишением владения вещью (ст. 304 ГК РФ). Однако, правоприменительная практика свидетельствует, что такие специальные меры не всегда являются достаточными и обеспечивающими защиту от любых нарушений права собственности. Поэтому для защиты права собственности используются и обязательственно-правовые способы защиты: иски, связанные, как правило, с неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств между собственником и контрагентом, и иски к публичной власти (государственным и муниципальным органам): иски о возмещении убытков, причиненных незаконными действиями государственных органов или

органов местного самоуправления или их должностными лицами и иски о признании недействительными ненормативных актов указанных органов.⁹³

В целях настоящего исследования непосредственный интерес представляют иски, направленные на защиту непосредственно нарушенного права собственности на недвижимое имущество. Установить исчерпывающий перечень таких исков не представляется возможным, что подтверждается и Постановлением Пленума ВАС РФ от 12.10.2006г. №154 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество». Названным Постановлением ВАС РФ определил, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, об установлении сервитута, о разделе имущества, находящегося в общей собственности, о признании права, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

Из приведенного перечня за последние годы иск о признании права не только получил широкое практическое применение, но и стал объектом пристального внимания со стороны ученых и правоприменителей.⁹⁴ Так М.Ерохина предполагает, что иск о признании права собственности по сути является негаторным иском. К.И.Скловский, поддерживая сомнения М.Ерохиной в самостоятельности иска о признании права, все же признает, что исключить его из повседневной практики невозможно. По нашему мнению, применение такого способа защиты как признание права собственности вполне допустимо. Однако следует учитывать, что в зависимости от характера нарушения и/или оснований заявленного иска о признании права собственности на недвижимое имущество результатом его

⁹³ Гражданское право. В 4-х томах. Том II. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. Отв. ред. Суханов Е.А. М.:Волтерс Клувер, 2006г. С.176-178

⁹⁴ См. например: Люшня А.В. Правовая природа судебного признания права собственности.//Вестник ВАС РФ, 2015г. №5. С.48-58; Ерохова М. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 12 октября 2014 года №54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имуществом/Хозяйство и право, 2015г. №2. С. 15-27; Скловский К.И. Об условиях предъявления иска о признании права собственности.//Вестник ВАС РФ, 2014г. №1. С.38-47; Витрянский В.В. Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость. // Хозяйство и право, 2014г. №5. С.32-41.

удовлетворения может стать, согласно римской квалификации, решение о признании права (*pronuntiatio*) - в том случае, если речь идет о первоначальных основаниях приобретения права собственности. При данных обстоятельствах отказ от возможности предъявления данного иска недопустим. Когда спор касается существующего права собственности, решение по иску о признании права будет преобразовательное (*adiudicatio*). В этом случае применение данного иска в защиту своего права не всегда представляется корректным и оправданным. В последнее время такие споры часто возникают по поводу права собственности на недвижимое имущество, переданное в частную собственность в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий. Невозможность идентифицировать по приватизационным документам объекты недвижимости, вошедшие в состав приватизируемого имущества, исключает возможность регистрации права собственности на них и препятствует свободе распоряжения. Опираясь на положения ст.28 Закона о регистрации, предприятия видят выход из данной ситуации в предъявлении иска о признании права собственности на такую недвижимость. Ответчиком по таким спорам выступает бывший собственник имущества - Российская Федерация, ее субъекты или муниципальные образования в лице уполномоченных органов. Однако государство, как правило, не ограничивается возражениями против заявленных предприятием требований, а предъявляет встречный иск о признании права собственности. Показательным для данной ситуации будет следующее дело.

ОАО обратилось в Арбитражный суд Курской области с иском к комитету по управлению имуществом Курской области и Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Курской области о признании права собственности на здание котельного отделения с пристройкой. Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Курской области возражало против

удовлетворения требований ОАО и заявило встречный иск о признании права федеральной собственности на спорное имущество, ссылаясь на существование указанных объектов на момент приватизации государственного предприятия (правопредшественника истца) и не включение их в состав приватизируемого имущества. В результате рассмотрения спора суд пришел к выводу о том, что котельное отделение с пристройкой не вошли в план приватизации, следовательно, обществом не выкупались и остались федеральной собственностью. На этом основании в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на спорное имущество ОАО было отказано. Встречное исковое заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Курской области удовлетворено: признано право федеральной собственности на здание котельного отделения с пристройкой. Данное решение суда первой инстанции оставлено в силе постановлением кассационной инстанции Федерального арбитражного суда Центрального округа (дело N А35-2312/05-С21).

В рассмотренном прецеденте предъявление встречного требования о признании права федеральной собственности на спорное имущество, которое, как и было установлено судом, не выбывало и продолжало оставаться собственностью Российской Федерации, представляется не вполне корректным. Основывая свою позицию на том, что Российская Федерация изначально являлась собственником спорного имущества и никогда не утрачивала этого права, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Курской области следовало предъявлять виндикационный иск, направленный непосредственно на истребование собственного имущества от незаконно владеющего им не собственника.

Насколько осознано государственными органами избирается именно такой способ защиты права? Имея специальный характер и пройдя многовековой путь по сути виндикационный иск не нашел своего развития в

современном гражданском законодательстве. Виндикационный иск существует в том виде, в каком существовал в римскую эпоху и не отвечает реалиям сегодняшнего дня. Речь в данном случае не идет об изменении самого характера и существа иска. Напротив, представляется, что он должен оставаться в неизменном виде. Но законодатель должен более подробно и детально регламентировать последствия удовлетворения такого иска, тем самым, сделав его более выгодным и привлекательным для собственника по сравнению с общими способами защиты, предусмотренными ст.12 ГК РФ. На сегодняшний день, сопоставляя результаты удовлетворения виндикационного иска и иска о признании права собственности можно сделать следующие выводы.

Истец, имеющий решение суда о признании права собственности на объект недвижимого имущества получает практически беспорное основание для регистрации своего права в ЕГРП (п.1 ст.28 Закона о регистрации). Так в силу п.19 постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.1998 г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» решение суда об удовлетворении заявления о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации уполномоченным органом права собственности лица на недвижимое имущество. Данная норма применяется по аналогии к решениям суда о признании права собственности на недвижимое имущество и по иным основаниям (постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21 августа 2006 г. по делу И А19- 31216/05-47-Ф02-4151/06-С2, Федерального арбитражного суд Дальневосточного округа от 06 июня 2006 года по делу N Ф03-А16/06-1/1668, Девятого арбитражного апелляционного суда от 14 ноября 2007 г. N 09АП- 14712/2007-ГК и др.). Решение об удовлетворении виндикационного иска не рассматривается правоприменительной практикой как основание для государственной регистрации права собственности истца на истребуемую недвижимость. В

постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 9 января 2008 г. N 09АП-17308/2007-АК разъясняется, что «судебный акт, в котором рассмотрен спор об истребовании имущества из чужого незаконного владения, не является судебным актом о признании права собственности.» Поэтому регистрация права собственности на нежилые помещения, осуществленная на основании судебного акта об истребовании имущества из чужого незаконного владения, а не на основании правоустанавливающих документов (в данном случае договора купли-продажи) не соответствует действующему законодательству. При рассмотрении виндикационных требований зачастую, напротив, свидетельство о государственной регистрации права собственности является необходимым условием их удовлетворения. Так в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 31 октября 2003 г. по делу N10"-А40/773 7-03 указывается на то, что «исходя из смысла норм ГК РФ и АПК РФ, удовлетворение судом иска в части истребования имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ) лицом, не являющимся официальным собственником, либо законным владельцем, в том числе и на основании вступившего в законную силу судебного акта (ст. 17 Закона), без предъявления сначала удостоверения о государственной регистрации прав (ст. 14 Закона) в защиту своих нарушенных прав (ст. 12 ГК РФ) является вообще невозможным...». Между тем, удовлетворение виндикационного иска в пользу не собственника невозможно.⁹⁵ Поэтому сам факт удовлетворения виндикационного иска свидетельствует о наличии права собственности у истца на истребуемое имущество. Другими словами, решение об удовлетворении виндикационного требования устанавливает, т.е. признает наличие права собственности у истца. Виндикационный иск поглощает собой или включает в себя требование о признании права. С указанных позиций представляется, что такое решение может рассматриваться в смысле судебного акта, предусмотренного ст. 17 и п. 1

⁹⁵ Скловский К.И. Об условиях предъявления иска о признании права собственности.//Вестник ВАС РФ, 2013г. №1.С.39

ст.28 Закона о регистрации как основание для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Безусловно, само по себе решение суда не является основанием возникновения права собственности на объект недвижимого имущества. Такие основания предусмотрены ст.218 ГК РФ. Поэтому любое решение суда, в том числе и о признании права собственности, не может рассматриваться как способ приобретения права. В этой связи для оценки судебного акта как основания внесения записи в ЕГРП о правособственности нет никакой разницы между решениями о признании права собственности на самовольную постройку, в порядке приватизации или по иным основаниям. С учетом изложенного решение об удовлетворении виндикационного иска также может служить основанием для регистрации права собственности. Однако законодательство никаких специальных оговорок на этот счет не содержит, а правоприменительная практика, как видно из приведенных примеров, стоит на иных позициях.

Целью предъявления и последствием удовлетворения иска об истребовании вещи из чужого незаконного владения является ее возврат в фактическое обладание собственника. При аналогичном нарушении права, результатом удовлетворения требования о признании права собственности, по сути, будет являться установление *nudum jus Quiritium* (голого права). Открытое акционерное общество в лице конкурсного управляющего обратилось в арбитражный суд Курской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Курской области (далее ТУ ФАУФИ по Курской области) и Обществу с ограниченной ответственностью (завод) о признании права собственности на одиннадцать объектов недвижимости, настаивая на том, что данные объекты вошли в состав приватизируемого имущества, но отсутствие в приватизационных документах четких характеристик спорных объектов препятствует их идентификации и государственной регистрации права собственности на них. В судебном заседании ТУ ФАУФИ по Курской области предъявило встречное исковое

заявление и просило признать право федеральной собственности на некоторые из указанных объектов недвижимости, указывая на то, что данные объекты не были включены в состав имущества выкупаемого АООТ в процессе приватизации и, следовательно, не выбывали из федеральной собственности. В ходе рассмотрения спора судом было установлено, что в 1995 году АООТ учредило ООО (завод), которое фактически владеет и осуществляет свою хозяйственную деятельность (пользуется) в спорных зданиях и сооружениях. Документы, свидетельствующие о законных основаниях такого владения и пользования отсутствуют. Земельный участок, на котором расположены спорные объекты, предоставлен ООО (завод) на праве аренды (постановление ФАС Центрального округа от 13.02.2008г. по делу N А35- 10336/05-С6).

Оба истца считают себя собственниками спорной недвижимости и оба лишены возможности владения и пользования ею. Очевидно, что удовлетворение как основного, так и встречного исков о признании права собственности не изменит фактической ситуации: спорные объекты будут продолжать оставаться у третьего лица, не собственника - ООО (завод), а тот или другой истец получит только установленное судом право и основание для его регистрации в ЕГРП. Дальнейшее развитие ситуации видится либо в предъявлении собственником нового иска об истребовании спорных объектов из чужого незаконного владения либо в заключении с владеющим не собственником - ООО (завод) договора аренды (иного договора о передаче объектов в пользование) в отношении данного имущества. Однако в случае признания права собственности за АООТ, являющимся банкротом, последний вариант вряд ли убедителен. К.И. Скловский рассматривая условия и возможность предъявления иска о признании права собственности, не прибегая к специальным средствам защиты, указанным в главе 20 ГК РФ приходит к выводу о том, что если истец не может обосновать почему он добиваясь признания права собственности на имущество не требует его передачи, значит он намерен

завладеть имуществом в обход законных процедур, самоуправно, так как предположение, что «собственник в принципе не нуждается во владении - противоречит хозяйственной логике, и в рамках частного права не может считаться приемлемым

Как правило, инициатива проявляется только как встречное требование к лицу, считающему себя собственником. Отсутствие должного интереса к выявлению объектов государственной собственности и эффективном их использовании сказывается, вероятно, и на заявляемых требованиях. Государственный орган, как видно из приведенных примеров, не претендует на истребование имущества из незаконного владения, а считает достаточным только подтверждение в судебном порядке права федеральной собственности на него. Такое решение суда обеспечит возможность регистрации права федеральной собственности в ЕГРП, при отсутствии правоустанавливающих документов, и включение данных объектов в реестр федеральной собственности, но не позволит эффективно использовать и управлять таким имуществом до тех пор, пока оно остается в фактическом владении и пользовании третьего лица. С нашей точки зрения, такой результат не может считаться допустимым. Учитывая нереальные сроки приватизации, отсутствие должной нормативно-правовой базы, документы, оформляющие передачу государственного имущества в частную собственность не содержат необходимых сведений позволяющих идентифицировать объекты недвижимости, переданные в процессе приватизации в частную собственность. Пользуясь этим, частные компании без должных на то оснований безвозмездно владеют и пользуются огромным количеством объектов недвижимости, представляющих немалую ценность для государства и её субъектов. В то время как государственные органы не предпринимают достаточных мер по защите и эффективном использовании государственной недвижимости.

Очевидное предпочтение на подачу иска о признании права собственности вместо иска об истребовании имущества из чужого

незаконного владения состоит и в том, что на сегодняшний день сложившаяся судебная практика применяет к первому требованию положения абз.5 ст.208 ГК РФ в соответствии с которыми на такие иски не распространяется срок исковой давности, в то время, как к виндикационным требованиям применяется общий срок исковой давности (ст. 196 ГК РФ). Ответчики по виндикационным искам, прибегая к исковой давности в качестве одного из основных возражений на заявленные требования, получают желаемый результат, поскольку пропуск истцом трехлетнего срока для защиты своего права в судебном порядке является безусловным основанием для отказа в удовлетворении его требований (решения арбитражного суда города Москвы от 26 февраля 2007 г. по делу N А40-73258/06-53-605., от 9 января 2007 г. по делу N А40-73180/06-53-604). Изначально требование о признании права собственности суды не отождествляли с негативным **hejcom** (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11 декабря 2002 г. по делу N А5 8-5225/01-Ф02-3602/02-С2).

Кроме того, предъявление иска о признании права возможно, как правило, без представления правоустанавливающих документов, подтверждающих правовой статус собственника, что неприемлемо для подачи виндикационного и негативного исков.

Таким образом, традиционные специальные способы защиты права собственности уходят сегодня на второй план. Негативный иск подменяется иском о признании права собственности. Предъявление виндикационного иска представляется собственнику невыгодным, а зачастую и просто невозможным. Кроме того, некоторые ведущие ученые, основываясь на физических характеристиках недвижимых вещей, вовсе отвергают возможность предъявления виндикационных требований в отношении недвижимости. А.Эрделевский исходит из того, что изъятие вещи у незаконного владельца и передача ее собственнику, предполагаемые виндикационным иском, возможны только по отношению к движимым

вещам, в то время как «восстановление владения над недвижимой вещью, напротив, не требует совершения никаких действий с самой вещью.»⁹⁶ Таким образом, ученый приходит к выводу о том, что лишиться владения можно только в отношении движимой вещи и, следовательно, только ее и можно истребовать от незаконного владельца в порядке ст.301 ГК РФ. В отношении недвижимых вещей нарушенное правомочие владения следует защищать «посредством предъявления иска об устранении препятствий к спокойному владению и пользованию вещью. Такой иск следует рассматривать как негаторный иск, то есть как иск о защите прав собственника от нарушений, не соединенных с лишением владения (ст.304 ГК РФ).»⁹⁷

Такой аргумент представляется вполне убедительными и заслуживающими внимания. Однако остается «недвижимость в силу закона» на которую данные доводы не распространяются. Кроме того, представляется, что основываясь на указанных выше доводах вполне логично предположить, что передача недвижимости в принципе невозможна и тогда следует отказаться не только от применения положений ГК РФ, предусматривающих передачу вещей, по отношению к недвижимости (ст.ст. 556, 557, 563, 565, 569, 573 и др.), но и от норм, предусматривающих реституцию в качестве последствия недействительности сделки с объектами недвижимости, в смысле возврата недвижимой вещи полученной по сделке (п.2 ст. 167, ст. 169, 171 ГК РФ и др1). С нашей точки зрения, от специальных способов защиты права собственности отказываться не следует. На сегодняшний день в отношении достаточного количества объектов недвижимого имущества права собственности являясь юридически действительными не зарегистрированы в ЕГРП, т.е. остаются неизвестными для третьих лиц, не учтены государственные объекты недвижимости и пользуясь этим ими незаконно

⁹⁶ Эрделевский А. О защите права собственности на недвижимое имущество.//Хозяйство и право, 2007г. №2. С.93-94

⁹⁷ Там же. С.95

владеют частные организации, достаточно случаев, когда при наличии права правоустанавливающие документы у собственников утрачены. При таких обстоятельствах, представляется, что специальным способом защиты права собственности должна быть придана большая сила и значимость. В частности предлагается в случаях, когда право собственности на объекты недвижимого имущества возникло до введения в действие Закона о регистрации, и тогда когда закон не связывает момент возникновения права собственности с его регистрацией в ЕГРП, а правоустанавливающие документы отсутствуют, предусмотреть возможность регистрации такого права в ЕГРП на основании решений судов об удовлетворении виндикационных и негаторных исков.

В последнее время в судебной практике широкое распространение получил иск о признании недействительным зарегистрированного права. С нашей точки зрения, законных оснований для такого способа защиты права собственности не имеется. Кроме того, признание такого иска является еще одним ударом по предусмотренным гражданским законодательством специальным, вещно-правовым, способам защиты права собственности. Отправной точкой для предъявления таких требований стал Закон о регистрации. Большинство правоприменителей в ст.2 Закона о регистрации усмотрели «новый способ» защиты права собственности. Однако, на наш взгляд, формулировка данной нормы: «зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке», таких оснований не дает.

Способы защиты гражданских прав устанавливаются нормами материального права - ГК РФ (ст.ст.12, 301,304), ЗК РФ (глава 9) и другими законодательными актами. Закон о регистрации регламентирует процесс осуществления государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом и складывающиеся в этой связи отношения между государственным органом, осуществляющим регистрацию и заявителями (ст.5 Закона о регистрации). Таким образом, нормы Закона о регистрации

носят процессуальный, а не материальный характер,⁹⁸ в связи с чем не могут определять способы приобретения и прекращения права собственности, устанавливать, требования к осуществлению данного права, определять его содержание, а также способы защиты.

А если само право не изменяется в связи с его регистрацией, то возникает вопрос: почему зарегистрированное право собственности можно признать недействительным, а незарегистрированное нельзя, если речь идет об одном и том же праве? Более того, если признать за оспариванием зарегистрированного права самостоятельный способ защиты, то зарегистрированное право оказывается в более уязвленном положении, чем право имеющее юридическую силу, но не зарегистрированное в ЕГРП. Такое положение дает повод правообладателю сомневаться в необходимости регистрировать свое право, а значит и ставить его под удар. С учетом изложенного при отсутствии в законодательстве специальных сроков для обязательного внесения записи о возникшем праве собственности в ЕГРП достоверность реестра, а как следствие и стабильность рынка недвижимости, находятся под сомнением.

С другой стороны, признание недействительным, в буквальном смысле, возникшего ранее и в последующем зарегистрированного права, не имеет смысла. Если право собственности возникло и существовало без регистрации, т.е. как незарегистрированное право, то признание недействительным зарегистрированного права никак не отразится на его существовании как незарегистрированного права, а спор, по сути, сведется к оценке законности акта регистрации. В данном случае показательны следующие примеры»

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции и постановлением кассационной инстанции, удовлетворен иск о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчика на торговый киоск.

⁹⁸Кирсанов А.Р. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. . > М.:Ось-89,2003г. С.5-7

Принимая решения по данному спору, суды исходили из того, что торговый киоск не является объектом недвижимости, так как представляет собой сборно-разборную конструкцию, которую возможно демонтировать без несоразмерного ущерба ее назначению (ст. 130 ГК РФ), а в соответствии со статьей 131 ГК РФ и Законом о регистрации государственная регистрация производится только в отношении недвижимых объектов.

ВАС РФ, отказывая ответчику в пересмотре в порядке надзора принятых по делу судебных актов акцентировал внимание на том, что, признание зарегистрированного права недействительным не означает отсутствие у ответчика права собственности на упомянутый киоск как на движимый объект, а лишь устраняет нарушение прав собственника и пользователей земли (определение ВАС РФ от 13.03.2008г. №3099/08).

Аналогичное определение вынесено ВАС РФ по делу N А32-12448/2006- 39/384 по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом города-курорта Анапа к индивидуальному предпринимателю о признании недействительным зарегистрированного права собственности на торговый киоск; При этом высшая судебная инстанция указала на то, что решение суда первой инстанции о признании зарегистрированного права недействительным не влечет прекращение права собственности предпринимателя на киоск как на движимую вещь, а лишь устраняет нарушение прав собственника и пользователей земельного участка, на котором киоск временно располагается (определение ВАС РФ от 13.03.2008г. №3102/08).

В приведенных случаях, само право собственности ответчиков на торговые киоски не нарушает законных прав и интересов собственников земельного участка. Рассматривая иск о признании недействительным зарегистрированного права, по сути, суд рассмотрел и установил незаконность действий регистрирующего органа, акта государственной регистрации. Зарегистрировав без должных оснований право собственности на спорные объекты в ЕГРП, регистрирующий орган придал им тем самым

статус недвижимого имущества, в то время как в действительности они таковыми не являются. Таким образом, нарушение состоит не в наличии самого права собственности, а в его регистрации. Признание недействительным зарегистрированного права собственности не повлекло никаких последствий для самого права: оно не утратило юридической силы, не прекратило своего существования. Из изложенного следует, что в случаях когда закон не связывает возникновение права собственности с его регистрацией, то и само право не зависит от наличия записи о нем в ЕГРП.

Исходя из приведенного многообразия судебной практики представляется обоснованным разрешить вопрос о том, что понимается судами под «оспариванием зарегистрированного права». В Федеральных арбитражных судах округов единого понимания и устойчивого подхода к разрешению данного вопроса не усматривается: оспаривание зарегистрированного права в судебном порядке не означает признание недействительным указанного права, а означает оспаривание тех оснований, по которым у ответчика возникло право на спорное недвижимое имущество (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 26 сентября 2015 г. по делу N А69-4317/05-11-Ф02- 4692/06-С2); оспаривание зарегистрированного права в контексте пункта 1 статьи 2 Закона о регистрации означает именно разрешение вопроса о праве, а не оспаривание исключительно записи о регистрации права (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14 февраля 2006 года по делу N АЗ 1-6733/10, постановление ФАС Северо-Западного округа от 27 сентября 2015 года по делу N А56-3 6924/2005, постановление ФАС Центрального округа от 15 июня 2015 г. по делу N А35-5768/06-С11); по смыслу ст. 2 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в судебном порядке может быть оспорено зарегистрированное право, а не государственная регистрация этого права (постановление ФАС Центрального округа от 20 апреля 2015 г. по делу N А48-5114/04-9); поскольку действующим законодательством не предусмотрено такого способа защиты права, как признание права

недействительным, оспаривание зарегистрированного права означает предъявление исков, направленных на восстановление своего права собственности (постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 15 августа 2015 года по делу N Ф04-4598/2015(36154-А03-22); оспаривание права, прошедшего государственную регистрацию, означает оспаривание как самого права, так и юридических фактов, которые послужили основаниями для государственной регистрации приобретенного права (постановление ФАС Московского округа от 29 ноября 2015 г. N КГ-А41/9919-07-П); оспаривание зарегистрированного права означает оспаривание тех оснований, по которым возникло конкретное право конкретного лица (постановление ФАС Московского округа от 30 октября 2014 г. N КГ-А41/9758-07-1,2); оспаривание зарегистрированного права означает доказывание отсутствия оснований для регистрации права, в частности, путем оспаривания тех оснований (правоустанавливающих документов), по которым возникло конкретное право определенного лица (постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19 марта 2008 г. N Ф08-775/08); требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки путем признания недействительными записей о государственной регистрации перехода права собственности означает оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество (Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Закона о регистрации одобрен президиумом Федерального арбитражного суда Уральского округа 26 января 2007 г.). Более или менее однозначная* позиция по рассматриваемому вопросу усматривается в актах ВАС РФ. В большинстве случаев высшая инстанция указывает на то, что оспаривание зарегистрированного права означает оспаривание правоустанавливающего документа и связанной с ним государственной регистрации (определения ВАС РФ от 20.03.2013г. №3332/08, от 25.01.2008г. №18073/07, от 20.12.2007г. №12500/07 и др.). Кроме того, имеется и иной подход, когда предъявление иска о признании права собственности также рассматривается

как оспаривание зарегистрированного права ответчика (определение ВАС РФ от 16.11.2014г. №14164/07).

Анализ изложенного обуславливает следующий вывод: под оспариванием подразумевается требование о признании зарегистрированного права недействительным. В то же время, последнее означает рассмотрение спора о законности правоустанавливающих документов или акта государственной регистрации. Т.е. предмет заявленного требования - зарегистрированное право и фактический, действительный предмет спора - правоустанавливающий документ или акт регистрации, не совпадают.

Кроме того, представляется, что оспаривание зарегистрированного права посредством признания недействительным акта государственной регистрации не вполне корректно и обосновано. Государственная регистрация права собственности не является способом приобретения права. Следовательно, признание недействительным акта регистрации не означает недействительности основания его возникновения. Таким образом, в случаях когда закон не связывает момент возникновения права собственности с его государственной регистрацией, признание недействительным акта регистрации никак не отразится на самом праве собственности. В случаях, когда момент возникновения права собственности приурочен к моменту внесения записи об этом праве в ЕГРП, то признание недействительным акта регистрации будет означать недействительность только самого акта регистрации, но не оснований возникновения права. Недействительность акта регистрации может заключаться в пороке действий регистрирующего органа, предусмотренных Законом о регистрации. При этом, в силу ст. 201 АПК РФ признание оспариваемого акта недействительным или признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными, влечет обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя. Такое устранение не должно нарушать права собственника, в том числе в случаях,

когда заявитель и собственник не совпадают. Собственник недвижимого имущества не должен нести ответственность за действия, совершенные государственным органом в процессе регистрации его права, если основания его возникновения законны. Таким образом, оспорить зарегистрированное право собственности посредством признания недействительным акта регистрации или признания действий регистрирующего органа незаконными, при названных обстоятельствах, не представляется возможным.

Проведенный анализ, позволяет сделать вывод о том, что оспаривание зарегистрированного права может осуществляться посредством иска, направленного на оспаривание оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество, но не с помощью иска о признании недействительным зарегистрированного права собственности, под которым в том числе, подразумевается оспаривание акта регистрации права.

Предусмотренные законодательством Российской Федерации способы достаточно обеспечивают защиту права собственности от нарушений. Вместе с тем специальные способы защиты права собственности целесообразно усилить, сделать их более выгодными для собственника. При этом отказываться от общих способов защиты, предусмотренных ст. 12 ГК РФ не следует. Непосредственный способ защиты права собственности должен избираться исходя из характера и существа нарушения права, и предусматриваться нормами материального права

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе исторических источников и действовавшего в соответствующие периоды времени законодательства проанализирована динамика права собственности на недвижимое имущество и выявлены особенности правовой регламентации отношений собственности на недвижимое имущество в историческом аспекте, начиная с греко-египетского и римского права. Специфика гражданско-правовой регламентации отношений собственности на недвижимое имущество проявлялась в греко-египетском праве в виде необходимости регистрации права в поземельной книге, в римском праве - специальным порядком приобретения недвижимых вещей в собственность, специальными давностными сроками и ограничениями (обременениями) права собственности на недвижимое имущество. В дореволюционной России право собственности на недвижимое имущество отличал действовавший институт укрепления вещных прав, а также специальные основания и порядок его приобретения, способы защиты, ограничения (обременения) права и давностные сроки. В послереволюционной России, право собственности на недвижимое имущество как правовая категория на законодательном уровне не признавалось, но существовало фактически и имело свои особенности, в частности, выражающиеся в необходимости регистрации договоров купли-продажи, мены, дарения жилых домов, дач, квартир, с которой и связывался момент возникновения права собственности. Анализ и систематизация постсоветского законодательства позволил выявить состоявшиеся нововведения: недвижимое имущество определено как объект гражданских правоотношений и включено в свободный экономический оборот, предоставлены гарантии его неприкосновенности и защиты, признана частная собственность на землю, определены меры по учету новых собственников и контролю за совершением ими сделок с земельными участками, провозглашено

равенство всех форм собственности, восстановлен институт приобретательной давности, установлен новый способ приобретения права собственности на недвижимость - приватизация, в частности выкуп нанимателем и членами его семьи жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда.

Комплексному анализу подвергнуто современное гражданское законодательство, в результате которого выявлена специфика гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество. Определены специальные основания и особенности приобретения и прекращения права собственности на недвижимое имущество. Установлены ограничения (обременения) права собственности на объекты недвижимого имущества, присущие только этому праву (право пользования жилым помещением, сервитут, ипотека и др.). Выявлены особенности осуществления права общей долевой и общей совместной собственности на недвижимое имущество. Отмечены особенности правового регулирования отношений собственности с учетом вида недвижимого имущества: участка недр, земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, жилого помещения, общего имущества многоквартирного жилого дома и др. Проведенный анализ позволил сделать вывод о том, что праву собственности на недвижимое имущество присущи специфические черты, позволяющие сформировать самостоятельный субинститут права, особенности гражданско-правового регулирования которого обусловлены правовым режимом различных видов объектов недвижимости.

Рассматривая в сравнительно-правовом аспекте особенности гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество в странах континентальной и англо-саксонской систем права, нами отмечены отличия в законодательном определении, как самого права собственности, так и недвижимости как предмета права,

специфике способов приобретения права собственности на недвижимое имущество и осуществления данного права. Уделено внимание правовой регламентации особого вида права - жилищной собственности. Отражены особенности защиты права собственности на недвижимое имущество в различных правопорядках. В результате сделан вывод о том, что гражданско-правовое регулирование права собственности на недвижимое имущество в различных правопорядках имеет особенности, обусловленные соответствующей национальной правовой системой.

Исследуя вопрос о квалификации вещей в качестве объектов недвижимости, нами критически оценена ст. 130 ГК РФ и проанализированы законодательство, изложенные в юридической доктрине точки зрения и судебная практика. В результате мы доказали, что критерием отнесения к недвижимым вещам объектов, расположенных на земельных участках, в том числе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства является несоразмерность затрат на их перемещение, а не невозможность их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению, поскольку современные технологии и техника позволяют переместить практически любые объекты без ущерба их назначению.

Правовой режим объектов недвижимости имеет ряд особенностей, среди которых государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав и сделок обеспечивают участие объектов в гражданских правоотношениях в качестве недвижимых вещей. Таким образом, указанные обстоятельства, с одной стороны, имеют исключительную юридическую значимость при квалификации вещей в качестве недвижимых, а с другой - представляя особенности правового режима объектов недвижимости, позволяют исследовать недвижимость как особое правовое явление.

Рассматривая проблемы, связанные с предусмотренной законодательством возможностью существования юридически действительного права собственности на недвижимое имущество, как в виде зарегистрированного, так и незарегистрированного права, выявлены

отличительные черты, присущие зарегистрированному и незарегистрированному праву собственности: собственник, право которого зарегистрировано, обладает большей свободой при осуществлении своих правомочий; зарегистрированное право собственности носит публичный и практически бесспорный характер; оно обеспечено со стороны государства высшей степенью защиты и является наиболее надежным.

Установленные отличия между зарегистрированным и незарегистрированным правом собственности проявляют проблему «двойственности» в праве собственности на недвижимое имущество, хотя и не служат основанием для деления права собственности на виды: зарегистрированное и незарегистрированное.

В несколько ином аспекте выступает проблема «двойственности» в случаях, когда зарегистрированное право собственности не соответствует праву собственности признанному судом. Исследуя данный вопрос, мы проанализированы действующее законодательство, правоприменительная практика, точки зрения современных ученых и мнения ученых дореволюционной России. В результате сделан вывод о том, что особенности гражданско-правового регулирования и механизм государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество определяют возможность, с одной стороны, существования незарегистрированных прав собственности, а с другой - наличия зарегистрированных прав собственности, противоречащих первым и в реальности не существующих. При этом незарегистрированное право собственности практически лишено свойства публичной видимости своего существования, а зарегистрированное право, не смотря на свою фиктивность, имеет фактическую возможность своего публичного проявления.

Анализируя нормы современного законодательства, регламентирующего предмет государственной регистрации отмечено, что оно не содержит четких и определенных положений в отношении

государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Мы выработали единый подход к определению предмета государственной регистрации права собственности. В этих целях рассмотрены с материально-правовой и процессуально-правовой позиций такие правовые явления, как возникновение и приобретение права собственности, переход права собственности, прекращение права собственности. При этом сделан вывод о том, что право собственности имеет способность существовать во времени в рамках правоотношения собственности, перемещаясь (переходить) по кругу лиц и меняя при этом содержание своих правомочий в зависимости от способа перехода и его субъектов.

Уточнен предмет государственной регистрации. Основания приобретения и прекращения права собственности, которые предусматривают преемство в праве, являются основаниями перехода права, а не его возникновения и прекращения. При этом государственной регистрации подлежит переход права собственности, который означает правопреемство в ранее зарегистрированном праве собственности, подтверждает замену обладателя такого права в существующем правоотношении собственности. Сформулированы и обоснованы предложения по установлению сроков для обязательного обращения в регистрирующий орган за государственной регистрацией права собственности, возникающего не независимо от его регистрации, и за прекращением права собственности без перехода к другим лицам.

Стабильность и надежность положения собственника недвижимого имущества обеспечивается предусмотренными законодательством способами защиты данного права. На основе судебной практики нами проведен сравнительно-правовой анализ защиты права собственности на недвижимое имущество посредством виндикационного и негаторного исков и иска о признании права собственности, в результате которого

установлены причины преимущества общего способа защиты: предъявление иска о признании права возможно, как правило, без представления правоустанавливающих документов, подтверждающих правовой статус собственника, что неприемлемо для подачи виндикационного и негаторного исков; судебный акт, которым удовлетворен иск о признании права собственности является почти безусловным основанием для государственной регистрации права собственности, что прямо установлено законом; сложившаяся судебная практика на такой иск не распространяет срок исковой давности, отождествляя его тем самым с негаторным требованием, в то время как к виндикационным требованиям применяется общий срок исковой давности. Таким образом, традиционные специальные способы защиты права собственности уходят сегодня на второй план. Негаторный иск подменяется иском о признании права собственности. Предъявление виндикационного иска представляется собственнику невыгодным, а зачастую и просто невозможным. Данные обстоятельства обуславливают универсальный характер иска о признании права собственности.

При анализе иска о признании недействительным зарегистрированного права, нами доказано, что законных оснований для такого способа защиты права собственности не имеется. Доводы, обосновывающие данную позицию, подтверждены примерами судебно-арбитражной практики и состоят в следующем. Нормы ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» носят процессуальный, а не материальный характер, в связи с чем не могут определять способы защиты права собственности на недвижимое имущество. Зарегистрированное право собственности и незарегистрированное право собственности не являются какими-либо самостоятельными видами права, поэтому сама по себе возможность признавать недействительным только зарегистрированное право, неприемлема, поскольку речь идет об одном и том же праве собственности.

Если право собственности возникло и существовало без регистрации, т.е. как незарегистрированное право, то признание недействительным зарегистрированного права никак не отразится на его существовании, а спор, по сути, сведется к оценке законности акта регистрации.

В результате проведенного анализа сделан вывод о том, что защита права может осуществляться посредством иска, направленного на оспаривание оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество, но не с помощью иска о признании недействительным зарегистрированного права собственности. Способ защиты права собственности на недвижимое имущество должен устанавливаться нормами материального права и предопределяться характером нарушения.

Настоящее комплексное исследование позволило уточнить современные научные представления о праве собственности на недвижимое имущество и его объекте, выявить и обосновать особенности гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество. Вместе с тем, обозначенная в работе проблематика, с учетом неоспорности отдельных положений, без сомнения может быть предметом дальнейшего изучения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Правовые акты Российской Федерации

1. Конституция Российской Федерации (принята на Всенародном голосовании 12 декабря 1993г.) // Российская газета от 25.12.1993г. №237.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 23.07.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (часть 1). Ст. 16.
3. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ (ред. от 30.12.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (ред. от 30.12.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 1996, №5, ст. 410.
5. Гражданский кодекс РФ (часть третья) от 26.11.2001г. №146-ФЗ (ред. от 30.06.2008 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. №49. Ст. 4552.
6. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004г. №188-ФЗ (ред. от 27.06.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (часть 1). Ст. 14.
7. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 23.07.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4147.
8. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ (ред. от 30.12.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2000. №32. Ст. 3340.
9. Семейный кодекс РФ от 29.12.1995г. №223-ФЗ (ред. от 30.06.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. №1. Ст. 16.
10. Федеральный закон от 30.11.1994г. №52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ» (ред. от 01.12.2007г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст.3302.
11. Федеральный закон от 26.01.1996г. №15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ» (ред. от 26.11.2001г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.
12. Федеральный закон от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» (ред. от 30.12.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

13. Федеральный закон от 15.04.1998г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (ред. от 13.05.2008г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. №16. Ст.1801.

14. Федеральный закон от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 30.12.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

15. Федеральный закон от 25.02.1999г. №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» (ред. от 24.07.2007г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. №9. Ст.1096.

16. Федеральный закон от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 30.12.2008г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. №30. Ст.3018.

17. Федеральный закон от 11.06.2003г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (ред. от 13.05.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2003. №24. Ст. 2249.

18. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (ред. от 22.07.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 17.

19. Федеральный закон от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» (ред. от 01.12.2007г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (часть 1). Ст. 15.

20. Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (ред. от 30.12.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2005, № 1 (часть 1). Ст. 40.

21. Федеральный закон от 30.12.2004г. №215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (ред. от 23.07.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (часть 1). Ст. 41.
22. Федеральный закон от 30.06.2006г. №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (ред. от 13.05.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2006. №27. Ст. 2881.
23. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 23.07.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 2007. №31. Ст. 4017.
24. Закон РФ от 04.07.1991г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» (ред. от 11.06.2008г.) // Бюллетень нормативных актов. 1992. №1.
25. Закон РФ от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах» (ред. от 23.07.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 1995. № 10. Ст. 823.
26. Федеральный закон от 08.02.1998г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (ред. от 30.12.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 1998. №7. Ст. 785.
27. Федеральный закон от 26.12.1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (ред. от 27.10.2008г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. №1. Ст.1.
28. Федеральный закон от 14.11.2002г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (ред. от 01.12.2007г.) // Собрание законодательства РФ. 2002. №48. Ст. 4746.
29. Закон РФ от 23.12.1992г. №4196-1 «О праве граждан на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» (док. утратил силу: ФЗ от 25.10.2001г. №137-ФЗ) // Российская газета от 06.01.1993 №3.

30. 34.Закон РФ от 03.07.1991г. №1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в.РФ» (док. утратил силу: ФЗ от 21.07.1997г. № 123-ФЗ) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. №27. Ст. 927.

31. Письмо Минфина РФ от 22.05.2006г. №03-06-03-03/16 // Финансовый вестник. Финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. 2006. №14.

Иные правовые акты

32. Свод законов Гражданских т. X. Составитель А.Л.Саатчиан С.П.: «Зако- новъдъше», 1911г.

33. 66. Положение о нотариальной части. // Полное собрание законов Российской империи. 1866. № 43187.

34. Устав гражданского судопроизводства. Составитель И.М. Тютрюмов. С.Петербурга: Издательство юридического книжного магазина, 1912г.

35. Указ Петра I от 23 марта 1714 г. "О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах" (Указ о единонаследии). // Полное собрание законов Российской империи. 1-е изд. СПб., 1830. Т. V. № 2.789.

36. Гражданский кодекс РСФСР 1922г. // Гражданское законодательство СССР и Союзных республик. Под ред. И.Б.Новицкого. М.: Госюриздат, 1957г.

37. «Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» от 08.12.1961г. // М.: «Юридическая литература», 1964г.

38. Гражданский кодекс РСФСР 1964г. // "Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.

39. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // Ведомости ВС СССР. 1948. №36.

40. Постановление ЦИК и СНК СССР от 29.04.1935г. «О передаче государственных предприятий, зданий и сооружений» // Собрание законодательства СССР. 1935. №28. Ст. 221.
41. Постановление СНК СССР от 15.02.1936г. «О порядке передачи передаче государственных предприятий, зданий и сооружений» // Собрание законодательства СССР. 1936. №11. Ст. 93.
42. Закон СССР от 06.03.1990г. №1305-1 «О собственности в СССР» // Ведомости СНД и ВС СССР. 1990. №11. Ст. 164.
43. Закон РСФСР от 24.12.1990г. №443-1 «О собственности в РСФСР» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.
44. 84.Закон РСФСР от 23.11.1990г. №374-1 «О земельной реформе» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. №26. Ст. 327.
45. 85.Закон РСФСР от 26.06.1991г. №1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (ред. от) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. №29. Ст. 1005.
46. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21 сентября 2006 года по делу № А05-18509/2005-21
47. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 05.10.2005г. по делу №А29-1153/2005-2э
48. Постановление кассационной инстанции Федерального арбитражного суда Центрального округа по делу № А35-2312/05-С21.
49. Постановление Федерального арбитражного суда ВосточноСибирского округа от 21 августа 2006 г. по делу № А19-31216/05-47-Ф02- 4151/06-С2
50. Постановление Федерального арбитражного суд Дальневосточного округа от 06 июня 2006 года по делу № Ф03-А16/06-1/1668,
51. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14 ноября 2007 г. № 09АП-14712/2007-ГК

52. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 9 января 2008 г. № 09АП-17308/2007-АК

53. Определение ВАС РФ от 20.03.2008г. №3332/08

54. Определение ВАС РФ от 25.01.2008г. №18073/07

Научная литература

55. Абова Т.Е. Избранные труды. Гражданский и арбитражный процесс. Гражданское и хозяйственное право. М.: Статут, 2007.

56. Андреев В.К. О праве частной собственности в России. М.:Волтерс Клу-вер, 2007.

57. Васильев Е.А., Комаров А.С. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Том1. М.: Международные отношения, 2004.

58. Гришаев С.П. Комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный). Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2005.

59. Гришаев С.П. Имущественные комплексы в гражданском праве. // Хозяйство и право. 2007. №6.

60. Дождев Д.В. Римское частное право. М.: Издательская группа ИНФРА М-НОРМА, 1997.

61. Иванова Н.Р. Защита права собственности в арбитражном суде: Комментарий арбитражной практики. М.: ИНФРА-М; Юридическая фирма «Контракт», 1999.

62. Иеринг Р. Юридическая техника. С.-Петербург, 1905.

63. Каминская Я.А. К вопросу об определении понятия "недвижимость" в гражданском законодательстве Российской Федерации. // Правовые вопросы недвижимости. 2008. № 1. _

64. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: ЮНИ- Ш-ДАНА, Закон и право, 2000.

65. Карлин А.Б. Принципы регистрационной системы прав на недвижимость в условиях экономической интеграции // Вестник министерства юстиции. 2005. № 1.

66. Ломидзе О.Г. Комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М.: НОРМА-ИНФРА-М, 1999.
67. Рыбаков В.А., Тархов В.А. Собственность и право собственности. М.: ИГ «Юрист», 2007.
68. Рыбаков В.А., Соловьев В.Н., Тархов В.А. Тип собственности в системе собственности (цивилистический аспект). // Гражданское право. 2008. №3.
69. О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006.
70. Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: Правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. М.: «Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1998.
71. Тузов Д.О. Реституция и виндикация: проблемы соотношения. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2002. №3.
72. Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость' в гражданском праве России. М.: ООО Издательский дом «Буквоед», 2007.
73. Фоков А.П. Собственность и право собственности в России и Англии (сравнительно-правовое исследование). // Гражданское право. 2008г. №1.
74. Фоков А.П. Становление и развитие института собственности в России и Франции. // Юрист. 2006. №10.
75. Фоков А.П. О зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества. // Арбитражный и гражданский процесс. 2005. №2.
76. Фрезе Б. Очерки Греко-египетского права. 4.1. Типография Губернского Правления, Ярославль, 1912.
77. Хутыз М.Х. Римское частное право. М.: Былина, 1994.