

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

Институт Права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему «Государственная регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в РФ»

Студент

К.Э. Василика

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

Э.А. Джалилов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Консультанты

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель программы

д.ю.н., доцент, В.Г. Медведев

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент, А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....	7
1.1 Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....	7
1.2. Сделки с недвижимостью в свете изменений законодательства о государственной регистрации недвижимости	17
ГЛАВА 2. ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....	25
2.1. Последствия отсутствия государственной регистрации сделок	25
2.2. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества.....	32
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	45
3.1 Особенности регистрации прав на квартиры в не завершенных строительстве многоквартирных домах.....	45
3.2 Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество супругов	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	67
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	70

ВВЕДЕНИЕ

На современном этапе развития экономики рынок недвижимости один из самых динамичных и бурно развивающихся среди прочих отраслей экономики. Количество сделок, связанных с недвижимостью, а также с регистрацией прав собственности на недвижимое имущество растёт из года в год. В основном это связано с изменением российского законодательства и, в частности, с переходом от плановой экономики к открытому рынку.

Чтобы грамотно применять правовые нормы, регулирующие сделки с недвижимостью нужно уметь правильно разделять законодательство на земельное, гражданское и жилищное отрасли права. Жилищное законодательство регулирует вопросы, возникающие в связи с эксплуатацией и использованием жилого имущества. Когда недвижимость является частью экономического оборота, отношения, связанные с владением, использованием и распоряжением недвижимого имущества необходимо регулировать с помощью гражданского права. Последними по списку, но не по значимости являются отношения по охране и использованию земель, регулирующийся земельным законодательством.

Существует несколько основных частей рынка недвижимости:

1. рынок жилых и нежилых помещений;
2. рынок ценных бумаг на недвижимость;
3. рынок земельных участков;
4. паевые инвестиционные фонды.

Актуальность темы исследования заключается в том, что на сегодняшний день вопросы регистрации различных сделок с недвижимостью выдвигаются на передний план из-за проблем жилищного характера, потому, что это касается каждого из нас.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому гражданину нашей страны право на жилище. Данное право является одним из наиболее важных социально-экономических прав и также несет экономический

характер. Тем не менее государство приняло следующие обязанности на себя:

1. содействие индивидуальному и коллективному строительству;
2. обеспечение распределения жилых площадей;
3. сохранение и развитие жилищных фондов;
4. сохранение уровня плат по коммунальным платежам.

Во времена плановой экономики, государство владело монополией на жилищные фонды, что не решало проблем связанных с жилищными вопросам, но и наоборот, усугубляло их. В стране почти не наблюдалось индивидуальное строительство, которое в основном было исключением из правил. На протяжении всей истории России наблюдалась остро стоящая жилищная проблема, переход к рыночной экономике, однако, еще больше ее обострил. С другой стороны, правовые возможности граждан нашей страны расширились. Именно по этой причине, я считаю, что рынок недвижимого имущества, а соответственно и сделки ним предоставляют огромный интерес.

Сами сделки с недвижимостью, являются основой экономической жизни каждого государства и важным средством экономического оборота. В условиях изменения формы хозяйствования и создания рыночной экономики, несомненно изменяется и правовое регулирование отношений, связанных со сделками.

В настоящий момент развития законодательства мы можем наблюдать следующие положительные тенденции:

- поддержание общих норм, связанных со всеми видам сделок;
- изменение архаичных норм;
- полное реформирование правовых норм, отдельных видов сделок.

В современном обществе наблюдается высокий уровень юридической безграмотности, чем часто пользуются злоумышленники. Они добиваются заключения соглашений по отчуждению собственности на чрезвычайно невыгодных условиях и зачастую лишают честных граждан последнего крова. При этом, жилая недвижимость зачастую является единственным дорогостоящим имуществом. Мы, конечно, можем наблюдать периодическую стагнацию на рынке недвижимости и порою спад цен на жилое имущество, но общая тенденция говорит нам о перманентном росте спроса. Одновременно со спросом, растёт и количество сомнительных сделок с недвижимостью.

Ежедневно заключаются тысячи сделок с недвижимостью по всей России, а общая их стоимость достигает миллиарды рублей. Сами же сделки таят в себе множество подводных камней. Именно по этой простой причине жизненно необходимо выделить способы защиты участников рынка и самой недвижимости непосредственно. Права участников рынка недвижимости регулируются нормами гражданского права.

В то же время рынок недвижимости не стоит на одном месте, постоянно развивается. Все больше земель сельхоз назначений отводят под гражданское строительство, строятся новые дома, жилищные комплексы, промышленные предприятия и даже ведется строительство новых городов

Все эти факты определили выбор тему исследования магистерской диссертации. Вопросы связанные с государственной регистрацией сделок с недвижимостью являются актуальными не только для каждого гражданина и общества в целом, но и для науки и права.

Актуальность темы исследования заключается в том, что в настоящее время имеется огромное количество несогласованных позиций по вопросам применения тех или иных прав и норм к вопросам государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Изменение и реформирование российского законодательства не только повысило значимость государственной регистрации, как института государственной

власти, но и поспособствовало полному его преобразению. В тоже время, многие изменения в праве остаются не изученными должным образом, в следствии чего многие участники рынка просто не используют те или нормы права.

В данной магистерской диссертации предполагается осветить нормативно-правовые изменения связанные с государственной регистрацией права на недвижимое имущество.

Степень научной разработанности проблемы обусловлена результатом длительного научного исследования проблемы. Создание, сущность и содержание института государственной регистрации прав на недвижимое имущество изучили такие цивилисты, как В.С. Болотин, С.К. Жилиева, К.Р. Брагин, С.В. Братинский, П.В. Милонов и др.

Теоретическое и практическое исследование проблем, связанных с государственной регистрацией прав недвижимостью и сделок с ней разработали К.М. Маловский, С.В. Братинский, В.С. Болотин, П.В. Крадельников, В.О Вителов, У.В. Павлеченко, К.Р. Станеславенко, С.Ю. Слеренко, А.М. Менделевский и др.

Вопросы правового обеспечения регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрабатывались такими авторами, как И.Т. Барабанов, В.А Горемыкин, Э.Р. Булгуров, С.П. Гришкаев, Ю.Г. Жарилов, О.М. Козырев, М.А. Сазанова, Т.Н. Нашатарева, В.В. Отродников, М.Г. Полкунова, И.А. Южнов, В.М. Хасанов, В.П. Ярмошенко и др.

Отдельным вопросам гражданско-правового, административно-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним посвящены диссертационные исследования Г.А. Волчецкой, А.Н. Волиневой, В.М. Гамолова, П.Б. Голунова, А.В. Курсантова, В.В. Миловской, С.Б.Паленко, А.Б.Каролина и др.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

1.1 Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Федеральные законодательные органы определяют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» как: «юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество, а также ограничения такого права и обременения недвижимого имущества»¹.

Содержание института государственной регистрации недвижимости постоянно находится на широком обсуждении. Этому не мешает даже тот факт, что существует четкое и лаконичное определение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

А.Б. Нижегородов, например, полагает что законодательные органы, которые придают непосредственно записи в ЕГРП большее значение, чем факту существования прав. Государственная регистрация понимается как факт возникновения, изменения, обременения, и прекращения всех вещных прав на недвижимое имущество. По-другому, можно сказать, самое лучшее определение заключается в право подтверждающих и правоустанавливающих значениях, поэтому ученый говорит, что «... государственная регистрация прав на недвижимое имущество определяет момент возникновения права, но не выступает в качестве основания возникновения такого права. Однако государственная регистрация исходя из своей правовой природы имеет правоподтверждающее значение и определяет

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 2017. № 29.

момент подтверждения, удостоверения государством наличия уже существующего субъективного вещного права на недвижимое имущество»².

С другой стороны Б.А. Болоконов и П.Н. Легай, выдвигая определение государственной регистрации права на недвижимость, основываются на том факте что сам институт является скорее охранительным и не дает нарушить права собственника. С другой стороны, эксперты делают явный акцент на том, что охрана прав собственности, является всего лишь одним из многих направлений рассматриваемого института, так например действующее законодательство говорит, что право собственности на недвижимость возникает непосредственно в момент госрегистрации права, что следует из ст. 219, а также п. 2 ст. 223 ГК РФ. Иными словами, Б.А. Болоконов и П.Н. Легай согласны с А.Б. Нижегородовым, что «...государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой как охранительный, так и право подтверждающий институт»³.

К.П. Галованов тоже говорит, что факт государственной регистрации является единственным зарегистрированным доказательством права собственности лица недвижимое имущество. При этом автор указывает, что сам факт регистрации недвижимого имущества не всегда является доказательством права, по той простой причине, что суд в праве признать данное право не легитимным. Исходя из этих мыслей К.П. Галованов сделал вывод, что «... принципы публичности, достоверности и бесповоротности прав, зафиксированных в государственном реестре, в российской системе регистрации вообще не реализованы»⁴.

Примерно такой же политики придерживается Н.В. Светлова. В общих чертах она согласна с правом существовать у подобного определения, но так

² Нижегородова Я.Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы современной науки и образования. 2017.

³ Болоконов Б.А., Легай П.Н. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 3 (38).

⁴ Галованов К.П. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник гражданских инженеров. 2016. № 6 (41).

же она привносит небольшое дополнение, касающееся рассмотрения данного явления, как «...обязательного для закрепления принадлежности недвижимого имущества определенному лицу, а также представляет собой единственное доказательство существования зарегистрированного права, охраняя его, поскольку уже зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке»⁵.

А.М. Белякова, подтверждая многоаспектность понятия государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также выделяя в качестве основного ее аспекта признание и закрепление прав граждан на недвижимое имущество, отмечает, что эта многоаспектность во многом связана с тем, что «...современное состояние рынка недвижимости, его изменчивость, а в ряде случаев и непредсказуемость, а также проблемы, возникающие в процессе регистрации прав на недвижимость, ведут к рождению новых целей и формированию новых задач регистрационной системы»⁶. Подобной точки зрения придерживаются и М.Ф. Дзуцева, которая отмечает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет своей целью обеспечение публичности и достоверности информации о зарегистрированных правах, прежде всего для третьих лиц, и в этом смысле она позволяет защитить их права и интересы⁷, Т.А. Мухина, которая полагает, что «...единой целью государственной регистрации является имущественная защита прав и интересов собственников недвижимости»⁸, а также И.С. Поминова, которая отмечает, что «...у регистрации две основные

⁵ Световая А.Ю. Изменение в регистрации прав на недвижимость // Science Time. 2016. № 12 (36).

⁶ Белякова А.М. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Аграрный вестник Урала. 2015. № 5 (71).

⁷ См.: Дзуцева М.Ф. Соотношение нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Северо-Осетинского государственного университета им. К.Л. Хетагурова. 2016. № 2.

⁸ Мухина Т.А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Инновационная наука. 2016. № 5-2 (17).

функции, которые способствуют экономическому росту: защита прав собственности на недвижимость и стимулирование земельного рынка»⁹.

Н.В. Сальникова считает, что лидирующую роль в институте государственной регистрации прав на недвижимое имущество играет охрана права собственности, так же, она в своих работах говорит, что «...охрана прав на недвижимое имущество является предметом особой заботы не только законодателя, но и практически каждого члена общества, поскольку обладание именно таким имуществом определяет уровень благосостояния лица»¹⁰, по этой причине «... правовые системы многих стран мира устанавливают специальную процедуру перехода прав на недвижимое имущество, усложняя ее регистрацией, которая детально регламентируется специальными нормативными правовыми актами»¹¹.

В то же время, А.П. Тугилова-Ординская говорит что «...государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой дополнительную меру для обеспечения правомерности возникающих отношений, обусловленную тем, что нормы гражданского законодательства фактически снимают с государства обязанность по предупреждению нарушений прав в сфере гражданского оборота, что, в принципе, неверно, особенно относительно такого важного и дорогостоящего объекта, как недвижимость»¹². Итогом полета ее мысли становится идея, что «... институт выполняет функцию охраны прав на недвижимость, которая не требует вмешательства судебных и иных органов, достаточно лишь точно и неукоснительно соблюдать все требования закона»¹³.

⁹ Поминова И.С. Регистрация как институт спецификации прав собственности на недвижимость // ЭНСР. 2016. № 4 (50).

¹⁰ Сальникова. Н.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // Право и государство. 2016. № 1 (66).

¹¹ Там же

¹² Тугилова-Ординская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex russica. 2015. № 8.

¹³ Там же.

Примерно такой же точки зрения придерживается и М.Ю. Носиков и Н.В. Сальникова, проводящие исследования с правовой природой гос регистрации прав, считают, что «...практическим мотивом, по которому правила о том или ином порядке регистрации прав на недвижимость оказались принятыми большинством современных законодательств, исторически выступает стремление придать обороту таких объектов особую прочность»¹⁴. Что же касается указанного правового института в том его виде, в каком он существует в действующем российском законодательстве, то ученые отмечают, что он служит «...обеспечению полноты, фактической правильности (достоверности) и гласности информации о правовом положении объектов недвижимости»¹⁵. Кроме того, они отмечают, что «...государственная регистрация права на недвижимое имущество не заменяет, а всего лишь завершает накопление юридических фактов, необходимых для его возникновения»¹⁶, что пересекается с приведенной нами ранее точкой зрения Я.Ю. Новгородовой.

Ю.А. Омарова, в целом также придерживаясь подобной точки зрения, акцентирует внимание на значении государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, отмечая не только правоустанавливающее и правоподтверждающее ее значение, но и то, что «...государственная регистрация договора может рассматриваться как средство защиты сторон от одностороннего отказа от исполнения обязательства контрагентом, а также, например, от случаев, когда недобросовестный продавец одновременно

¹⁴ Носиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015. С. 10.

¹⁵ Там же. С. 52.

¹⁶ Там же. С. 59.

продает одно и то же жилое помещение нескольким лицам»¹⁷. Подобной точки зрения придерживаются и некоторые другие ученые¹⁸.

Несколько иной точки зрения придерживается Н.Ю. Шеметова, которая исходит из того, что «...введение обязательной регистрации было обусловлено необходимостью максимально оперативного формирования государственного реестра прав на недвижимое имущество для обеспечения в первую очередь потребностей государства: контролирующих, фискальных, статистических»¹⁹.

Кроме того, она также отмечает, что «... признание и подтверждение государством прав на недвижимое имущество и сделок с ним, составляющее содержание рассматриваемого явления, свидетельствует о том, что права на недвижимое имущество уже существуют на момент их государственной регистрации, в связи с чем указанный процесс лишь конституирует их»²⁰, при этом «...правоустанавливающий характер в отношении объектов недвижимого имущества имеет лишь регистрация вещных прав, прямо предусмотренных Гражданским кодексом..., и регистрация сделок в случаях, прямо предусмотренных законодательством»²¹.

Точки зрения придерживается и В.Р. Клейн, который, определяя государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, исходит из понятия государственной услуги, согласно которому государственная услуга представляет собой деятельность органов

¹⁷ Омарова Ю.А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // Современные проблемы права, экономики и управления. 2016. № 2 (3).

¹⁸ Щербачева Л.В., Рамазанова К.К. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Московского университета МВД России. 2016. № 2.

¹⁹ Шеметова Н.Ю. Необходимость в последующей государственной регистрации некоторых категорий прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. 2015. № 3

²⁰ Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. 2017. № 2.

²¹ Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовая природа регистрационных действий // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. 2017. № 2 (36).

государственной власти по реализации закрепленных за ними действующим законодательством функций, осуществляемая по запросам заявителей. Вполне очевидно, на наш взгляд, что ученый, определяя государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним таким образом, никак не отражает специфику данного правового института²².

В свою очередь, С.Н. Кукушкин, также акцентируя внимание на участии государства в реализации норм рассматриваемого правового института, полагает, что «...государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно определить как совокупность гражданско-правовых норм, устанавливающих порядок (процедуру) регистрации указанных в законе прав на недвижимое имущество и совершаемых с этим имуществом сделок»²³. Из приведенного выше вывода можно подчеркнуть, что «...гражданско-правовое средство охраны прав участников материальных отношений, связанных с гражданским оборотом недвижимости»²⁴. В следствии чего, предмет государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяется С.Н. Кукушкиным в качестве «организационно-процедурных отношений гражданско-правового характера, возникающих между заявителями, которыми являются участники гражданского оборота недвижимости, и государственным органом», которым является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии РФ, или, иными словами, Росреестр. В связи с этим ученый делает вывод о смешанной природе указанного явления, обусловленной наличием как частноправового, так и публично-правового интереса. Стоит заметить, что данная особенность

²² Клейн В.Р. Оказание государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Евразийской академии административных наук. 2017. № 1.

²³ Кукушкин С.Н. Соотношение частного и публичного права на примере института государственной регистрации прав на недвижимость // Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2017. № 3.

²⁴ Там же.

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним отмечается и некоторыми другими учеными²⁵.

Еще более акцентирует внимание на участии государства в реализации норм рассматриваемого правового института В.О. Лигай, который понимает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как рассмотрение заявления, которое адресованно гос. органу заявления заинтересованного лица о внесении данных о его правах на недвижимость в установленные законом формы, т.е. государственный реестр, а также как форму государственной деятельности и государственную функцию, осуществляемую Росреестром «...в целях обеспечения имущественных прав участников гражданского оборота на недвижимое имущество и поступления в бюджет средств от ее налогообложения, осуществления управления недвижимым имуществом, находящимся в государственной и муниципальной собственности, а также регулирования отношений на рынке недвижимости и исключения злоупотреблений в указанной сфере»²⁶. Все это позволяет ученому сделать вывод о комплексном характере рассматриваемого явления, а также выделить следующие его аспекты:

- фактическое «признание и подтверждение государством вещных прав на недвижимость», непосредственно в государственных актах, которое реализуется в виде специальной записи в ЕГРН (гражданско-правовой аспект);
- специфическая деятельность государства, представляющая собой государственный (административный) процесс, заключающийся в государственной регистрации гражданских прав на недвижимое имущество и сделок с данным имуществом путем внесения соответствующих записей о правах на каждый объект недвижимости в Единый государственный реестр

²⁵ См., напр.: Тешебаева А.Н. Публичные и частные начала в правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2017. № 1 - 4.

²⁶ Лигай В.О. Место и роль государственной регистрации в системе государственного управления // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 4 (39).

недвижимости, а также деятельность государственных органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в рамках соответствующей территориальной юрисдикции (административно-правовой аспект)²⁷.

Однако наиболее комплексным, на наш взгляд, является подход к понятию и значению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разработанный С.А. Чулюковой и М.А. Дробот, которые предлагают рассматривать государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в узком и широком смысле, определяя их следующим образом:

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в широком понимании является одной из функций государства, которую осуществляют специализированные органы для защиты вещных прав участников гражданского оборота;

- «...государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в узком смысле представляет собой деятельность государства в лице его специальных органов, представляющую собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости»²⁸.

Кроме того, С.А. Чулюкова и М.А. Дробот отмечают, что рассматриваемое явление следует рассматривать не только в качестве соответствующей деятельности государства, но и в качестве результата такой деятельности, представляющего собой «...ненормативный акт государственного органа, юридический факт в фактическом составе, влекущем возникновение, изменение или прекращение прав на объект

²⁷ Лигай В.О. Место и роль государственной регистрации в системе государственного управления // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 4.

²⁸ Чулюкова С.А., Дробот М.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридических лиц: Учеб. пособие. М.: Издательский дом Академии Естествознания, 2016.

недвижимости, комплексное средство государственного регулирования предпринимательской деятельности на рынке недвижимости»²⁹.

В качестве задачи рассматриваемого явления ученые называют желание законодателя придать особую устойчивость правам субъектов гражданско-правовых отношений, в частности правам на недвижимое имущество. Иными словами, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним «...призвана обеспечить публичность гражданского оборота недвижимых вещей... стремиться с помощью правовых и организационных мер оздоровить и упорядочить рынок недвижимого имущества, сконцентрировав все его функции по инвентаризации, учету, регистрации, использованию и налогообложению в системе единого государственного органа»³⁰.

Вполне очевидно, таким образом, что отечественные ученые, трактуя понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вкладывают в него разное значение рассматриваемого явления. Одни ученые, к числу которых можно отнести Я.Ю. Новгородцеву, А.В. Белоконова, Н.М. Голованова, Е.М. Тужилову-Орданскую и др., фактически исходят из легального определения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отмечая ее правоустанавливающее, правоподтверждающее и, как следствие, охранительное значение. Другие ученые, в числе которых можно назвать В.Р. Клейна, С.Н. Кукушкина, В.О. Лигая, С.А. Чулюкову, М.А. Дробот и др., не отрицая правоустанавливающего, правоподтверждающего и охранительного значения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отмечают и такой ее аспект, как соответствующую деятельность государства в лице органов государственной власти, а именно - Росреестра.

²⁹ Чулюкова С.А., Дробот М.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридических лиц: Учеб. пособие. М.: Издательский дом Академии Естествознания, 2016.

³⁰ Там же.

На наш взгляд, вторая точка зрения является более верной, поскольку наиболее полно отражает содержание рассматриваемого явления.

Исходя из этого, «...государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно определить как деятельность государства в лице его специальных органов, представляющую собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости, и результат такой деятельности, представляющий собой ненормативный акт государственного органа, влекущий возникновение, изменение или прекращение прав на объект недвижимости. В связи с этим государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним обладает правоустанавливающим, правоподтверждающим и охранительным значением для заинтересованных лиц и контролирующим, фискальным и статистическим значением для государства в лице его специальных органов»³¹.

1.2. Сделки с недвижимостью в свете изменений законодательства о государственной регистрации недвижимости

С 1 января 2017 г. за исключением отдельных положений вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218). Он направлен на комплексное регулирование отношений по оформлению недвижимости, на упрощение регистрационных процедур путем объединения следующих реестров: «Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - ЕГРП) и «государственного кадастра недвижимости» (далее - ГКН). В результате введена единая учетно-регистрационная процедура относительно недвижимого имущества «(отсутствие необходимости подачи отдельного заявления о кадастровом учете недвижимости для последующей

³¹ Лигай В.О. Место и роль государственной регистрации в системе государственного управления // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 4.

регистрации права), а также формирование Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в электронной форме, в состав которого вошли: кадастр недвижимости; реестр прав на недвижимое имущество; реестр границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, территорий опережающего социально-экономического развития; реестровые дела; кадастровые карты; книги учета документов и т.д».

Раньше существовало несколько совершенно разобщённых и не связанных между собой баз данных, которые в свою очередь принадлежали различным структурам, которые по большому счету между собой не взаимодействовали, что совершенно негативно сказывалось на применении данных из этих баз. В результате чего вы могли получить кадастровый паспорт объекта недвижимости, но это совершенно не значило, что вы сможете получить сведения о правообладателях на данный объект недвижимости. С другой же стороны, выписка из ЕГРП никак не могла содержать сведения, касающиеся кадастрового номера на объект недвижимости, а содержала лишь учетный номер. В договорах, обычно, приходилось указывать только условный номер, который, несомненно, вызывал множество вопросов и явное недоверие со стороны государственного регистратора, при осуществлении каких бы то ни было прав. Введение единой системы учета помогло урегулировать данную проблему и снять подобные вопросы.

В этом контексте в формате настоящей статьи будут рассмотрены отдельные новеллы, относящиеся к сделкам с недвижимостью.

Правила п. 1 ст. 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусматривают, что в ситуациях, когда законом предусмотрена государственная регистрация сделок, юридические последствия подобной сделки возникают после ее регистрации. Федеральный закон № 218 предусматривает особенности государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (ст. 48), аренды объекта

недвижимости, найма жилого помещения, безвозмездного пользования объектом культурного наследия (ст. 51).

Особое внимание следует обратить на подп. 13 п. 1 ст. 26 Федерального закона № 218, которое указывает на то, что «...государственной регистрации либо которая является основанием для регистрации, по поводу ее оценки на ничтожность»³². Правила, похожие на это, помогают доказать истинность и достоверность данных, находящихся в реестре, а также защитить добросовестного приобретателя.

В подп. 15 п. 1 ст. 26 Федерального закона № 218 сказано, что если «...сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица либо государственного органа, если она не является в силу закона ничтожной и подлежит государственной регистрации либо является основанием для регистрации прав, вносится в реестр, но при этом делается запись об отсутствии требуемого согласия на совершение сделки»³³. Поэтому любое заинтересованное лицо получит необходимую информацию о пороке сделки (отсутствии согласия на совершение сделки). Данный подход согласуется с положениями ст. 173.1 ГК РФ, поскольку такие сделки не всегда являются ничтожными.

Новое законодательство рассматривает участие нотариальных органов, как обязательное, в случаях, когда:

- заключается сделка по продаже недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или лицу, которое признано ограниченно дееспособным;
- заключается сделка, которая связана с распоряжением недвижимостью недееспособного лица, в том числе несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей;

³² Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

³³ Там же

- заключается соглашение «раздела, общего нажитого супругами имущества, в период брака»;
- при заключении договора купли-продажи доли недвижимого имущества несобственнику;
- при подписании залоговых соглашений доли или части доли в уставном капитале юридического лица.

Уточнены пределы правовой экспертизы в случаях «государственной регистрации прав, включая случаи нотариального удостоверения сделок. В соответствии с ч. 2 ст. 59 Федерального закона № 218-ФЗ «государственная регистрация прав на недвижимое имущество» на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельств о праве на наследство, праве собственности на долю в общем имуществе супругов осуществляется без проверки регистратором законности такого нотариально удостоверенного документа»³⁴. Достоверность такого документа устанавливается регистратором через единую информационную систему нотариата в соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате. Исключение составляют случаи представления на государственную регистрацию прав документов нотариусом, который их удостоверил.

Упрощение процедуры регистрации и сокращение ее сроков в данном случае связаны с тем, что нотариус при составлении договора уже провел проверку необходимых документов и их правовую экспертизу. Для государственного регистратора отпадает необходимость повторного совершения этих действий, которые фактически дублируют функции нотариуса.

Правоприменительная практика ВАС Российской Федерации, которая прежде всего связана с договором аренды, нашла свое отражение в законе. Пунктом 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 18 ноября 2012 г. № 73 «Об

³⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в ред. от 26.11.2016 № 88) говорится, что «...в пользование арендатору может предоставляться отдельная часть вещи. Представление на государственную регистрацию договора аренды кадастрового паспорта на имущество требуется только в ситуации, когда данный паспорт ранее не был включен в дело правоустанавливающих документов. Если права на недвижимые вещи ранее были зарегистрированы за арендодателем, то на государственную регистрацию договора может представляться подписанный сторонами документ, который содержит графическое и (или) текстуальное описание той части объекта недвижимости, которая переходит в пользование арендатору»³⁵. Отказ в регистрации данного договора, по причине отсутствия кадастрового паспорта на объект недвижимого имущества, может быть признан судом незаконным, что непосредственно описано в данном выше определении. Схожие пункты можно наблюдать в ст. 44 Федерального закона № 218.

После появления ст. 8.1 в ГК РФ, закрепившей принципы государственной регистрации прав на имущество, включая принцип внесения, последний регламентирован и в Федеральный закон № 218. В данном законе говорится о том, что необходимо вносить запись в росреестр для возникновения вещных прав на недвижимость (п. 4 ст. 1). Основной целью закона является придание сведениям о зарегистрированном праве на недвижимое имущество достоверности. В пояснении ВАС РФ говорится, что «...момент возникновения основания для государственной регистрации права в отношениях между собой не могут ссылаться на отсутствие соответствующей записи в реестре»³⁶.

³⁵ Постановление Пленума ВАС РФ от 30 июня 2011 г. № 51 «О рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей» (в ред. от 06.06.2014) // Вестник ВАС РФ. 2016. № 9

³⁶ Там же

В плане регистрации прав на недвижимое имущество, серьезные изменения претерпели машино-места. До внесения изменений в законодательство, постоянно возникали проблемы, связанные с точной привязкой доли к определенному месту. Это связано с тем фактом, что раньше, при приобретении места на общественной стоянке или паркинге, покупатель получал документ свидетельствующий приобретении доли на всю парковку, лишь с указанием определенной площади без привязки к определенному месту. Так же, при продаже машино-места на общественном паркинге, было необходимо уведомить других, в связи с правом преимущественной покупки.

Нововведением в законодательстве является возможность определения четких границ каждого машино-места на территории общественной парковки, в связи с чем стала возможной постановка на кадастровый учет и как следствие оформление парковочного места как отдельного персонального имущества, а не части от общего, как раньше. Данное право непосредственно прописано в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Для совершения сделки по продаже парковочного места следует руководствоваться ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой необходимо соблюдать следующие условия:

- нотариальное оформление сделки;
- уведомление других собственников долей в паркинге (если число участников долевой собственности превышает 20, теперь возможно путем размещения уведомления о продаже на официальном сайте, не путем рассылок письменных уведомлений, как это было раньше)

Так же, в новом законодательстве не были решены некоторые важные вопросы, требующие особого внимания. Например ч. 5 ст. 42 проекта Федерального закона № 218 «О государственной регистрации недвижимости» предусматривала, что «при отчуждении находящегося в общей совместной собственности недвижимого имущества одним из

супругов для регистрации прав предоставляется нотариально удостоверенное согласие другого супруга»³⁷. В Семейном кодексе Российской Федерации говорится, что «...для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, и сделки, которая требует нотариального удостоверения и (или) регистрации»³⁸. Законом, также, определен порядок нотариального удостоверения согласия второго супруга. Таким образом, норма семейного законодательства, которая ранее была направлена на защиту прав супругов, осталась без надлежащего внимания со стороны закона.

Далее, в п. 1 ст. 42 ФЗ № 218 сказано, что «...сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость, включая случаи отчуждения всеми участниками долевой собственности принадлежащих им долей по одной сделке, требуют нотариального удостоверения. Исключение составляют сделки, которые связаны с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд либо приобретаются для включения в состав паевого инвестиционного фонда, а также сделки по отчуждению земельных долей. Вместе с тем в п. 3 названной статьи закреплено, что государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимость производится на основании заявления одного из участников»³⁹ такой собственности. По сути, нотариус как бы сопровождает сделку, а в соответствии с положениями абз. 4 ст. 86.2 Основ законодательства о нотариате «при подписании заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также при осуществлении иных

³⁷ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

³⁸ Там же

³⁹ Там же

действий»⁴⁰ нотариус действует от собственного имени. В п. 3 ст. 8.1 ГК РФ сказано, что в случаях, когда сделка заключена в нотариальной форме, запись в государственный реестр вносится на основании заявления любой стороны, в том числе и через нотариуса.

Несмотря на то что в перечне лиц, которые вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации прав, в п. 3 ст. 15 ФЗ № 218 назван нотариус или его работник, с целью корреляции норм ст. ст. 15 и 42 следует п. 3 последней статьи сформулировать следующим образом: «Государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, нотариуса или его работника, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное»⁴¹.

⁴⁰ «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // СПС КонсультантПлюс

⁴¹ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

ГЛАВА 2. ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

2.1. Последствия отсутствия государственной регистрации сделок

Согласно Статье 165. ГК РФ «Последствия уклонения от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки», «...если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда»⁴².

Государственная регистрация сделок в России в настоящее время воспринимается в судебной практике и в новой редакции ГК (не в самом п. 1 ст. 164, а во вступившей в силу с 1 июня 2015 г. норме п. 3 ст. 433 ГК) как инструмент придания эффекта публичности (оглашения) для целей противопоставления третьим лицам прав, которые возникают из зарегистрированных сделок (деклараторная регистрация). Это означает, что сделка как юридический факт (совпавшее волеизъявление ее сторон) считается состоявшейся (совершенной) до момента ее государственной регистрации; последняя необходима лишь для того, чтобы придать сделке эффект противопоставимости ее правовых последствий третьим лицам.

В прежней (до 01.09.2013) редакции п. 1 ст. 165 ГК РФ имелось указание на то, что в случаях, предусмотренных законом, сделка, не прошедшая государственную регистрацию, является ничтожной. В некоторых случаях именно такие последствия и были предусмотрены для незарегистрированных договоров (например, абз. 3 п. 1 ст. 10 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», установивший, что договор ипотеки, не прошедший государственную регистрацию, является ничтожным). Однако в ходе реформы ГК эта норма

⁴² «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

была исключена из Кодекса, что в целом соответствует поддержанной законодателем деклараторной концепции государственной регистрации сделок.

Этот концептуальный подход позволяет лучше объяснить суть комментируемой правовой нормы, согласно которой при уклонении одной из сторон от совершения необходимых для государственной регистрации сделки действий другая сторона вправе требовать регистрации сделки по суду. Данное право вытекает из того факта, что сделка считается совершенной и порождает правовые последствия и без регистрации. До самого последнего времени суды считали, что это право есть чуть ли не единственное правовое следствие совершения сделки, требующей регистрации на стадии до прохождения последней, и им приходилось делать некое исключение из правил ГК о незаключенности (п. 2 ст. 651) и недействительности (например, прежний п. 2 ст. 1028), чтобы примирить эти противоречия. Но теперь с учетом последних изменений закона и судебной практики объяснить данную норму становится намного проще. Право требовать регистрации сделки по суду есть один из многих правовых эффектов такой сделки, возникающих между сторонами незарегистрированной сделки, которая вступает в силу в момент ее совершения.

Сторона сделки, подлежащей регистрации, но не прошедшей ее, может иметь интерес в том, чтобы придать ей эффект публичности. Например, арендатор может быть заинтересован в том, чтобы все третьи лица считались знающими о наличии долгосрочной аренды недвижимости, чтобы в случае перехода права собственности на объект недвижимости договор аренды имел бы действие против нового собственника.

Дольщик по договору участия в долевом строительстве также заинтересован в регистрации договора, чтобы приобретенная им квартира в строящемся доме не была продана еще раз третьему лицу (в противном случае возникнет конкуренция требований покупателей).

Защищая эти интересы, законодатель наделяет сторону сделки, подлежащей регистрации, специальным иском о государственной регистрации сделки.

Возможность требовать регистрации сделки установлена в комментируемой норме по умолчанию. Является ли эта норма императивной или диспозитивной? Могут ли стороны в самой сделке договориться о том, что их сделка (например, договор аренды) не будет регистрироваться? Телеологическое толкование подталкивает к утвердительному ответу на последний вопрос применительно к договору аренды. Нет никаких логических или политико-правовых оснований запрещать сторонам договора аренды договариваться об ином. Если у сторон такого договора отсутствует намерение придать ему публичность, стороны сделки могут договориться; эта договоренность должна быть явным образом выражена сторонами. Договорившись об этом, арендатор принимает на себя все связанные с этим риски (в первую очередь ограничение прав настаивать на сохранении договора при смене собственника). Очевидно, что при наличии такой договоренности иск о государственной регистрации сделки не может быть удовлетворен.

Совсем иная ситуация имеет место в случае исключения возможности государственной регистрации в договоре участия в долевом строительстве. С учетом потребительского статуса большинства граждан-дольщиков и направленности законодательного регулирования таких отношений не остается сомнений, что условия договора такого рода должны считаться ничтожными как ущемляющие права потребителя (п. 1 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»). Однако если стороны договора участия в долевом строительстве - коммерческие организации - подписали договор, в котором содержится условие о том, что он не подлежит государственной регистрации, такая сделка должна рассматриваться как обычная купля-продажа будущей недвижимой вещи (п. 2 ст. 455 ГК РФ).

Ответчиком по иску о регистрации сделки является другая сторона сделки; орган по государственной регистрации может быть привлечен к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований.

Для удовлетворения иска суд должен установить, что стороны достигли согласия по всем существенным условиям сделки в требуемой законом форме. При этом (в отличие от ситуации уклонения от нотариального удостоверения сделки) не требуется устанавливать, исполнялась ли сделка, в отношении которой было заявлено требование о государственной регистрации.

Согласно комментируемой норме основанием для заявления такого требования является уклонение другой стороны от совершения необходимых действий для регистрации сделки (в первую очередь от подачи соответствующего заявления в орган регистрации). При этом уклонение от государственной регистрации может заключаться как в форме отказа обращаться в орган по регистрации, так и в простом воздержании от такого обращения. Судебная практика требует от истца доказать, что он обращался к контрагенту с требованием принять участие в государственной регистрации сделки (п. 7 письма № 59).

Следует учитывать особенности процедуры государственной регистрации сделок. Например, в соответствии с ч. 1 ст. 51 Закона о государственной регистрации недвижимости для государственной регистрации договора аренды достаточно заявления одной из его сторон (арендодателя или арендатора), совместного заявления Закон не требует. Значит, простое уклонение, например, арендодателя от обращения в орган по регистрации с заявлением о регистрации договора аренды не препятствует арендатору самостоятельно обратиться с заявлением о регистрации, представив подписанный договор аренды. По всей видимости, обращение с иском о государственной регистрации договора аренды необходимо лишь в случае, если в соответствии с законодательством о регистрации недвижимости от арендодателя будет требоваться представление каких-либо

документов (и эти документы будут отсутствовать у арендатора: например, документы кадастрового учета и проч.).

В отношении договора участия в долевом строительстве ч. 1 ст. 48 Закона о государственной регистрации недвижимости устанавливает, что обращение в орган по регистрации с заявлением о регистрации сделки требуется как от дольщика, так и от застройщика. Соответственно, простое уклонение от обращения в орган по регистрации создает необходимую правовую предпосылку для иска о регистрации этого договора.

Решение суда по иску о государственной регистрации относится к числу волезаменяющих судебных актов, но оно не отменяет необходимости его исполнения путем внесения соответствующих записей в реестр. Волезаменяющий эффект такого судебного акта выражается в том, что воля уклоняющейся стороны на обращение к регистратору более не требуется, ее заявление о регистрации не является необходимым основанием для осуществления регистрационных процедур.

Иск о государственной регистрации сделки не может быть удовлетворен, если сделка, подлежащая регистрации, является ничтожной, ведь в этом случае отсутствует объект государственной регистрации - сама сделка, подлежащая оглашению.

Однако если в отношении сделки, подлежащей регистрации, имеются иные пороки, которые могут привести к ее оспариванию, иск подлежит удовлетворению, так как сделка на момент обращения в орган по регистрации действительна и, возможно, останется таковой и в будущем, а государственная регистрация нацелена лишь на создание эффекта публичности сделки.

В то же время у этого правила есть исключения. В соответствии с п. 15 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости регистратор вправе отказать в регистрации сделки, в случае если не будет представлено согласие третьего лица на ее совершение.

Если для совершения сделки, о государственной регистрации которой был предъявлен иск, было необходимо получение согласия третьего лица, но оно отсутствовало, то такое третье лицо должно быть привлечено к участию в деле, так как на его правовом положении эффект публичности (и, следовательно, появление третьих добросовестных лиц) вполне может сказаться в будущем. Тем самым для лица, чье согласие на совершение сделки требовалось в соответствии с законом, создается дополнительная возможность оспорить сделку по положениям ст. 173.1 ГК РФ. В случае если этого сделано не было, а третье лицо заняло пассивную позицию в деле о регистрации сделки и вообще не выражало отрицательного отношения к ней, суд может удовлетворить иск.

Однако следует также иметь в виду, что третье лицо, чье согласие требовалось на совершение сделки, может, не оспаривая сделку, просто заявить о своем несогласии с ней. В соответствии с п. 15 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости регистратор вправе отказать в регистрации сделки, если не будет представлено согласие на нее третьего лица. В данном случае, иск с требованием регистрации договора не может быть удовлетворен.

Также, третье лицо вправе дать согласие на проведение государственной регистрации сделки с недвижимостью, если такое согласие необходимо для проведения государственной регистрации, при этом ст. 165 ГК не устанавливает возможности вынесения волезаменяющего решения против какого-либо лица, кроме стороны сделки. Поэтому нежелание третьего лица выдавать согласие на сделку, требующееся для ее государственной регистрации, не может быть преодолено в деле о понуждении к регистрации сделки по иску, предъявленному к контрагенту.

В случае если сторона заключила две сделки с одинаковым содержанием с несколькими лицами, каждый из них имеет право на иск о государственной регистрации сделки (судебная практика допускает, к

примеру, существование нескольких договоров аренды в отношении одного и того же объекта).

Однако эта возможность исключена законом (п. 38 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости) для договоров участия в долевом строительстве: если суд установит, что в отношении соответствующего объекта уже зарегистрирован договор участия в долевом строительстве, он должен отказать в удовлетворении иска. Если было подано несколько исков о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве в отношении одного и того же объекта недвижимости, то по аналогии ст. 398 ГК РФ преимущество должно быть у того, кто первым предъявил иск.

Начало процедур банкротства ответчика по иску о государственной регистрации сделки само по себе не влечет отказ в иске о регистрации сделки, если только управляющий должника не заявит отказ от исполнения сделок должника в соответствии со ст. 102 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а такой отказ возможен, когда исполнение сделки повлечет убытки для должника. Например, иск о государственной регистрации договора аренды недвижимости должен быть удовлетворен и тогда, когда в отношении арендодателя возбуждено дело о банкротстве.

Как уже упоминалось, судебное решение по иску о государственной регистрации сделки обладает волезаменяющим эффектом, т.е. позволяет проигнорировать отсутствие воли стороны сделки на ее регистрацию. Но такое решение неспособно заменить отсутствие документов, подача которых может требоваться в соответствии с законодательством о государственной регистрации недвижимости от уклоняющейся стороны (документы кадастрового учета и проч.). Поэтому, если препятствием для государственной регистрации сделки является непредставление стороной необходимых документов, суд, установив уклонение стороны, вправе, удовлетворив иск о государственной регистрации сделки, обязать ответчика

изготовить и представить отсутствующие документы, дополнительно указав на обязанность ответчика уплачивать истцу судебную неустойку в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ.

2.2. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества

Принципы, закрепленные Гражданским Кодексом Российской Федерации, дали старт развитию института государственной регистрации недвижимости. В статье 8.1 ГК РФ говорится, что «...государственная регистрация прав на имущество должна осуществляться на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра»⁴³. Конституционный Суд РФ постоянно обращал внимание на жизненно важную необходимость обеспечения этих положений, он считает, что «...государственная регистрация прав на имущество призвана создавать гарантии надлежащего выполнения сторонами своих обязательств, защищать добросовестных участников гражданского оборота и способствовать таким образом упрочению и стабильности гражданского оборота в целом»⁴⁴.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который был принят 13 июля 2015 года

В результате принятия этого закона, был создан Единый государственный реестр недвижимого имущества (далее - ЕГРН). В нем были собраны воедино сведения о правообладателях, а так же о самих правах на недвижимое имущество, а так же сведения, которые раньше содержались в Государственном Кадастре Недвижимости, а именно индивидуальные характеристики объекта. Так же была внедрена единая процедура

⁴³ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

⁴⁴ Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 № 13-П, Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О. // СПС КонсультантПлюс

госрегистрации права собственности на недвижимое имущество и постановки на государственный кадастровый учет.

Во время обсуждения Закона о государственной регистрации недвижимости были развернуты долгие обсуждения касающиеся отображения в будущем закона принципов, которые были закреплены в статье 8.1 ГК РФ. Законопроект, внесенный 5 ноября 2014 года по инициативе Правительства Российской Федерации в Государственную Думу № 595863-6 «О государственной регистрации недвижимости» далее - законопроект) совершенно не отражал положений, которые позволяли обеспечить защиту добросовестного приобретателя, а так же достоверность информации связанной с правообладателями и непосредственно правами на объекты недвижимости. Данный законопроект не только не улучшал положения, но и в некоторой степени, напротив, влиял на понижение статуса достоверности информации, предоставляемой росреестром.

Позитивные подвижки по обеспечению достоверности данных, находящихся в едином реестре, были замечены во втором чтении законопроекта в Государственной Думе Российской Федерации.

В первоначальном тексте законопроекта, представленном в Государственную Думу, не было списка основных сведений, которые были обязательными к представлению из рееста. Предполагалось, что состав доступных для всех и открытых сведений, должен был быть отражен в подзаконных актах, что вероятнее всего много ухудшело бы положение участников рынка. В тоже время, предполагался полный отказ от свидетельств госрегистрации прав собственности, ее должна была заменить сама выписка реестра и стать единственным документом, удостоверяющим регистрацию.

Результатом обсуждения стала формулировка ст. 62 «Закона о государственной регистрации» по аналогии с ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним», как собственно и точное определение списка сведений, содержащихся в выписке из ЕГРН.

В результате чего, общедоступная выписка из Единого государственного реестра недвижимости, должна была содержать: «...описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования»⁴⁵.

Помимо этого в 62 статье нового закона говорится, что сведения, представленные реестром, могут считаться достоверными лишь только на момент их получения. Данное уточнение считается очень важным, по той причине, что сами сведения, представленные реестром могут измениться непосредственно в день их получение, и как следствие, их не стоит считать достоверными длительное время.

Так же, проблемным вопросом, являются пределы правовой экспертизы документации, предоставляемой к государственной регистрации недвижимого имущества.

В Законе о государственной регистрации недвижимого имущества говорится, что «...государственный регистратор осуществляет правовую

⁴⁵ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

экспертизу представленных документов на предмет выявления оснований для приостановления осуществления государственной регистрации и (или) государственного кадастрового учета. Статья 26 Закона закрепила достаточно широкий круг таких оснований (всего 51 основание). Они носят как материально-правовой, так и технический, процедурный характер. Таким образом, пределы проверки документов определены в Законе через выявление многочисленных оснований для приостановления, то есть достаточно широко»⁴⁶. Данный подход к решению проблемы следует отметить дополнительно, хотя бы по той простой причине, что это значительно позволило расширить права регистрирующего органа, в сравнении с предыдущим положением, а также заложило основу, для полной проверки документов, предоставляемых государственному регистратору. При этом, стоит понимать тот факт, что государственный регистрационный орган, все равно ограничен рамками закона, в свете проведения экспертизы документов на подлинность и достоверность.

Так же особо хотелось бы отметить следующие нововведение: «...безосновательных оснований для отказа в государственной регистрации и (или) кадастровом учете не будет. В осуществлении государственной регистрации и (или) кадастрового учета отказывается, если в течение установленного срока не устранены причины, послужившие основанием для приостановления соответствующих процедур. Даже такое обстоятельство, как то, что право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с ГК РФ или иным федеральным законом, будет являться основанием именно для приостановления государственной регистрации, а не для отказа в ней. По мнению авторов закона, такая конструкция призвана минимизировать возможность ошибки государственного регистратора и направлена на

⁴⁶ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

обеспечение прав заявителей»⁴⁷. С другой стороны, это положение можно поддать критике. Данное положение может толкнуть участников гражданского оборота к недобросовестным действиям, в результате выявления признаков ничтожности подобной сделки.

Чтобы обеспечить защиту добросовестного приобретателя и достоверность данных, находящихся в ЕГРН, закон наделил регистрирующий орган правом проверки сделок с недвижимым имуществом на предмет оспоримости и ничтожности.

Так, например, в законе существует очень нужное положение, что «...государственный регистратор будет проверять сделку, подлежащую государственной регистрации или являющуюся основанием для государственной регистрации прав, на предмет наличия оснований ее ничтожности»⁴⁸.

Вопрос правомерности выявления регистрирующим органом признаков ничтожности сделки и отзыв гос регистрации, был решен основываясь на статью 166 ГК РФ. Было решено допускать к регистрации оспоримые сделки, но, при этом, было принято решение о совершении соответствующих отметок об этом в выписке.

Из подпункта 15 пункта 1 статьи 26 «Закона о государственной регистрации недвижимости» следует, что «...сделка, совершенная без необходимого согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления (если такая сделка не является в силу закона ничтожной) и подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, регистрируется в ЕГРН, но при этом в реестр вносится запись об отсутствии необходимого согласия при совершении сделки (ст. 9 Закона о государственной регистрации недвижимости). Таким образом,

⁴⁷ Там же

⁴⁸ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

заинтересованное лицо будет считаться информированным о соответствующем пороке сделки. Эти сведения должны быть отражены в выписке из ЕГРН. В редакции текста законопроекта, подготовленного к первому чтению, права, возникающие на основании сделок, совершенных без необходимого согласия, предлагалось не регистрировать в принципе. Однако такой подход не соответствовал положениям ГК РФ, так как такие сделки могут влечь иные последствия, не связанные с недействительностью»⁴⁹.

С 1 января 2020 года в силу вступает статья 68 «Закона о государственной недвижимости», согласно которой добросовестный приобретатель, являющийся физическим лицом, сможет получить компенсацию по утере права собственности на вновь приобретенное имущество.

Получить данную компенсацию сможет любой «...собственник единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по независящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение, имеют право на выплату за счет казны Российской Федерации однократной компенсации за утрату права собственности на такое жилое помещение»⁵⁰.

Единовременная выплата компенсации будет «производится в сумме, установленной вступившим в законную силу решением суда о возмещении данным лицам третьими лицами вреда, причиненного в результате утраты указанного имущества, если в соответствии с этим решением суда взыскание по исполнительному документу прекращено в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, в случае:

⁴⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

⁵⁰ Там же

1. смерти должника-гражданина, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим, если установленные судебным актом, актом другого органа или должностного лица требования или обязанности не могут перейти к правопреемнику и не могут быть реализованы доверительным управляющим, назначенным органом опеки и попечительства;

2. внесения записи об исключении юридического лица (должника-организации) из Единого государственного реестра юридических лиц»⁵¹.

Учитывая нынешнюю стоимость недвижимого имущества и тенденцию повышения цен, можно прийти к выводу, что данная компенсация не сможет покрыть всех убытков добросовестного приобретателя, ведь в настоящее время она ограничена размером в 1 миллион российских рублей.

Кроме того, ст. 31.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в настоящее время предусматривает выплату единовременной компенсации: «собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации»⁵². Но, в настоящее время, порядок такой выплаты не установлен.

Новое законодательство включает в себя подробное описание порядка осуществления выплаты единовременной компенсации, что собственно должно привести к обеспечению применения этой нормы.

Можно сказать, что новое законодательство в отношении государственной регистрации значительно повышает защиту добросовестного приобретателя и обеспечивает достоверность данных, предоставляемых единым реестром. В следствии чего, новый Федеральный

⁵¹ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

⁵² Там же

заком на порядок превосходит старый № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «...экспертиза представленных к государственной регистрации прав правоустанавливающих документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки), проводится органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на предмет установления отсутствия предусмотренных указанным Законом оснований для отказа в государственной регистрации прав»⁵³.

В результате чего, сейчас «...регистрирующий орган проверяет только отсутствие оснований для отказа в государственной регистрации прав и только в сделках, заключенных в простой письменной форме, за нотариально удостоверенные сделки отвечает нотариус»⁵⁴.

Данный факт говорит нам о том, что «...регистрирующий орган не проводит в настоящее время полную правовую экспертизу правоустанавливающих документов и государственный регистратор при проведении правовой экспертизы все-таки ограничен законодательно установленными пределами проверки. Действительно, для полноты экспертизы необходимо установить личность обратившихся (в нашем случае, когда сделка может быть заключена в простой письменной форме, а на регистрацию поданы документы через представителя, это сделать невозможно), проверить волю сторон сделки (действительно ли они намерены заключить именно такую сделку), проверить соответствие содержания сделки законодательству РФ. Получается, что в связи с отменой двойной регистрации (регистрации сделки и перехода прав по сделке)

⁵³ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

⁵⁴ Там же

провести полную правовую экспертизу представленных на регистрацию документов возможности нет»⁵⁵. Фактически, регистрирующий орган может провести только проверку соответствия принципам законности сделки, а это всего лишь треть из перечисленных пунктов.

Эта причина значительно обостряет возможности защиты добросовестных лиц, не отчуждавших прав на свою собственность, но лишившихся ее.

Достаточно интересную позицию, по данному вопросу, занимает Верховный Суд Российской Федерации. По его мнению, сам по себе факт обращения в ЕГРН не может быть свидетельством, говорящим о добросовестности покупателя недвижимости. До того момента, как приобретателя не принял «достаточных мер» в целях выяснения прав продавца недвижимости: «...принадлежность квартиры продавцу может быть проверена сотрудниками риэлтерского агентства, работниками банка при выдаче ипотечного кредита, производил ли гражданин, полагающий себя добросовестным приобретателем, осмотр жилого помещения до его приобретения, иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела, - он не может считаться добросовестным»⁵⁶.

Учитывая этот факт, ВС РФ рекомендует «не только и не столько обращение к записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности отчуждателя имущества (при этом государственная регистрация носит правоустанавливающий характер), а учитывать то, проявлена ли гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество»⁵⁷. Возможно это может как-то противоречит некоторым правилам, которые закреплены ст. 8.1 ГК

⁵⁵ Там же

⁵⁶ Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2015 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵⁷ Там же

РФ, в которой говорится, что приобретатель вовсе не должен предпринимать попытки выяснять и ознакомиться «со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость», но и выяснять откуда у продавца право собственности на недвижимость и т.д., при этом полагается, что приобретатель добросовестный, если нет возможности доказать, что он знал о ложности записи в государственном реестре. К тому же следует отметить, что проблемы с документами могли быть вовсе не у последнего продавца, а у одного из предыдущих собственников, при это может не быть возможности ознакомиться «со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость»

Исходя из имеющейся судебной практики, можно заметить, что покупатель недвижимого имущества очень сильно рискует, если полагается только лишь на данные, находящиеся в выписке из ЕГРН. Обычно, суд обвиняет участников гражданского оборота в невозможно обеспечить достоверность сведений государственного реестра недвижимости, что, собственно, вообще не должно быть признано верным.

В настоящее время, уже изменены некоторые положения ГПК РФ, которые направлены на защиту честного покупателя. Так, например, в пункте ст. 61 ГПК РФ говорится, что «...обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном статьей 186 ГПК РФ, или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия»⁵⁸.

Выше указанное положение также обращено в том числе и на защиту добросовестного покупателя. Ответственность за сделку купли-продажи нотариус будет нести только тогда, когда он сам оформляет данную сделку. Таким образом, следует, что покупатель, который обратился к нотариусу,

⁵⁸ «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // СПС «КонсультантПлюс».

будет защищен в большей степени. В случае возникновения спора, покупатель может быть спокоен, так как будет считаться добросовестным покупателем, кроме случая, когда не будет оспорено само нотариальное действие.

Отличным нововведением стало нововведением стала организация единой нотариальной системы информации, в которой нотариус должен вносить следующий список сведений:

1. о совершении нотариальных действий при их регистрации в реестре нотариальных действий единой информационной системы нотариата;
2. об открытии наследства при поступлении заявлений, являющихся основанием для заведения наследственного дела;
3. об уведомлениях о залоге движимого имущества при их регистрации в реестре уведомлений о залоге движимого имущества;
4. иные сведения в соответствии с частью второй статьи 34.2 Основ, если их внесение не возложено на нотариальные палаты.

Тем не менее и это является недостаточным. Единая информационная система нотариата позволит получить сведения о нотариальных действиях, но не доступ к самим документам (например, к нотариальной сделке). В выше указанном случае следует обеспечить соответствующее хранение нотариальных документов. На данный момент единый нотариальный архив отсутствует. Регистраторы, при регистрации сделок недвижимого имущества, могли получить доступ ко всем документам и сведениям о них. «...в случае отсутствия лица, замещающего временно отсутствующего нотариуса, другой нотариус того же нотариального округа по предложению нотариальной палаты наделяется территориальным органом юстиции полномочиями по совершению нотариальных действий, требующих использования нотариального архива временно отсутствующего нотариуса, а также нотариальных действий, совершение которых отнесено к исключительной компетенции временно отсутствующего нотариуса. Нотариус другого нотариального округа может наделяться этими полномочиями в порядке,

установленном Основами для изменения территории деятельности нотариуса»⁵⁹.

Для того, чтобы решить данную возникшую проблему, нужно доказать законодательно факт достоверности данных ЕГРН и не осуществлять защиту недобросовестного лица. В данном случае, следует защищать то лицо, которое добросовестно полагалось на такие данные.

Если же государство не может доказать факт достоверности данных егрн, то следовательно, оно должно компенсировать ущерб лицам, которые добросовестно полагались на такие данные, так как иначе нет смысла в государственной регистрации недвижимого имущества.

Доказать законодательно факт достоверности данных егрн можно путем проведения полной правовой экспертизы документов, которые являются основанием для государственной регистрации. Это может быть реализовано путем установления личности обратившихся лиц (в данном случае, когда сделка мб заключена в простой письменной форме, а на государственную регистрацию документы подаются через представителя, это сделать не представляется возможным). Следует проверить волю сторон такой сделки, то есть установить тот факт, что данные лица и правда хотят заключить такую сделку, а также удостовериться, что заключение данной сделки соответствует законодательству РФ

Исходя из вышесказанного, предлагаю применять обязательную нотариальную форму сделок с недвижимым имуществом в следующих случаях:

1. при существовании разумных тарифов за нотариальные действия
2. при полной ответственности в случае причинения вреда
3. при обеспечении ведения единого нотариального архива

⁵⁹ «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // СПС «КонсультантПлюс».

Законодатель уже предусмотрел введение компенсации в ограниченном размере, но реализация данного права будет только с 1 января 2020 г.

Таким образом, можно сделать вывод, что закон о государственной регистрации недвижимого имущества в части обеспечения достоверности данных егРН и защиты добросовестного приобретателя не ухудшает положение лица по сравнению с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», но необходимо дальнейшее развитие принципиальных положений статьи 8.1 ГК РФ.

ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Особенности регистрации прав на квартиры в не завершенных строительстве многоквартирных домах

Актуальной формой приобретения гражданами в собственность жилых помещений в многоквартирных домах является вложение денежных средств в их строительство.

Правоотношения между застройщиками и гражданами, желающими приобрести квартиры, на протяжении последних двух десятков лет регулировались различным образом, оформлялись различными договорами: подряда, долевого участия в строительстве, совместной деятельности, купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, безвозмездной передачи квартиры в собственность, уступки требования (цессии), возмездным договором с трудовым участием гражданина-дольщика и посредством иных сделок.

Вопросы, возникающие при внесении гражданами денежных средств в строительство многоквартирных домов, неоднократно являлись предметом рассмотрения Верховного Суда РФ (см. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г.; Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г.).

В целях упорядочивания правоотношений по участию в строительстве многоквартирных домов 30 декабря 2004 г. принят Федеральный закон N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом участии в строительстве), но он не распространяется на правоотношения по

вложению денежных средств в строительство объектов, разрешения на строительство которых выданы до его вступления в силу (до 1 апреля 2005 г.). Однако и по настоящее время продолжается строительство объектов в виде многоквартирных домов, разрешения на которые выданы до вступления в силу Закона о долевом участии в строительстве, а также продолжают рассматриваться споры в отношении таких объектов, учитывая, что сроки завершения строительства таких объектов многократно нарушены.

Верховным Судом РФ не раз подчеркивалось, что подлежат защите имущественные права граждан, вложивших денежные средства в строительство многоквартирных жилых домов независимо от формы заключенного договора на вложение денежных средств в строительство и на данные правоотношения распространяются положения Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей», в том числе и на правоотношения по участию в долевом строительстве в соответствии с Законом о долевом участии в строительстве в части, не урегулированной последним.

Такое положение помогло защите имущественных прав и интересов граждан на результаты вложения денежных средств. Вместе с тем и после признания права собственности в судебном порядке на квартиру возникают сложности в осуществлении государственной регистрации права на этот вид недвижимости.

З. обратился в суд с заявлением о признании недействительным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра по МО) в государственной регистрации своего права собственности на долю в не завершенном строительством объекте недвижимости в виде двухкомнатной квартиры, расположенной в недостроенном многоквартирном доме в г. Подольске. В обоснование заявления З. указал, что на спорное помещение за ним признано право собственности решением суда от 3 июня 2014 г., вступившим в законную силу. В регистрации права ему отказано в связи с

тем, что в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о спорной квартире и, кроме того, регистрация права на долю в не завершенном строительстве дома как объекте недвижимого имущества законом не предусмотрена.

Решением Подольского городского суда от 4 сентября 2015 г. заявление З. удовлетворено. Суд исходил из того, что вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. Статьей 25.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (действовавшей в период существования спорных правоотношений) (далее - Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество) в целях защиты прав граждан, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома, предусмотрена государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объект долевого строительства, а поэтому доводы ответчика об отсутствии правовых оснований для регистрации права заявителя на долю в праве собственности на недвижимое имущество, приобретенное им на основании договора инвестирования строительства жилого дома, являются необоснованными.

Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 9 марта 2016 г. решение Подольского городского суда от 4 сентября 2015 г. отменено и по делу постановлено новое решение об отказе в удовлетворении заявления З.

Судом апелляционной инстанции отмечено со ссылкой на п. 1 ст. 28 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и абз. 12 п. 1 ст. 20 названного Закона, что в государственной регистрации может быть отказано в случае, если осуществление государственной регистрации

права собственности не допускается в соответствии с п. 1.2 указанной ст. 20, а именно не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастровой деятельности, за исключением случаев, предусмотренных законом.

При проведении в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов регистратором выявлено, что квартира не учтена в соответствии с Законом о кадастровой деятельности.

Кроме того, судом апелляционной инстанции указано, что квартира до учета в государственном кадастре недвижимости объектом недвижимого имущества не является и не может являться объектом субъективных прав, подлежащих регистрации в ЕГРП⁶⁰.

По другому делу по заявлению М.Е., Л.П., М.Т. к Управлению Росреестра по МО о признании незаконным отказа в осуществлении государственной регистрации права собственности, обязанности осуществить государственную регистрацию права собственности районным судом вынесено решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, которые были заявлены ровно по тем же основаниям и обстоятельствам, что в деле по заявлению З. Отказывая в удовлетворении заявления граждан, суд исходил из того, что, по данным Государственного кадастра недвижимости, отсутствуют сведения о спорных объектах недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, Красногвардейский бульвар, владение 33А (не завершённый строительством дом).

Отменяя решение суда первой инстанции, Судебная коллегия по административным делам Московского областного суда, в свою очередь, в

⁶⁰ Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Московского областного суда по делу N 33а-6177/2016.

Апелляционным определении от 16 мая 2016 г. отметила, что помещения (квартиры), находящиеся в объекте незавершенного строительства, следует рассматривать в качестве составных частей единого недвижимого имущества до момента надлежащего оформления прав на такие помещения как отдельные объекты недвижимости, а согласно ст. 25.1 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в целях защиты прав граждан, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома, предусмотрена государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства⁶¹.

Представленные дела являются по своему содержанию и требованиям, обстоятельствам возникновения спорных правоотношений абсолютно однотипными, однако выводы, к которым пришли судебные инстанции при их разрешении, оказались диаметрально противоположными.

Следует отметить, что рассматриваемые дела возникли из публичных правоотношений, при этом одно из дел рассмотрено до вступления в действие КАС РФ, другое после, в то же время оба дела рассматривались в апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном КАС РФ.

Публичный характер правоотношений определяет процедуру рассмотрения дела и порядок распределения бремени доказывания, возлагая в соответствии со ст. 226 КАС РФ на административного ответчика, в данном случае Управление Росреестра по МО, обязанность по доказыванию обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения, действий (бездействия).

Чтобы оценить правомерность отказа Росреестра в регистрации прав, необходимо более детально разобраться с основаниями возникновения имущественных прав граждан.

⁶¹ Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Московского областного суда по делу N 33а-12294/2016.

Из приведенных примеров следует, что заявители являются собственниками долей в виде квартир в не завершенном строительстве жилого многоквартирного дома на основании судебных решений, однако не могут зарегистрировать право собственности.

При этом из решений суда о признании за истцами права собственности на доли в виде квартир в не завершенном строительстве жилого дома следует, что разрешение застройщику на строительство жилого дома выдано до вступления в силу Закона о долевом участии в строительстве, следовательно, данный Закон не распространяется на правоотношения с участием истцов.

С истцами заключались договоры об инвестировании в строительство.

Разрешая иски граждан о признании за каждым из истцов права собственности на доли в виде квартир, суд расценивал заключенные гражданами договоры инвестирования как основания возникновения прав собственности на объекты инвестирования.

Правоотношения по инвестированию регулировались принятым 26 июня 1991 г. Законом РСФСР N 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», а затем принятым 25 февраля 1999 г. Федеральным законом N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Согласно ст. 2 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ его действие распространяется на отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений, и прямо оговорено (с учетом изменений от 2010 г.), что этот Закон не распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве, и регулируются Законом об участии в долевом строительстве.

Содержание названных Законов свидетельствует о том, что инвестиционная деятельность в их рамках рассматривается как связанная с извлечением прибыли. Такую позицию неоднократно подчеркивала Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, в частности в п. 4 Обобщения практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов⁶², Определении от 19 июня 2012 г. N 5-В12-11.

В п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» разъяснено, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав ГК РФ: гл. 30 «Купля-продажа», гл. 37 «Подряд», гл. 55 «Простое товарищество» и т.д. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Безусловно, следует согласиться с высказанной правовой позицией, поскольку участие физических лиц в инвестировании строительства не преследовало целью извлечение прибыли, а следовательно, такие действия не имели отношения к предпринимательской деятельности со стороны физических лиц. Поэтому признание права собственности за истцами явилось следствием заключения ими сделок, правовой природой которых не была их деятельность по извлечению прибыли, а была именно покупка

⁶² Утверждено Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. N 2. С. 21.

истцами будущей недвижимой вещи, т.е. заключение договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием ее предварительной оплаты. Такие договоры не подпадают под правоотношения по участию в долевом строительстве.

В то же время права истцов на квартиры в недостроенных многоквартирных домах получили защиту на основании решений суда о признании права собственности.

Так как право собственности признавалось за гражданами судебными решениями и на момент обращения заявителей за регистрацией прав действовал Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, регистрация прав в этом случае была возможна именно на основании ст. 28 названного Закона, предусматривающей регистрацию прав по решению суда.

Судебное решение, вступившее в законную силу, как это следует из содержания ст. 6 Федерального конституционного закона от 31 декабря 1996 г. N 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации», подп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ, ст. 16 КАС РФ, п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», является обязательным для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежит неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации, решения суда рассматриваются действующим законодательством как основания возникновения прав и основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Принцип исполнимости судебных решений не может действовать во вред прав и законных интересов других лиц, для его реализации установлены специальные нормы, регулирующие учет и регистрацию прав на недвижимое имущество, возникших на основании судебных решений.

Согласно ст. 28 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в абз. 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 п. 1 ст. 20 названного Закона.

Согласно абз. 12 п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с п. 1.2 указанной статьи, п. 5 ст. 25.2, п. 2 ст. 25.3 названного Закона.

В свою очередь, п. 1.2 ст. 20 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество не допускалось осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастровой деятельности, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Учтенным в соответствии с Законом о кадастровой деятельности являлся объект недвижимого имущества, прошедший кадастровый учет. Следовательно, в рассматриваемых случаях кадастровый учет объектов недвижимости в целях регистрации гражданами своих прав на квартиры был необходим и в отношении тех жилых помещений, права на которые оформлены решением суда.

На момент обращения заявителей (административных истцов) за регистрацией прав действовал Закон о кадастровой деятельности в соответствующей редакции и кадастровый учет спорных объектов подлежал осуществлению в соответствии с названным Законом с установленными в нем особенностями.

Так, согласно ч. 4 ст. 25 Закона о кадастровой деятельности (в редакции Федерального закона от 23 июля 2013 г. N 250-ФЗ) если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения,

расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения. В это же время отмечено, что правила указанной части не применяются при осуществлении кадастрового учета жилых помещений в многоквартирном доме. Следовательно, заявителям достаточно осуществлять кадастровый учет лишь в отношении своих квартир.

Поскольку сделки, на основании которых за истцами признавалось право собственности, не являются договорами долевого участия в строительстве, нельзя согласиться с выводами Судебной коллегии по Апелляционному определению по делу N 33-12294/2016 и о возможности государственной регистрации прав на основании ст. 25.1 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в целях защиты прав граждан, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома.

С 1 января 2017 г. действует Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», совместивший в себе как вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, так и государственный кадастровый учет недвижимого имущества, при этом предусмотрена возможность одновременных осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ст. 14).

Данный Закон также различает процедуры государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства (ст. 48) и отдельно особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также объект незавершенного строительства (ст. 40), особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости (ст. 41) и, наконец, осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании

решения суда (ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

При признании за гражданином права собственности по решению суда и регистрации прав на недвижимое имущество такая регистрация подлежит осуществлению на основании ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Из п. 3 указанной статьи следует, что в случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда.

Содержание ч. 3 ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» позволяет прийти к выводу, что решение, которым разрешен спор о признании права собственности на недвижимое имущество, является основанием к регистрации такого права и такая регистрация происходит по заявлению лица, в пользу которого состоялось судебное решение.

Частью 1 ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с этим Федеральным законом.

В рассматриваемых случаях, когда основанием регистрации прав явилось решение суда, однако право собственности признавалось на вновь возведенные объекты недвижимого имущества, на недостроенное недвижимое имущество, не прошедшее кадастровый учет и не являющееся ранее учтенным, государственный кадастровый учет и государственная

регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием недвижимости (п. 1 ч. 3 ст. 14).

Не завершённый строительством дом рассматривается Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» как объект гражданских прав, предусмотрена государственная регистрация прав на объект незавершённого строительства.

Предметом рассматриваемых договоров инвестирования выступает квартира. Когда многоквартирный дом к моменту разрешения спора о правах на квартиры в нем не принят в эксплуатацию, является не завершённым строительством, признание права собственности за инвестором возможно на долю в не завершённом строительством многоквартирном доме в виде квартиры в соответствии с договором. Само по себе признание права на долю в объекте незавершённого строительства в виде квартиры не свидетельствует в последующем о долевом характере правоотношений на весь многоквартирный дом, включая жилые помещения в нем, так как предметом сделок не являлось создание общей долевой собственности, цель инвестирования, как и участия в долевом строительстве многоквартирных домов, заключается в получении гражданами прав на отдельные обособленные помещения в виде квартир. Вот почему не требуется выражения признаваемой доли в виде арифметической дроби, а достаточно признания права собственности на долю в виде квартиры.

В свою очередь, это означает, что правообладатель представляет для кадастрового учета технический план только на свою квартиру, а не на весь многоквартирный жилой дом.

Возможность кадастрового учета спорного помещения в виде квартиры на основании решения суда следует из п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Истец, за которым признано право собственности на квартиру по решению суда, вправе выступать заявителем в целях осуществления кадастрового учета согласно п. 7 ч. 1 ст. 15 вышеуказанного Федерального

закона, в соответствии с которым при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно они производятся по заявлению и иного лица в случаях, установленных федеральным законом. К таким «иным лицам» с учетом системной взаимосвязи п. 5 ч. 2 ст. 14, ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» следует относить истцов, за которыми признано право собственности на квартиры по решению суда.

3.2 Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество супругов

Можно констатировать, что первопричиной большинства проблем в правоприменении стала практика государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая складывалась на протяжении многих лет. Вопреки положениям ст. ст. 33, 34 СК РФ, согласно которым общая совместная собственность возникает у супругов нажитое в браке имущество в силу закона, территориальные органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество регистрировали право общей совместной собственности только в тех случаях, когда оба супруга участвовали в сделке и при этом не приобретали его в общую долевую собственность. В тех случаях, когда в сделке участвовал лишь один из супругов, приобретаемое по такой сделке имущество подлежало государственной регистрации в общую совместную собственность, если с заявлением о регистрации имущества на этом праве выступал супруг, участвующий в сделке, либо оба супруга обратились за регистрацией соответствующего права в органы регистрации.

«Такая практика формирования ЕГРП, возможно, стала складываться с легкой руки Верховного Суда РФ. Так, ВС РФ в свое время разъяснил, что в случае, когда в договоре указан в качестве приобретателя только один супруг, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также сделок с ним, должны зарегистрировать

право собственности за лицом, указанным в договоре. При несогласии другой супруг имеет право обратиться в суд с требованием о признании за ним права совместной собственности на приобретенное имущество⁶³. Обоснованность такого толкования положений действующего законодательства высшим судебным органом России вызывает как минимум недоумение, так как оно прямо противоречит требованиям закона»⁶⁴.

В результате такой регистрационной практики содержание современного ЕГРН (Единого государственного реестра недвижимости) сегодня нельзя назвать публично достоверным в части отражения объективно существующих прав супругов на общее имущество, а также его правообладателей.

Но это можно было бы посчитать лишь «техническим» недоразумением, если бы не укоренившиеся в российском правоприменении термины «титულный» (супруг, право которого как собственника отражено в реестре) и «нетитулный» (супруг, право которого как собственника не отражено в реестре) собственники. В то время как «собственник» - это и есть титул, которым обладает лицо, имеющее соответствующее право, поэтому такое деление, мягко сказать, является крайне некорректным.

Вместе с тем исходить из различного объема возможностей реализации права «титулным» и «нетитулным» собственниками становится нормой для правоприменителей (в том числе самих регистраторов, а также нотариусов).

Так, вывод о различном объеме возможностей реализации прав супругами-собственниками делают нотариусы, которые при определении состава наследственной массы умершего супруга исключают из нее долю в праве на имущество, приобретенное и зарегистрированное на имя пережившего супруга, если последний является «титулным» собственником

⁶³ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2018 года // СПС «КонсультантПлюс»

⁶⁴ Чашкова С.Ю. Установление вида правового режима имущества при совершении нотариальных действий в связи с изменениями гражданского законодательства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 6.

на данное имущество. При этом со ссылкой на ч. 3 ст. 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате многие нотариусы приходят к выводу о том, что включение данного имущества в состав наследственной массы возможно только при наличии согласия самого пережившего супруга («титulyного» собственника) на это. Представляется, что такое толкование не основано на буквальном изложении правила, согласно которому согласие пережившего супруга необходимо только в случае определения в тексте свидетельства о праве собственности доли умершего супруга в общем имуществе по письменному заявлению наследников. Сам нормативный акт не делает никакого деления на «титulyных» и «нетитulyных» собственников, а потому при определении состава наследственной массы не имеет значения, на имя кого из супругов (умершего или пережившего) зарегистрировано право на общее имущество супругов.

Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество также чинят препятствия в реализации права общей собственности супругу, права которого не отражены в ЕГРН, т.е. «нетитulyному» собственнику. Прежде всего это ярко проявляется в следующих ситуациях:

- например, когда наследник умершего супруга в редких случаях выдачи ему свидетельства о праве на наследство на имущество, зарегистрированное за пережившим супругом, желает зарегистрировать возникшее у него в порядке наследования право на долю в праве собственности на этот объект недвижимого имущества, ему отказывают. Причиной отказа является то, что в ЕГРН отсутствуют сведения об умершем супруге как о собственнике;

- когда переживший супруг желает зарегистрировать за собой право на долю в общем недвижимом имуществе, возникшее у него в связи со смертью супруга - «титulyного» собственника в порядке ст. 1150 ГК РФ, ему также отказывают в связи с отсутствием у него свидетельства о праве собственности на данную долю.

Вместе с тем произведенные по названным причинам отказы в государственной регистрации соответствующего права в случае их обжалования признаются судами незаконными⁶⁵.

При этом следует заметить, что в одном из писем Росреестра от 28 октября 2015 г. № 14-исх/15463-ГЕ/15 «О рассмотрении обращения» разъяснено следующее: «...факт внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов и указание в свидетельстве о государственной регистрации права в качестве правообладателя одного из супругов не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке. Соответственно, в этом случае оба супруга являются собственниками объекта недвижимости, правообладателем которого в ЕГРП указан один из них»⁶⁶.

В связи с чем особый интерес вызывают случаи, когда регистраторы не признают возможности совершения «нетитульным» собственником сделки по поводу недвижимости, права на которую не отражены в реестре за ним как за правообладателем. К слову, нотариусы также отказывают в удостоверении договоров по распоряжению недвижимым имуществом «нетитульному» собственнику, если он не предоставит, например, доверенность на совершение такой сделки от имени «титульного» собственника.

Однако относительно недавняя практика Верховного Суда РФ, очень надеюсь, может прекратить ограничивающее права «нетитульного» собственника правоприменение как со стороны регистраторов, так и со стороны нотариусов.

⁶⁵ Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 17 апреля 2016 г. по делу № 33-2605/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

⁶⁶ Письмо Росреестра от 28 октября 2015 г. № 14-исх/15463-ГЕ/15 «О рассмотрении обращения» // Доступ из СПС «КонсультантПлюс»

Речь идет об Определении ВС РФ от 5 декабря 2017 г. по делу № 306-КГ17-10913. В соответствии с фабулой дела, разрешенного названным судебным актом, организация (арендатор) заключила с индивидуальным предпринимателем (арендодатель) договор аренды сроком на 5 лет по предоставлению во временное владение в пользование нежилого помещения. Собственником указанного помещения согласно выписке из Единого государственного реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним являлась жена предпринимателя. Однако орган Росреестра отказал в регистрации договора и возникшего из него обременения в связи с отсутствием сведений об арендодателе как о собственнике передаваемого в аренду имущества. Судом действия регистраторов были признаны незаконными. При этом суд отметил следующее: «...указание в договоре в качестве приобретателя недвижимого имущества одного из супругов само по себе не свидетельствует о приобретении имущества в его личную собственность, и несмотря на то, что государственная регистрация перехода прав на основании договора производится на того супруга, который выступил покупателем, другой супруг также является полноправным собственником имущества, на которое распространяется режим общей совместной собственности супругов»⁶⁷.

В свете обозначенных выше проблем, связанных с наличием «титულных» и «нетитулных» собственников, данное решение можно считать знаковым, так как в нем отражена позиция Верховного Суда РФ, ориентирующая суды на унификацию правовых возможностей супругов независимо от того, отражены ли сведения о них как о правообладателях на имущество, являющееся общей совместной собственностью, в ЕГРН или нет.

Вместе с тем совсем иной подход продемонстрировал в свое время Высший Арбитражный Суд РФ. Так, в п. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 30 июня 2011 г. № 51 (в ред. от 06.06.2014) «О рассмотрении дел о

⁶⁷ Определение ВС РФ от 5 декабря 2017 г. по делу № 306-КГ17-10913 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

банкротстве индивидуальных предпринимателей» арбитражным судам разъяснено: если «в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отражено, что зарегистрированное на имя должника недвижимое имущество находится в его собственности (выделено мной. - С.Ч.), конкурсный управляющий вправе исходить из того, что имущество принадлежит должнику, и включить его в конкурсную массу. В этом случае другой супруг, не согласный с действиями конкурсного управляющего, вправе в общем порядке обратиться в суд с иском о разделе общего имущества супругов и выделе имущества, причитающегося на долю данного супруга, либо потребовать признания права общей собственности на указанное имущество»⁶⁸.

Иными словами, из данного разъяснения следует, что наличие общей совместной собственности супругов подлежит доказыванию в судебном порядке, несмотря на то что в российском праве действует презумпция общей совместной собственности⁶⁹. А потому наличие данного права не подлежит доказыванию в судебном порядке (отсутствует спор о праве), если есть никем не оспоренные правоустанавливающие документы, подтверждающие, что имущество приобретено в период брака на основании возмездной сделки.

Вместе с тем в п. 4 ст. 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (в ред. от 01.07.2018) «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон № 127-ФЗ) в полном соответствии с положениями семейного законодательства указано, что «...в конкурсную массу может включаться имущество гражданина, составляющее его долю в общем имуществе, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским законодательством, семейным законодательством. Кредитор вправе

⁶⁸ Постановление Пленума ВАС РФ от 30 июня 2011 г. № 51 «О рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей» (в ред. от 06.06.2014) // Вестник ВАС РФ. 2016. № 9.

⁶⁹ Беспалов А.Ю., Беспалов Ю.Ф., Гордеюк Д.В. и др. Частное право: проблемы теории и практики / Отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. М.: Проспект, 2016

предъявить требование о выделе доли гражданина в общем имуществе для обращения на нее взыскания»⁷⁰.

При этом в соответствии с п. 7 ст. 213.26 Закона № 127-ФЗ «...имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу)»⁷¹.

При совместном применении данных правил на практике суды исходят из того, что если супруг должника не заявил требование о разделе общего имущества супругов, то все общее имущество подлежит реализации с торгов. Так, в Определении ВС РФ от 7 августа 2018 г. № 80-КГ18-7 суд, разрешая требования супруги лица, в отношении которого введена процедура реализации, о разделе общего имущества, указывает: «...при наличии спора о разделе общего имущества супругов это имущество не может быть включено в конкурсную массу. В противном случае будет иметь место принудительная реализация имущества супруга, не являющегося должником»⁷².

Таким образом, можно прийти к выводу о том, что не только законодательство о банкротстве содержит в себе специальные правила по отношению практически ко всем общим нормам гражданского права, но и его применение идет по пути максимальной защиты прав кредиторов в ущерб

⁷⁰ Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в ред. от 01.07.2018) // СЗ РФ. 2018. № 43.

⁷¹ Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

⁷² Определении ВС РФ от 7 августа 2018 г. № 80-КГ18-7 // Доступ из СПС КонсультантПлюс

интересам иных участников гражданского оборота; законодательство о банкротстве, как и практика его применения являются «прокредиторскими».

Разумеется, реализации с торгов в описанных случаях подвергались те объекты, находящиеся в общей собственности, которые зарегистрированы на имя супруга-должника. Так, в Определении ВС РФ от 7 августа 2018 г. № 305-ЭС18-4364 по делу № А03-7118/2016 суд признает заслуживающими внимания доводы финансового управляющего для передачи дела на кассационное рассмотрение судебной коллегии: «...фактически между сторонами заключен брачный договор, который не изменил статуса имущества как совместной собственности супругов для третьих лиц... Также обращает внимание, что на момент включения в конкурсную массу земельного участка имущество было зарегистрировано за должником (выделено мной. - С.Ч.)»⁷³.

В.В. Витрянский указал, что «...п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве нарушает основополагающие принципы регулирования отношений общей собственности, в том числе связанных с обращением взыскания на долю в общем имуществе»⁷⁴. Аналогичным образом квалифицируют положения данной нормы и другие авторы. Так, Ю.С. Харитоновна пишет: «...таким образом, норма п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве полностью устраняет принятый механизм реализации прав общей собственности, игнорирует права супруга (бывшего супруга) гражданина-банкрота. Можно предположить, что такие правила появились в связи с желанием пресечь попытки супругов вывести имущество из состава конкурсной массы, с чем активно борются суды и кредиторы»⁷⁵.

Однако представляется, что подобная «борьба» должна осуществляться в соответствии с общими принципами осуществления гражданских прав, в

⁷³ Определении ВС РФ от 7 августа 2018 г. № 305-ЭС18-4364 по делу № А03-7118/2016 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс

⁷⁴ Витрянский В.В. Банкротство граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями // Хозяйство и право. 2015. № 4.

⁷⁵ Харитоновна Ю.С. Взыскание долгов гражданина-банкрота за счет общего имущества супругов // Предпринимательское право. Приложение «Право и Бизнес». 2016. № 3.

том числе принципа добросовестности, согласно которому добросовестность поведения участника гражданского оборота презюмируется, а недобросовестность, напротив, подлежит доказыванию (п. 5 ст. 10 ГК РФ).

Учитывая все вышесказанное, можно констатировать, что неверно зарегистрированное право на общее имущество супругов порождает проблемы для его правообладателей. В связи с чем хотелось бы посоветовать всем гражданам, приобретающим недвижимое имущество в период брака и желающим сохранить законный режим имущества супругов, максимально внимательно относиться к вопросам государственной регистрации права общей собственности на данное имущество. Тем же из супругов, которые в результате государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, приобретенный в период брака, стали «нетитульными» собственниками, можно посоветовать воспользоваться положениями п. 4 ст. 8.1 ГК РФ, согласно которым, «...если право на имущество возникает, изменяется или прекращается вследствие наступления обстоятельств, указанных в законе, запись о возникновении, изменении или о прекращении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия»⁷⁶.

Кроме того, в п. 3 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» закреплено, что «...государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное»⁷⁷.

Таким образом, любой «нетитульный» собственник имеет возможность в любой момент восстановить свой статус-кво, обратившись в орган

⁷⁶ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС «КонсультантПлюс

⁷⁷ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2018. 17 июля.

регистрации прав с заявлением о регистрации на соответствующий объект недвижимости права общей совместной собственности, представив для этого документы, подтверждающие наличие брачных отношений между супругами в момент возникновения права собственности на данное имущество. Таким правом обладают как лица, состоящие в браке, так и бывшие супруги, сохранившие после расторжения брака право общей совместной собственности на объекты недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Римское право, которое можно назвать прародителем российской правовой системы, разделяло все вещи на движимые и недвижимые, в основном по физическому признаку. Из этого вытекало, что движимые объекты можно подвинуть, а недвижимые всегда находятся на одном месте. Особым признаком недвижимых объектов являлась их неразрывная связь с землей, чем вполне объясняется высокая стоимость таких объектов.

Основная специфика совокупности правовых норм, касающаяся недвижимого имущества, исходит из того, что все вещные права на него необходимо в обязательном порядке регистрировать в государственных органах, при этом соблюсти письменную форму договора.

Данный правовой режим прадажи недвижимого имущества обусловлен в первую очередь тем, что, по большей своей части, объекты недвижимости неразрывно связаны с землей, на которой данные объекты располагаются. К тому же, как правило, объекты недвижимости обладают повышенной стоимостью, в сравнении с другими объектами. По этой причине, недвижимое имущество обладает особой значимостью в социальном плане и требует особых мер охраны интересов сторон. Так же, законодательство устанавливает ряд ограничений по участию такого имущества в гражданском обороте. Недвижимость является незаменимой и индивидуально-определенной вещью.

Если обобщить примеры судебной практики, приведенные в работе, то можно выявить положительную тенденцию поддержки судами добросовестных покупателей в отношении материально правовых вопросах.

Так же, положительные подвижки можно отметить в сфере процессуальных вопросов. Как минимум, следует упомянуть тот замечательный факт, судебные органы и истцы стали в разы реже привлекать органы государственной регистрации недвижимого имущества в качестве соответчика в спорах физических лиц. По идеи, органу власти, коим и является, в данном случае, орган регистрации – не перед кем отвечать, в

подобных спорах, так что это противоречит любому здравому смыслу. Логичнее считается присутствие ЕГРП в качестве третьей стороны, не заявляющей самостоятельных требований, хотя даже в таких случаях органу нечего делать в самом процессе. Зачастую, решение суда вообще не влияет на регистрирующий орган. Органу регистрации совершенно нет необходимости присутствовать на подобных судебных процессах, ведь за счет подобных процессов он несет убытки, ему необходимо тратить время, силы и средства, чтобы там присутствовать. В то время как, от него, как от регистрирующего органа, всего на всего требуется зарегистрировать данное право, установленное и признанное судом за одной из сторон, на основании правоустанавливающего документа.

Также, благодаря работе российского законодателя и судебных органов разрешилась проблема правовых последствий уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью. В пункте 61 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года №10/22 установлено, что если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности.

В заключение необходимо обратить внимание правообладателей, что наличие решения суда о государственной регистрации сделки и перехода права собственности не освобождает заинтересованное лицо от представления на государственную регистрацию полного пакета документов, предусмотренных законом, о которых уже упоминалось ранее. Указанное решение суда заменяет лишь заявление уклоняющейся стороны. А сама государственная регистрация осуществляется в общем порядке.

Подводя итог всему вышесказанному, нужно сказать, что только благодаря интенсивной работе со стороны законодателя и представителей

судебной системы многие спорные вопросы получили свое разрешение и воплощение в нормативно-правовых и судебных актах.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

I. Законодательство и иной нормативный материал

- 1) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс
- 2) «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // СПС «КонсультантПлюс»
- 3) «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // СПС КонсультантПлюс
- 4) «Семейный кодекс Российской Федерации» от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // СПС КонсультантПлюс
- 5) Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 17 апреля 2016 г. по делу № 33-2605/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
- 6) О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации от 21.12.2013 № 379-ФЗ (ред. от 29.12.2015 № 391-ФЗ) // СЗ РФ. 2013. № 51. Ст. 6699; 2016. № 1 (ч. 1).
- 7) О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации от 29 декабря 2014 № 457-ФЗ (ред. от 29.12.2015 № 391-ФЗ) // СЗ РФ. 2015. № 1 (ч. I). Ст. 10; 2016. № 1 (ч. 1).
- 8) О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ // СЗ РФ. 2016. № 1 (ч. 1).
- 9) О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации от 7 мая 2017 г. № 100-ФЗ // СЗ РФ. 2017. № 19.

- 10) Об ипотеке (залоге недвижимости): Федер. закон Рос. Федерации от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 5 октября 2015 г. № 286-ФЗ) // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400; 2015. № 41 (ч. II).
- 11) Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2018 года // СПС «КонсультантПлюс»
- 12) Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2015 // СПС «КонсультантПлюс».
- 13) Определение ВС РФ от 5 декабря 2017 г. по делу № 306-КГ17-10913 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
- 14) Определении ВС РФ от 7 августа 2018 г. № 80-КГ18-7 // Доступ из СПС КонсультантПлюс
- 15) Определении ВС РФ от 7 августа 2018 г. № 80-КГ18-7 // Доступ из СПС КонсультантПлюс
- 16) Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (ред. от 29.12.2015 № 391-ФЗ) // Российская газета. 1993. 13 марта; СЗ РФ. 2016. № 1 (ч. 1).
- 17) Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
- 18) Письмо Росреестра от 28 октября 2015 г. № 14-исх/15463-ГЕ/15 «О рассмотрении обращения» // Доступ из СПС «КонсультантПлюс»
- 19) Порядок использования нотариусом средств видеофиксации и хранения материалов видеофиксации [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс
- 20) Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 № 13-П, Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О. // СПС КонсультантПлюс

21) Постановление Пленума ВАС РФ от 30 июня 2011 г. № 51 «О рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей» (в ред. от 06.06.2014) // Вестник ВАС РФ. 2016. № 9.

22) Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

23) Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «Об исполнительном производстве» // СПС КонсультантПлюс

24) Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

25) Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс

II. Специальная литература

26) Бахитова Д.В. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью // Вестник Омского университета. 2018. № 1

27) Белоконов А.В., Лигай В.О. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 3 (38).

28) Белякова А.М. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Аграрный вестник Урала. 2015. № 5 (71).

29) Беспалов А.Ю., Беспалов Ю.Ф., Гордеюк Д.В. и др. Частное право: проблемы теории и практики / Отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. М.: Проспект, 2016

30) Витрянский В.В. Банкротство граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями // Хозяйство и право. 2015. № 4.

31) Голованов Н.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник гражданских инженеров. 2016. № 6 (41).

32) Дзущева М.Ф. Соотношение нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Северо-Осетинского государственного университета им. К.Л. Хетагурова. 2016. № 2.

33) Клейн В.Р. Оказание государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Евразийской академии административных наук. 2017. № 1.

34) Кукушкин С.Н. Соотношение частного и публичного права на примере института государственной регистрации прав на недвижимость // Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2017. № 3.

35) Лигай В.О. Место и роль государственной регистрации в системе государственного управления // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 4

36) Мухина Т.А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Инновационная наука. 2016. № 5-2 (17).

37) Новгородова Я.Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы современной науки и образования. 2016. № 37 (79).

38) Новиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015. С. 10.

39) Омарова Ю.А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // Современные проблемы права, экономики и управления. 2016. № 2 (3).

- 40) Поминова И.С. Регистрация как институт спецификации прав собственности на недвижимость // ЭНСР. 2016. № 4 (50).
- 41) Световая А.Ю. Изменение в регистрации прав на недвижимость // Science Time. 2016. № 12 (36).
- 42) Синельникова В.Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // Право и государство. 2015. № 1 (66).
- 43) Тешебаева А.Н. Публичные и частные начала в правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2017.
- 44) Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex russica. 2015. № 8.
- 45) Харитонов Ю.С. Взыскание долгов гражданина-банкрота за счет общего имущества супругов // Предпринимательское право. Приложение «Право и Бизнес». 2016. № 3.
- 46) Чашкова С.Ю. Установление вида правового режима имущества при совершении нотариальных действий в связи с изменениями гражданского законодательства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 6.
- 47) Чефранова Е.А. Новеллы законодательства и налаживание взаимодействия между нотариатом и органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Нотариус. 2015. № 2.
- 48) Чулюкова С.А., Дробот М.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридических лиц: Учеб. пособие. М.: Издательский дом Академии Естествознания, 2016.
- 49) Шалаева Н.Е. Нотариальное удостоверение сделки // Нотариус. 2012. № 4. С. 2 - 4; Козлова Е.Б. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок: соотношение правовых интересов // Законы России. 2016. № 6

50) Шеметова Н.Ю. Необходимость в последующей государственной регистрации некоторых категорий прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. 2015. № 3

51) Щербачева Л.В., Рамазанова К.К. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Московского университета МВД России. 2016. № 2.

III. Источники на иностранных языках

52) SEC REGISTRATION OF REAL ESTATE INTERESTS: AN OVERVIEW. / Rifkind, Robert Gore; Borton, Mark E. Business Lawyer. Apr18, Vol. 27 Issue 3.

53) Frederick A. Neustein: Florida Homeowners and investors Bracing for Next Huge Wave of Mortgage Foreclosures / HG.org Legal Resources. 2017.

54) The importance of Malaysian Land Administration Domain Model country profile in land policy / Zulkifli, Nur Amalina; Abdul Rahman, Alias; van Oosterom, Peter; Tan, Liat Choon; Jamil, Hasan; Teng, Chee Hua; Looi, Kam Seng; Chan, Keat Lim. In Land Use Policy. December 2015:

55) The informational dimension of real estate development: A case of a “positive non-interventionist” application of the Coase Theorem / By Lai, Lawrence W.C.; Chau, K.W.; Lee, Chester K.K.; Lorne, Frank T.. In Land Use Policy. November 2014

56) Land registration and landownership security: An examination of the underpinning principles of registration / Property Management, 2017, Vol. 35, Issue