

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
Институт права  
\_\_\_\_\_  
(наименование института полностью)

Кафедра «Предпринимательское и трудовое право»  
(наименование)

40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности  
\_\_\_\_\_  
(код и наименование направлению подготовки, специальности)

Гражданско-правовая  
\_\_\_\_\_  
(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (ДИПЛОМНАЯ РАБОТА)

на тему «Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации»

Обучающийся

И.В. Сафин

\_\_\_\_\_  
(Инициалы Фамилия)

\_\_\_\_\_  
(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент, Е.В. Чапурина

\_\_\_\_\_  
(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

## Аннотация

Обеспечение и развитие института права собственности является одним из главных условий стабильного развития государства. В этой связи особое значение приобретает государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Специфика права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом требует установления особого механизма правового регулирования, призванного обеспечить защиту от злоупотреблений правом собственности со стороны участников имущественного оборота, законность сделок с недвижимым имуществом, и выступить гарантом правового регулирования устойчивости имущественного оборота в рыночных отношениях и социально-экономических связях.

Кроме того, недвижимое имущество, как правило, отличается ото всех иных видов имущества значительной стоимостью, что придает ему особую значимость, не только в социальном, но и в экономическом аспекте.

Сохраняется необходимость совершенствования данной области права для того, чтобы она стала более доступной и понятной для граждан, а также не несла в себе негативные последствия, как для населения страны, так и для экономики государства в целом.

Цель исследования: комплексное и системное исследование действующего законодательства в сфере правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Проблематика исследования разрабатывалась различными специалистами. Необходимо отметить работы таких авторов, как: В.А. Алексеев, В.А. Болдырев, А.Н. Борисов, Л.А. Руднева, А.О. Рыбалов, Е.А. Суханов и других исследователей.

Структура исследования: работа состоит из введения, основной части, разделённой на три главы, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

## Оглавление

Введение .....	4
Глава 1 Понятие и виды недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений.....	7
1.1 Понятие недвижимого имущества и его признаки .....	7
1.2 Классификация недвижимого имущества.....	20
Глава 2 Содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество .....	23
2.1 Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....	23
2.2 Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество.....	29
Глава 3 Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним .....	39
3.1 Проблемы государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество .....	39
3.2 Пути совершенствования законодательства в сфере правового регулирования государственной регистрации недвижимого имущества .....	44
Заключение .....	58
Список используемой литературы и используемых источников .....	65

## Введение

Конституция Российской Федерации [25] (Конституция РФ) гарантирует непосредственную реализацию права собственности, равно, как и его защиту со стороны государства (ст. 35).

Это не случайно, поскольку обеспечение и развитие института права собственности является одним из главных условий стабильного развития государства. В этой связи особое значение приобретает государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Специфика права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом требует установления особого механизма правового регулирования, призванного обеспечить защиту от злоупотреблений правом собственности со стороны участников имущественного оборота, законность сделок с недвижимым имуществом, и выступить гарантом правового регулирования устойчивости имущественного оборота в рыночных отношениях и социально-экономических связях.

Кроме того, недвижимое имущество, как правило, отличается ото всех иных видов имущества значительной стоимостью, что придает ему особую значимость, не только в социальном, но и в экономическом аспекте.

Государственная регистрация права собственности существует и совершенствуется на протяжении уже достаточно длительного периода, и является юридически важной процедурой признания и подтверждения государством прав на недвижимость.

Тем не менее, сохраняется необходимость совершенствования данной области права для того, чтобы она стала более доступной и понятной для граждан, а также не несла в себе негативные последствия, как для населения страны, так и для экономики государства в целом, что является важным фактором эффективности соответствующих общественных отношений в данной сфере.

Объект исследования – общественные отношения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства, регулирующие общественные отношения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации.

Цель работы: комплексное и системное исследование действующего законодательства в сфере правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- исследовать понятие недвижимого имущества и его нормативные признаки, сущностные характеристики, позволяющие определить содержание соответствующего института;
- рассмотреть классификацию недвижимого имущества в науке российского гражданского права;
- раскрыть понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- рассмотреть порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- выявить проблемы государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и т.д.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы и приемы познания, в том числе диалектико-материалистический, сравнительно-правовой, логико-юридический, статистический метод и другие.

Теоретическую основу исследования составили работы ученых-юристов, которые посвящены исследованию норм гражданского законодательства, регулирующих комплекс общественных отношений в сфере

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации.

Можно выделить работы таких специалистов, как: В.А. Алексеев, В.А. Болдырев, А.Н. Борисов, Л.А. Руднева, А.О. Рыбалов, Е.А. Суханов и других исследователей.

Нормативную основу исследования составили Конституция РФ, ГК РФ, ряд федеральных законов, а также иные нормативные правовые акты РФ в сфере отношений, составляющих объект данного дипломного исследования.

Эмпирической основой послужили данные изучения опубликованной судебной практики, в том числе постановлений Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, решений судов общей юрисдикции.

Структура работы состоит из введения, трех глав, разделённых на параграфы, заключения, подводящего итоги проведенного исследования, и списка используемой литературы и используемых источников.

# **Глава 1 Понятие и виды недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений**

## **1.1 Понятие недвижимого имущества и его признаки**

Проблематика, связанная с недвижимым имуществом, его активным включением в гражданско-правовой оборот имеют не только теоретическое, но и практическое значение, продиктованное сложностями толкования, ведь недвижимое имущество – категория, наполняемая наукой и практикой особым значением. К данной категории зачастую неприменимы обычные нормы, что обуславливается, как отмечают исследователи, «как высокой стоимостью объектов недвижимости, так и их социальной значимостью» [72, с. 23].

Также значимым фактором выступает то, что государство в лице соответствующих государственных органов, не может и не должно самоустраняться от правового регулирования в данной сфере.

С древнейших времен, недвижимость выступала в качестве одного из существенных материальных социально-экономических благ, которым только можно обладать. При этом, как верно отмечается авторами, «следует учитывать, что упорядочение оборота недвижимости, создание механизмов защиты прав на недвижимое имущество, безусловно, один из способов относительной стабилизации социальной и политической обстановки в обществе» [58, с. 12].

Вне всяких сомнений, недвижимое имущество, обладая особой ценностью для экономического оборота и социальных отношений, предполагает создание особого правового режима.

Осуществлению той, или иной деятельности, связанной с недвижимым имуществом, а также регулированию такой деятельности нормами права, уделялось значительное внимание в контексте той экономической и социальной значимости, которую соответствующие отношения представляют в обществе и государстве.

Однако, соответствующее понимание категории «недвижимое имущество» и отношение к нему с точки зрения правового регулирования в различные периоды развития отечественного государства и права было разным.

В частности, советский законодатель, с учётом обозначенных в государственно-правовом регулировании основ коммунистической идеологии, длительное время исключал возможность наличия недвижимого имущества в частной собственности.

Более того, уже в первом Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. [38], как отмечается исследователями, «существовавшее традиционное деление объектов гражданских прав на движимое и недвижимое имущество было официально исключено» [57, с. 25].

В связи с колоссальным ущербом, причинённым в годы Великой Отечественной Войны, органами государственной власти было произведено значительное усиление контроля за землями СССР, которые концептуально относились к объектам недвижимого имущества.

А.Э. Бифова в этой связи пишет: «контроль начался в 1945 году с учета орошаемых земель и только после его окончания в 1952 году началось освоение целинных и залежных земель на территории СССР, что привело к количественному увеличению земельно-кадастровой документации» [6, с. 81].

В 1954 г. вышло Постановление Совмина № 2529 «О едином государственном учете земельного фонда СССР», которым был произведён раздел земельного фонда на ряд базовых категорий: земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, промышленности, транспорта, курортов, заповедников и иного несельскохозяйственного назначения, государственного лесного и водного фонда, государственного запаса.

Вопросам определения недвижимого имущества посвящено большое количество исследований. Ученые по-разному трактуют данное определение и зачастую синонимизируют понятия «недвижимость», «объект



недвижимости», «недвижимое имущество». Это смешение связано, прежде всего, с трактовкой определения, данной законодателем. Следует рассматривать определение «недвижимого имущества» в нескольких аспектах, для того чтобы сформировалось полное представление о том, что представляет собой недвижимое имущество.

В 1964 был утвержден закон СССР № 3401-VII «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» [22] который был содержательно направлен на качественное регулирование земельных отношений, создание условий для рационального и эффективного использования земель и общего укрепления законности в регулировании земельных отношений в стране.

Поступательное развитие регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом продолжилось с принятием Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. [20], а в семидесятые годы XX века принимается Земельный кодекс РСФСР [19], постановление «О выдаче землепользователям государственных актов на право пользования землей» [43], и ряд иных правовых актов в исследуемой сфере.

Как отмечается исследователями, «в 1980 году в Земельный кодекс РСФСР были добавлены статьи о землепользовании граждан. С этого нововведения при переходе права пользования на земельный участок, переходит и право собственности на строение, находящее на этом участке. Так же из Земельного кодекса РСФСР были исключены нормы о государственном земельном кадастре» [9, с. 29].

Тем не менее, лишь в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик, с переходом к постсоветскому периоду развития отечественного государства и права, на уровне нормативно-правового регулирования вновь было обозначено деление вещей на движимые и недвижимые, что, как было справедливо отмечено Е.А. Сухановым, «было основано на классическом критерии прочной связи с землей и невозможности перемещения объекта без несоразмерного ущерба для него. Появление

данного правила было предрешено отменой привилегий в правовом положении государственной собственности (неограниченная виндикация, бронирование основных фондов от взысканий кредиторов и т.п.) и допуском тем самым в гражданский оборот большого числа недвижимостей, традиционно сосредоточенных в руках государства» [59, с. 41].

Соответственно, на протяжении истории развития гражданско-правового регулирования в отечественном государстве и праве, подходы к определению недвижимого имущества менялись – от признания такового на доктринальном и нормативном уровне, до отказа от категории такого рода.

В словаре С.И. Ожегова категория «недвижимость» трактуется как «участок земли и относящиеся к этому участку выполненные человеком улучшения (разного рода постройки, наземные участки, а также прочно связанные с ним объекты), перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно» [32, с. 344].

В правовом аспекте под недвижимостью понимается общность норм, которые регулируют какую-либо область общественных отношений. Однако стоит уточнить, что недвижимость по своей сути являет собой межотраслевой правовой институт и охватывает нормы как публичного, так и частного права.

С экономической точки зрения под недвижимым имуществом по мнению М.В. Русакова, «рассматривается определенный класс вещей, общий признак которых – прочная связь с землей, что предполагает его значительную стоимость» [54, с. 268].

В соответствии с нормативным определением, сформулированным в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [16] (ГК РФ), «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно».

Отсюда следует, что недвижимым имуществом может являться объект, либо состоящая из земли, либо включающая в себя землю в качестве базовой составляющей.

Тем не менее, в науке гражданского права отсутствует единство мнений в вопросе отношения к нормативным характеристикам недвижимости, что порождает достаточное разнообразие в формулировании авторских определений недвижимого имущества.

В частности, отдельные специалисты критикуют такое свойство недвижимого имущества, как невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Как полагает О.В. Макарова «данный признак объекта недвижимости вообще должен быть исключен из ГК РФ в связи с практической неприменимостью критерия соразмерности причинения ущерба именно к назначению объектов недвижимости» [26, с. 11].

К.А. Новиков, учитывая нормативные признаки недвижимости, полагает, что «под недвижимым имуществом следует понимать такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком» [30, с. 6].

В соответствии с данным подходом, акцентируется внимание на правовой составляющей определения.

Достаточный интерес представляет определение, сформулированное Н.Ю. Шеметовой, которая говорит о недвижимом имуществе как «о земле и органически, неотъемлемо связанных с ней объектов, которые индивидуализированы на местности и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли» [72, с. 23].

Объекты недвижимости от движимых объектов отличаются следующими признаками:

- стационарность, неподвижность – под которой понимается прочная физическая связь объекта с землей и невозможность его перемещения в пространстве;
- долговечность – под которой подразумевается то, что длительность срока службы у недвижимого имущества значительно выше, чем у движимых объектов, срок службы жилого здания может варьироваться от 15 до 150 лет.
- повышенная экономическая ценность, связанная с тем, что недвижимое имущество находится в длительном пользовании.
- обязательность государственной регистрации – в соответствии с нормами ГК РФ, право собственности на недвижимость и сделки с ним в обязательном порядке подлежат государственной регистрации.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) ст. 130 ГК РФ относит, во-первых, земельные участки.

Земельные участки – это, прежде всего, части земной поверхности в определенных границах, которые по заявлению заинтересованных лиц устанавливаются уполномоченными органами и отражаются в кадастровом паспорте земельного участка. Для того чтобы уполномоченный орган взялся выполнять работы по определению местоположения границ индивидуально-определенного земельного участка, заявитель должен предоставить помимо заявления в Росреестр документы, являющиеся основаниями возникновения у него права собственности, иного вещного права или обязательственного права на данный земельный участок.

Следует отметить, что под земельным участком, как это следует из норм Земельного кодекса Российской Федерации [23] (ЗК РФ), следует признавать не просто «часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» (ст. 6 ЗК РФ), но и водоемы, лесные насаждения, асфальтированные площадки и другие объекты, тесно связанные с земельным участком, перемещение которых без несоразмерного ущерба для их назначения невозможно.

Что касается же касается зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, то, несмотря на наличие тесной связи данных объектов с земельным участком, на котором они расположены, они могут эксплуатироваться в соответствии с их хозяйственным назначением обособленно, что даёт основание для признания таковых в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

Кроме того, следует отличать правовые понятия земли и земельного участка.

Во-первых, земля – это родовое понятие. Когда говорят, например, о землях сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и др., то имеют в виду земли определенных категорий, для использования каждой из которых устанавливается специальный правовой режим. Земля в этом смысле не может принадлежать на каком-либо имущественном праве конкретному лицу, в том числе государственному или муниципальному образованию.

Земельный участок – это индивидуально-определенное понятие. Поэтому земельный участок может находиться у конкретного лица на праве собственности, ограниченном вещном праве (например, при установлении сервитута) или обязательственном праве (например, на праве аренды). Содержание права собственности на каждый земельный участок, не отличаются друг от друга, так как устанавливается в рамках владения, пользования и распоряжения земельным участком, как указывается в публикациях [4, с. 250].

Во-вторых, земли не имеют границ, если только не говорить, об административно-территориальных границах или государственной границе.

А земельный участок формируется уполномоченными органами в определенных границах, указывающих на его местоположение, и закрепляются документально в кадастровом паспорте земельного участка.

Далее рассмотрим участки недр в качестве объекта недвижимого имущества.

Законодатель в преамбуле Закона РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах» [21] (Закон о недрах), даёт следующее нормативное определение: «недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения».

Следует обратить внимание на то, что законодатель в определении недр отмечает признак их доступности для освоения, то есть подразумевает, что недра в виде природных ресурсов могут быть объектами права собственности конкретных лиц.

Но и в этом случае определение недр является родовым понятием. В ст. 1.2 Закона о недрах говорится, что недра являются государственной собственностью. Здесь речь, по сути, идет не о праве собственности, а о форме собственности (государственной).

В этой связи, в законодательстве необходимо устранить смешение понятий и говорить о вещи на праве собственности, а не о вещи как собственности. Но в случае с недрами их и вещью назвать нельзя, так как они как родовое понятие не могут быть индивидуализированы (кроме опять-таки рамок государственных границ). А вот полезные ископаемые (нефть, газ, золото, руда и др.), которые добываются из недр, могут быть индивидуализированы и стать объектом права собственности физических и юридических лиц, государственных и муниципальных образований.

Но права на полезные ископаемые государственной регистрации не подлежат, так как они не являются недвижимостью. Государственной регистрации подлежит только право собственности на недра.

Также, согласно положениям ГК РФ, к недвижимости относится все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Здание, как верно отмечает Л.А. Руднева, «предназначено для постоянного или временного нахождения в нем людей» [53, с. 240].

В зависимости от целей использования здания можно разделить на жилые и нежилые. К жилым зданиям можно отнести индивидуальный жилой дом, многоквартирный дом. К нежилым зданиям можно отнести здания, где располагаются школы, больницы, органы государственной власти, органы местного самоуправления, музеи, кинотеатры и т.п.

Здания могут находиться у конкретного лица на праве собственности, ограниченном вещном праве (например, на праве постоянного бессрочного пользования) или обязательственном праве (например, на праве аренды), поэтому, эти права на здания подлежат обязательной государственной регистрации.

Сооружения, в отличие от зданий не предназначены для проживания, работы, учебы и т.п. людей. Это трансформаторные будки, памятники, мосты и др., которые не относятся к линейным объектам.

Так как сооружения могут находиться у конкретного лица на праве собственности, ограниченном вещном праве (например, на праве постоянного бессрочного пользования) или обязательственном праве (например, на праве аренды), права на сооружения подлежат обязательной государственной регистрации.

Под понятие «сооружения» заявители, требующие государственной регистрации, часто пытаются подвести асфальтовое покрытие, канализацию, ливневые стоки, игровые площадки, но уже было отмечено, эти улучшения должны признаваться частью земельного участка, где они расположены и не должны подлежать самостоятельной государственной регистрации. Подлежат государственной регистрации, к примеру, такие сооружения как гаражи, предназначенные для хранения автотранспорта.

Объекты незавершенного строительства – это не сданные в эксплуатацию в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации [15] порядке здания и сооружения.

Судебная практика исходит из того, что находящийся в стадии строительства объект приобретает статус объекта незавершенного строительства с того момента, как вырыт фундамент и готовность здания или сооружения составляет не менее 10 % (например, фундамент и 1 этаж здания) [50].

Право собственности на объект незавершенного строительства может быть зарегистрировано или заказчиком, или застройщиком. Как представляется отдельным авторам, «если вышеуказанные лица на основании решения суда не регистрируют право собственности на объект незавершенного строительства, то такое право на основании решения суда должно быть зарегистрировано за муниципальным образованием, на территории которого расположен объект незавершенного строительства» [36, с. 187].

Следующим видом недвижимого имущества являются жилые и нежилые помещения.

Это части жилого здания. Помещения физически не могут существовать вне здания. После ввода здания в эксплуатацию и регистрации права собственности покупателей на помещения в здании право застройщика на здание в целом прекращается, указывает М.В. Рубан [52, с. 141].

Также к недвижимости относятся «предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Машино-места физически не могут существовать вне здания. Это их часть, границы которых установлены в порядке государственного кадастрового учета.

Машино-место от помещения отличает то, что у него нет стен, его границы нарисованы на полу соответствующего (как правило подземного)



этажа здания. В одном нежилом помещении здания может располагаться несколько (в любом случае более одного) машино-мест.

Также к недвижимым вещам отнесены подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Строго говоря, эти объекты к недвижимости не относятся. У них отсутствует признак тесной связи с земельным участком. Это случай «недвижимости в силу закона».

Признание ст. 130 ГК РФ воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания в качестве объектов недвижимости, красноречиво демонстрирует, что дефиниция «недвижимость» являет собой категорию не физического, а юридического свойства.

Необходимость государственной регистрации таких объектов, как указывается специалистами, «связана с тем, что они являются транспортными средствами, источниками повышенной опасности. Их эксплуатация создает риск причинения вреда жизни и здоровью людей. Поэтому государство считает необходимым обеспечить надлежащий контроль за эксплуатацией таких объектов, предъявляя к их собственнику определенные требования, касающиеся содержания и эксплуатации таких объектов» [17, с. 185].

Право собственности на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания подлежат обязательной государственной регистрации, но, как констатирует М.В. Рубан, «не в Росреестре, а в портах приписки. Такой порядок регистрации также указывает на особый правовой режим таких объектов, в отличии от других объектов недвижимости» [52, с. 143].

Предприятие – это совокупность движимых и недвижимых вещей, имущественных прав и обязанностей.

Но, исходя из того, что, во-первых, в состав предприятия входят здания и сооружения; во-вторых, здания и сооружения расположены на земельном участке; в-третьих, предприятие – это источник повышенной опасности; в-четвертых, все вышеуказанные объекты используются для достижения общей цели (производства товаров, получение прибыли); в-пятых, как правило,

предприятие принадлежит одному или нескольким конкретным собственникам.

В нормах действующего ГК РФ законодатель определяет: «недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь» (ст. 133.1 ГК РФ).

По мнению Р.С. Бевзенко «ст. 130 ГК РФ содержит крайне неудачные нормы, в ней закреплено недостаточно критериев для отнесения вещи к недвижимой» [5, с. 4].

В ЕГРП часто регистрируются или объекты, которые не являются недвижимостью (сборно-разборные дома, срубы), или объекты, которые вещами вообще не являются. К числу таких случаев относятся примеры регистрации в ЕГРП прав на асфальтовое покрытия, как на недвижимое имущество в качестве сооружения.

Так, в судебной практике имел место спор между территориальным управлением Росимущества и обществом с ограниченной ответственностью (ООО), по которому «Росимущество требовало отменить государственную регистрацию права собственности ООО на благоустроенную площадку на земельном участке. При этом право собственности ООО было зарегистрировано именно на благоустроенную площадку, отдельно от земельного участка. С учётом заявленного по делу требования суды рассмотрели спор, применив разъяснения о так называемом негативном иске о признании зарегистрированного права отсутствующим» [34].

Такие разъяснения содержатся в п. 52 постановления Пленума ВС РФ и Пленума вас РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [41].

На уровне данного документа сформулирована следующая правовая позиция по данному вопросу:

- вопрос о том, является ли спорный объект недвижимой вещью, не зависит от факта постановки объекта на кадастровый учет или факта государственной регистрации прав на соответствующее имущество в ЕГРП;
- природа соответствующего объекта должна определяться исходя из наличия неразрывной связи с земелёй;
- для того чтобы признаваться недвижимостью вещь, помимо тесной связи с земельным участком должна иметь самостоятельное хозяйственное назначение, независимо от назначения самого земельного участка. В противном случае она должна признаваться составной частью земельного участка. Это касается асфальтовых покрытий, капитальных заборов, оросительных каналов и т.д., которые призваны обслуживать земельный участок, на котором они расположены;
- если соответствующий объект не является вещью, значит, в отношении него невозможно владение.

Таким образом, правомерным является вывод, сформулированный В.А. Алексеевым, в соответствии с которым «лишь такой объект, который на основании закона может быть признан земельным участком или участком недр без установления каких-либо дополнительных признаков должен быть отнесен к недвижимости. Для всех остальных объектов должна быть установлена их прочная связь с землей, при которой их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба назначению» [2, с. 121].

## 1.2 Классификация недвижимого имущества

Классификация объектов недвижимости имеет как теоретическое, так и практическое значение, позволяя решить различные исследовательские, или же практические задачи на уровне правоприменения.

При этом, в основе классификаций недвижимого имущества могут лежать различные по своему характеру и особенностям критерии разграничения.

В публикациях фигурируют самые разные подходы.

Например, «по функциональному назначению объекты недвижимости классифицируются как связанные с жилой застройкой, или же не связанные с таковой» [12, с. 56].

Жилая застройка – это возведение на соответствующих земельных участках объектов недвижимости жилого назначения. Нежилая застройка, соответственно, этому критерию не отвечает.

При этом, нежилая застройка может быть: «промышленной; культуры и искусства; административной (государственные административные, офисные, банковские, научно-исследовательские, проектные и подобные здания и комплексы); складской; религиозно-культурной (церкви, храмы, часовни, монастыри и т.п.); медицинско-оздоровительной; торговой, общественного питания и бытового обслуживания; спортивно-развлекательной; сельскохозяйственной; в виде инженерной, транспортной инфраструктуры и коммуникаций; другой (территории военных объектов, для складирования отходов и т.п.)» [12, с. 57].

По критерию специализации объекты недвижимости могут быть классифицированы на специализированные и неспециализированные объекты.

Как указывает Е.А. Макеева, неспециализированные объекты недвижимости – это «объекты, которые не ограничиваются определенным видом использования и продаются на конкурентном, активном и открытом

рынке. В оценке данных объектов применяются все подходы и методы оценки. Зачастую неспециализированные объекты недвижимости являются более ликвидными, чем специализированные на соответствующих рынках» [27, с. 74].

Специализированные же объекты недвижимости в соответствии с авторской классификацией, представляют собой такие объекты, «которые ограничены конкретным видом функционального использования и имеют пассивный, неконкурентный, закрытый рынок либо вообще такового не имеющие. При оценке подобных объектов недвижимости может быть применен ограниченный набор подходов, методов оценки, причем зачастую требуется их модификация или доработка» [27, с. 75].

Отдельные исследователи упоминают такой критерий классификации объектов недвижимости, как доходность. По данному классификационному критерию объекты можно разделить на: доходные и не доходные.

«Доходными или не доходными объектами недвижимости могут быть объекты как с жилой, так и с нежилой застройкой, как специализированные, так и неспециализированные» [12, с. 57] – пишет Т.В. Власенко в рамках своей работы.

По итогам первой главы исследования можно сформулировать следующие выводы.

Осуществлению той, или иной деятельности, связанной с недвижимым имуществом, а также регулированию такой деятельности нормами права, уделялось значительное внимание в контексте той экономической и социальной значимости, которую соответствующие отношения представляют в обществе и государстве.

Однако, соответствующее понимание категории «недвижимое имущество» и отношение к нему с точки зрения правового регулирования в различные периоды развития отечественного государства и права было разным.

На протяжении истории развития гражданско-правового регулирования в отечественном государстве и праве, подходы к определению недвижимого имущества менялись – от признания такового на доктринальном и нормативном уровне, до отказа от категории такого рода.

Анализ норм действующего ГК РФ позволяет сделать вывод о том, категория недвижимое имущество – это категория юридической природы, включающая в себя соответствующие объекты в силу их естественных свойств (земельные участки, участки недр), а также вещи, прочно связанные с землей (здания, строения, сооружения, жилые, нежилые помещения, имущественные комплексы), перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

Также к категории «недвижимое имущество» законодателем отнесены и иные вещи, не в силу природных (естественных) свойств таковых, а в силу конкретизации, сделанной в нормах гражданского законодательства. Данные виды недвижимого имущества способны быть объектом гражданских прав, принадлежать субъектам права, удовлетворяя их законные потребности.

Также следует сделать вывод о том, что законодатель счёл целесообразным распространить правовой режим недвижимого имущества на ряд объектов, не соответствующих формальным нормативным свойствам объекта недвижимости в традиционном смысле (воздушных, морских, речных судов и космических объектов), что продиктовано целями укрепления имущественного оборота и защиты имущественных прав собственников.

Также следует сделать вывод о том, что имущественные права на объекты недвижимости входят в понятие «недвижимое имущество», и подвергнуты государственной регистрации в установленном законом порядке с целью упорядочения системы недвижимых объектов в стране, их правопризнания, имущественного оборота и усиления защиты прав собственников.

## **Глава 2 Содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

### **2.1 Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

В целях создания стабильного и упорядоченного гражданского оборота, законодателем отведена особая роль актам госрегистрации. Более того, сам правовой режим недвижимого имущества не только в России, но и зарубежных странах, характеризуется обязательностью регистрации перенесения права собственности и иных прав на недвижимое имущество в специальном государственном реестре.

При этом, вопросы необходимости и целесообразности государственной регистрации еще недостаточно изучены, не проанализированы все возможные и невозможные варианты такой формы контроля, как указывает А.В. Хайруллина [69, с. 14].

В каждом государстве есть положения о регистрации актов гражданского состояния и других правоустанавливающих документов. Как правило, регистрация акта передачи права собственности на имущество является наиболее важным шагом, поскольку до тех пор, пока акт не будет зарегистрирован, последующий акт может быть подписан и записан и тем самым нанести ущерб интересам предыдущего покупателя.

Политика, лежащая в основе этого вида защиты, заключается в теории, согласно которой право собственности на недвижимое имущество должно раскрываться посредством ссылки на публичные записи, а покупка имущества должна иметь право полагаться на запись о праве собственности, которая может быть установлена из публичных записей.

Как полагает А.А. Гавра, «недвижимость является важной ценностью не только для одного человека, но и в целом для всего общества. Именно поэтому важно иметь сбалансированное гражданское регулирование, чтобы

обеспечивать интересы, как собственника недвижимости, так и государства. Собственность играет особую роль в системе гражданско-правовых правоотношений. Одним из существенных элементов в правовом режиме недвижимости является государственная регистрация на него прав граждан» [14, с. 162].

Законодательно содержание понятия права собственности закреплено в ст. 209 ГК РФ. Комментируя обозначенное положение закона, А.О. Рыбалов пишет: «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им права владения, пользования имуществом, отдавать имущество в залог и распоряжаться им иным образом. Право собственности юридически закрепляет принадлежность имущества определенному лицу, указывая, что права владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежат его собственнику. То есть возможность собственника удовлетворять свои потребности при помощи принадлежащего ему имущества» [55, с. 8].

В науке этот аспект права собственности определяют, как «позитивный». Что же касается «негативного» аспекта права собственности, то таковой, исходя из соответствующего подхода, можно определить через запрет, адресованный законодателем любым иным лицам, помимо собственника, чинить ему препятствия в реализации принадлежащего ему права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Единство обозначенных аспектов позволяет определить право собственности как «разновидность абсолютного правоотношения, в рамках которого законодательно закреплённому праву управомоченного субъекта корреспондирует пассивная обязанность всех без исключения других лиц не препятствовать правообладателю» [55, с. 8].

П. 3 ст. 209 ГК РФ гласит: «Владение, пользование и распоряжение



землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 120), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц».

Первый элемент права собственности – владение, конечно же, подразумевает не само владение как таковое, а юридически обеспеченную возможность владеть вещью.

Различают владение законное и незаконное. Законным владение признается, если оно осуществляется на законном основании. Например, владение собственника или тех лиц, которые обладают правом, в состав которого входит правомочие владения (например, арендатор).

Соответственно незаконное владение не имеет правового основания. При этом законодатель выделяет добросовестных и недобросовестных владельцев. Если владелец не знал и не мог знать о том, что он приобретает владение незаконно, то он считается добросовестным, пишет И.А. Зенин [24, с. 196].

Правомочие пользования заключается в юридически обеспеченной возможности эксплуатации вещи с целью извлечения полезных свойств. Если пользование не основано на каком-либо правовом основании, то оно может быть неосновательным обогащением лица, осуществлявшего пользование.

Чаще всего пользование вещью осуществляется одновременно с владением, однако есть и исключения. Например, установление сервитута наделяет лицо, в чью пользу сервитут установлен, возможностью ограниченного пользования чужой недвижимостью без непосредственного владения.

Гражданское право с правомочием распоряжения связывает юридическую судьбу имущества, то есть возможность прекращения, отчуждения права собственности.

Однако А.О. Рыбалов высказал мнение о том, что «распоряжение, строго говоря, осуществляется не в отношении вещи как таковой (как происходит в

случае владения или пользования вещью), а в отношении права на эту вещь. Иными словами, если владение и пользование осуществляется непосредственно объектом права собственности, то распоряжение в форме отчуждения направлено на субъективное право, но не на объект этого права» [55, с. 74].

Также п. 2 ст. 209 ГК РФ устанавливает ограничение права собственности, выражающееся в возможности собственника действовать лишь в установленных законом рамках.

Как пишет В.А. Алексеев, «для того чтобы недвижимость стала собственностью заинтересованного лица, ей необходимо пройти длинную процедуру подтверждения у государства, поскольку именно государство является гарантом законности. Главный этап гражданского оборота и является – государственная регистрация прав на недвижимое имущество, именно здесь юридические и физические лица иногда сталкиваются с проблемами регистрации прав на недвижимость. Бывают моменты, когда лицо имея по факту права на недвижимость, не в силах доказать это из-за отсутствия юридических документов» [3, с. 42].

То есть, на практике может возникать ситуация, когда у объекта недвижимого имущества есть собственник, однако в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведения об этом могут отсутствовать.

Такая ситуация в большинстве случаев может обуславливаться низкой правовой просвещённостью собственника, выражающейся в отсутствии знания о необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В рамках ст. 1 специального Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации), законодатель определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество как: «юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения

недвижимого имущества (государственная регистрация прав)» [64].

Достаточная размытость подобного определения предопределяет наличие в науке гражданского права различных подходов и мнений в вопросе понимания и толкования правовой природы акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Достаточно популярной является точка зрения, о том, что «акт государственной регистрации является правовым административным актом ненормативного характера» [7, с. 16].

Как пишет И.К. Воронин, «во-первых, отношения по государственной регистрации выстраиваются на неравенстве его участников, так как обязательным участником данных отношений является регистрирующий орган, который обладает публично-правовым статусом и установленной законом компетенцией. Во-вторых, решение, реализованное в процессе осуществления процедур государственной регистрации, есть индивидуальный административный акт, который представляет собой решение конкретного вопроса, обращенное к конкретным лицам (заявителям)» [13, с. 27].

Сказанное позволяет определить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в качестве деятельности регистрирующих органов государства. Сам же акт такой регистрации, производимой в соответствии с действующим законодательством, представляет собой юридический факт, выраженный в соответствующей реестровой записи.

На уровне судебной практики подчёркивается: «Запись в реестре не содержит властных предписаний и запрещений, в том числе не носит разового характера, поскольку относится к особым действиям юридического характера. Запись в реестре не может быть обжалована в судебном порядке» [40].

А.Ф. Ноздрачёв высказывает следующее суждение: «Государственная регистрация в строгом смысле должна пониматься не как ненормативный акт индивидуального действия, а как особый юридический акт, которым государство придает юридическую силу конкретным правовым последствиям» [47, с. 52].

Е.В. Тресцова пишет: «Как особый юридический акт государственная регистрация всегда образует с соответствующим гражданско-правовым основанием сложный юридический состав» [60, с. 25].

Действительно, следует отметить, что относительно государственной регистрации прав на недвижимое имущество Конституционный Суд РФ в одном из своих определений отметил, что «государственная регистрация не может подменять собой основание возникновения, изменения и прекращения права» [33].

Акт государственной регистрации, по общему правилу, носит правоустанавливающий характер – предопределяющие момент возникновения правовых последствий госрегистрации. Тем не менее, в отдельных правовых ситуациях федеральный законодатель наделяет акт государственной регистрации прав на недвижимое имущество правоподтверждающим свойством в тех случаях, когда регистрационный акт подтверждает возникшие ранее правовые последствия.

Можно согласиться с высказанным в науке мнением исследователей о том, что «государственная регистрация – это особый юридический акт, который определяет момент возникновения юридически значимых для третьих лиц гражданско-правовых последствий посредством внесения записи в публичный реестр» [28, с. 11].

Законодатель, к сожалению, не определяет целевую направленность государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Тем не менее, основываясь на существующем регулировании, в контексте правоприменения, можно выделить разнопорядковые цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество:

- правовая цель – способствование законности, стабильности и формальной определённости гражданского оборота в сфере недвижимости;
- социальная цель – обеспечение со стороны государства необходимого уровня правовой защищённости субъектов

гражданских правоотношений в сфере недвижимости;

- экономическая цель – создание со стороны государства режима открытости для рынка недвижимости через обеспечение контроля за совершением сделок с недвижимым имуществом, что способствует, в то же время, снижению экономических и предпринимательских рисков и упорядочению сбора налогов;
- информационно-управленческая цель – обеспечение гласности и достоверности информации о гражданских правах на недвижимость для физических, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

## **2.2 Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Согласно ст. 131 ГК РФ, «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней».

С 1 января 2017 года государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.

При этом, необходимо отметить, что, помимо указанного специального нормативного документа, правовую основу осуществляемой регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляет целый ряд нормативно-правовых актов разного уровня, включая подзаконные нормативные документы, к числу которых, в частности, можно отнести Приказ Росреестра от 01.06.2021 г. № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки,

состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» [46], Приказ Росреестра от 30.12.2020 г. № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» [45] и другие документы.

Совершенно оправданно, что законодатель делегировал Федеральному органу исполнительной власти, уполномоченному в области государственной регистрации – Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестру), возможность, в пределах своей компетенции, издавать соответствующие методические рекомендации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

А.В. Хайруллина, основываясь на нормативном определении, сформулированном в Законе о регистрации, даёт своё определение понятия ЕГРН: «это свод достоверных непротиворечивых данных в текстовой форме (семантическая информация) и графической форме (графические данные), предоставляющий как кадастровым инженерам, так и собственникам информацию о местоположении границ земельных участков, их площади, зарегистрированных правах, кадастровой стоимости и т.д.» [70, с. 218].

Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав предусмотрены п. 2 ст. 14 Закона о регистрации.

По утверждению И.В. Васьковской, «договоры и иные сделки могут быть предметом государственной регистрации сами по себе, а равно в качестве основания порождаемых, изменяемых или прекращаемых ими прав» [11, с. 469].

При этом, необходимо помнить, что регистрация сделки не является синонимом регистрации права. Данные категории хотя и связаны между собой, тем не менее, являются различными регистрационными действиями и влекут отличные друг от друга правовые последствия.

В п. 2 ст. 165 ГК РФ содержится указание на последствия уклонения от 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».

В судебной практике данное нормативное положение находит активное применение [51].

Росреестр правомочен отказать в регистрации недвижимого имущества в соответствии со ст. 27 Закона о регистрации. В случае выявления причин для отказа, Росреестр первично приостанавливает процесс регистрации, предоставляя возможность для устранения выявленных замечаний.

«Причиной для приостановления дела может стать требование предоставить регистрационному органу дополнительные сведения в виде договоров, выписок, соглашений, справок и других документов, которые смогут подтвердить возникновение прав собственности» [8, с. 155] – пишут специалисты.

Вопрос о правомерности отказа в государственной регистрации недвижимости может стать предметом судебного разбирательства, что не редко имеет место.

Так, например, Управление имущественных отношений Алтайского края (Алтайкрайимущество) обратилось в Арбитражный суд Алтайского края

с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю о признании незаконными действий, выразившихся в приостановлении осуществления действий по государственной регистрации погашения регистрационных записей в отказе осуществления действий по государственной регистрации погашения регистрационных записей об аренде в отношении объектов недвижимости.

Требования мотивированы незаконностью приостановления и последующего отказа в государственной регистрации, поскольку на регистрацию были представлены все необходимые документы. Учитывая нормы действующего законодательства, Алтайкраймушество обратилось в регистрирующий орган с заявлением по государственной регистрации погашения регистрационной записи об аренде в отношении земельных участков, не в связи с прекращением или расторжением договора аренды, как указывает в уведомлениях о приостановлении регистрирующий орган, а на основании решения Арбитражного суда по делу № А03-3890/2019 о передаче земельных участков из незаконного владения. Ввиду вышеизложенного, у регистрирующего органа не было законных оснований для приостановления осуществления действий по государственной регистрации погашения регистрационных записей об аренде, заявленных Алтайкраймушеством [48].

После устранения причин, послуживших к приостановлению, процесс возобновляется. Полный перечень причин отказа указывается в ст. 26 и 27 Закона о регистрации.

Непосредственный нормативный порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество находит своё отражение, в первую очередь, в ст. 29 Закона о регистрации, а также в положениях Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 г. № 278 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной



услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [44].

Этапность государственной регистрации недвижимости определена в ст. 29 Закона о регистрации.

В зависимости от вида права и ограничения (обременения), подлежащего государственной регистрации, процедура государственной регистрации имеет свои особенности, в которых стоит разобраться. Но в любом случае, важно помнить, что до сдачи документов на государственную регистрацию желательно получить выписку из ЕГРН. Это позволит сверить характеристики объекта недвижимости, и удостовериться, что с объектом сделки не связаны различные проблемные моменты: арест, наличие записи о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника, отсутствие разрешения на продажу от других собственников (если они имеются) и т.д.

Перед подачей в МФЦ документов для проведения регистрации стоит уточнить у специалиста регистрационного органа, какие бумаги и в какой форме должны быть предоставлены. Сейчас это можно сделать, позвонив в колл-центр Росреестра по единому многоканальному номеру горячей линии. Звонок бесплатный, и такая возможность предоставлена всем Российским гражданам, независимо от региона проживания. Дело в том, что при регистрации различных объектов перечень и сроки действия документов могут отличаться.

Когда документация подготовлена, нужно оплатить госпошлину, размер которой следует либо уточнить у специалиста органа регистрации, либо определить в соответствии со статьей 333.33 Налогового Кодекса Российской Федерации [29] (НК РФ). Отсутствие уплаченной госпошлины является основанием для возврата документов без рассмотрения в соответствии со ст. 25 Закона о регистрации.

При подаче документов для государственной регистрации в МФЦ, необходимо, проверить несколько пунктов. Сначала нужно проверить адрес и

вид объекта недвижимости. Например, как числится помещение в документах – комната или квартира. Это нужно сделать для того, чтобы исключить возможные разночтения между реестром и документами. Так как в настоящее время существует электронный документооборот между ведомствами и возможно внесение изменений в ЕГРН. Если ориентироваться только на старые документы, то возникшие несоответствия между сведениями в документах и данными в ЕГРН могут привести к тому, что оформление права собственности будет приостановлено. После этого следует проверить паспортные данные заявителя на предмет ошибок.

Процедура государственной регистрации предполагает внесение данных в ЕГРН на основании представленных документов. Полный перечень документов, которые являются основанием для осуществления регистрации, представлен в статье 14 Закона о регистрации.

Независимо от вида объекта и регистрируемого права, для оформления собственности необходимо представить: заявление; квитанцию об оплате госпошлины; доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия (если документы поданы представителем или опекуном); правоустанавливающий документ, в соответствии со ст. 14 Закона о регистрации.

Законом о государственной регистрации установлены особенности, относящиеся к отдельным случаям совершения государственной регистрации.

Как отмечает А.Н. Борисов, «речь идет о государственной регистрации прав на предприятие и сделок с ним, прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиуме, права общей собственности, прав на вновь созданный объект недвижимого имущества и объект незавершенного строительства, прав аренды, сервитута, права, установленного решением суда, ипотеки, а также прав на недвижимое имущество, связанных с распоряжением им на условиях доверительного управления и опеки» [8, с. 290].

Следует отметить, что ст. 132 ГК РФ, а также п. 1 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [67], в

числе объектов недвижимости рассматривает предприятие как «имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности».

Как указывают А.А. Варламов и Л.А. Гатауллина, «фактическое ведение предпринимательской деятельности обусловлено совокупностью действующих на предприятии договоров, имеющих обязательства, правами требования, долгами, входящими в его состав. Договор продажи предприятия следует рассматривать как передачу не только зданий и оборудования, но и привязанных к материальной основе производства прав и обязанностей продавца. Законодатель обращает внимание на тот факт, что состав предприятия включает только те требования и долги по обязательствам собственника, которые имеют отношение к деятельности этого предприятия» [10, с. 80].

Необходимо отметить, что в науке выделяют критерий отнесения к недвижимости «технологического или производственного единства вещей, объединяющий в себе их физические свойства – прочную связь с землей» [73, с. 77].

Следовательно, «производственно-технологический комплекс, включающий в себя совокупность недвижимых и движимых вещей, в технологическом и производственном аспектах выступает как единое целое» [73, с. 78].

Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» [68] (Закон о газоснабжении) содержит определение производственных комплексов, в контексте нормативного определения понятий «система газоснабжения» и «газораспределительная система»: «система газоснабжения – имущественный производственный комплекс, состоящий из технологически, организационно и экономически взаимосвязанных и централизованно управляемых производственных и иных объектов, предназначенных для добычи, транспортировки, хранения, поставок газа; газораспределительная система – имущественный производственный

комплекс, состоящий из организационно и экономически взаимосвязанных объектов, предназначенных для транспортировки и подачи газа непосредственно его потребителям» (ст. 2 Закона о газоснабжении)

В соответствии с п. 2 ст. 46 Закона о регистрации, «государственная регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса».

Процедура государственной регистрации прав на предприятие строится на, так называемых, принципах «зеркальности» и «специальности».

Как указывает М.А. Сулин, «принципом зеркальности отражает процедуру государственной регистрации как фиксацию обязательственных и вещных прав, приобретенных в гражданском обороте недвижимости, но не как основания возникновения правоотношений по поводу недвижимости» [58, с. 122].

Принцип специальности определяется, как «принцип, в силу которого записи о правах осуществляются отдельно по каждому объекту недвижимости, и таким образом достигается определенность в вопросе о юридическом состоянии недвижимого имущества» [71, с. 55].

Также очевидно, что государственная регистрация должна соответствовать действительному материально-правовому положению дел. С учётом нормативного определения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сформулированного в п. 3 ст. 1 Закона о регистрации, следует предположить, что все основания для государственной регистрации недвижимости, закрепленные в п. 2 ст. 14 Закона о регистрации не противоречат основаниям возникновения прав и обязанностей (ст. 8 ГК РФ), а также основаниям приобретения права собственности (ст. 218 ГК РФ) и иных вещных прав на недвижимость (ст. 299, 265, 268 ГК РФ).

Д.Ю. Сомова и З.И. Воронцова наличие принципа справедливости объясняют тем, что «записи о правах осуществляются отдельно по каждому

объекту недвижимости, поэтому однозначно можно определить юридическое состояние того или иного недвижимого имущества» [56, с. 63].

Как представляется, следует согласиться с автором ввиду того, что Закон о регистрации вводит понятие Единого государственного реестра недвижимости, включающий кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимость, реестр сведений о них.

Таким образом, государственная регистрация рассматривается как отражение реально существующих гражданских правоотношений в том случае, когда ГК РФ не предусматривает правила, дающие возможность собственнику самостоятельно объединять существующие у него вещи по своему усмотрению, признавать их «единой сложной вещью», Закон о регистрации допускает право на формирование имущественных комплексов, включающих в себя различные объекты недвижимости, а также описания всей совокупности входящих в него вещей в одном разделе Единого государственного реестра недвижимости.

По итогам второй главы исследования можно сформулировать следующие выводы.

Рассмотрев основные понятия и признаки государственной регистрации, мы видим, что, по сути, государственная регистрация – многоплановое явление. Данную деятельность можно представить как: определенную деятельность государства, заключающуюся в государственной регистрации гражданских прав на недвижимое имущество и сделок с данным имуществом.

С гражданско-правовой точки зрения регистрацию прав на недвижимое имущество можно определить, как факт признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и ограничений (обременений) на недвижимое имущество и способ их защиты, как правовой институт.

Регистрация дает определенную степень уверенности в стабильности прав на недвижимость и обеспечивает необходимую доказуемость при разрешении судебных споров.

Основной целью государственной регистрации недвижимого имущества является обеспечение законности сделок с недвижимостью, защита прав их собственников, а также гарантия достоверности информации о недвижимом имуществе, принцип публичности (формальной гласности) обеспечивает открытость информации о правах на недвижимое имущество, должным образом внесенных в государственный реестр недвижимого имущества, для всех заинтересованных лиц.

Регистрация предназначена для легализации гражданского оборота и вытекающих из этого прав и обязанностей, а также иных оснований для возникновения прав и обязанностей, предусмотренных п. 1 ст. 8 ГК РФ. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является отражением в государственном реестре прав на недвижимое имущество неограниченного числа лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом статусе недвижимого имущества, его изменении и прекращении.

Государственная регистрация является составной частью правового режима недвижимого имущества. Указанное положение определено специфическими отличиями недвижимого имущества от иных вещей.

## **Глава 3 Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

### **3.1 Проблемы государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество**

Очевидно, что процедура государственной регистрации представляет собой сложный процесс, зачастую вызывающий массу вопросов у заявителей.

В первую очередь, это вызвано наличием огромного количества, более сотни, законодательных актов, регулирующих отношения в сфере оборота недвижимости, разнообразием самих объектов, права на которые подлежат государственной регистрации. Более того, данная сфера непосредственно связана с множеством видов регистрируемых прав и ограничений (обременений). Например, право собственности (общей совместной, общей долевой), право хозяйственного ведения или оперативного управления, ипотечное кредитование, доверительное управление, наем, сервитут и т.д. Поэтому, приступая к оформлению документов, для начала, надо уточнить, что конкретно будет регистрироваться.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, выступают единственным фактором, который может подтвердить существование прав владения недвижимыми объектами. Оспорить оформленные надлежащим образом права можно лишь в судебных инстанциях, что подчёркивается в комментариях к действующему законодательству в анализируемой сфере [8, с. 11].

В научной литературе к числу проблемных моментов относится вопрос соотношения понятия «право собственности» и момент возникновения такого права.

В разделе 2.1 данной работы мы рассматривали понятие права собственности как «триаду» правомочий собственника на владение, пользование и распоряжение недвижимой вещью. Однако из понятия

государственной регистрации, очевидно, что правомочие распоряжения недвижимым имуществом у собственника не возникает, пока оно не оформлено надлежащим образом в Росреестре.

Прямое подтверждение тому – положение ст. 8, 164, 223 ГК РФ, в соответствии с которыми, право собственности у приобретателя недвижимости возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности, если иное не установлено законом, а последствия сделки, требующей государственной регистрации, наступают с момента регистрации такой сделки.

Иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица (абз. 2-3 п. 2, п. 4 ст. 218 ГК РФ, п. 4 ст. 1152 ГК РФ).

Вполне логичным и закономерным является переход права собственности к наследнику или вновь возникшему юридическому лицу в правовых ситуациях, когда соответствующий объект недвижимости ранее принадлежал наследодателю, или реорганизованному юридическому лицу. Так, если наследодателю или реорганизованному юридическому лицу, вне зависимости от госрегистрации.

Также следует отметить, что права на объекты недвижимости, которые в установленном порядке прошли госрегистрацию до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [65], сохраняют юридическую силу независимо от регистрации в ЕГРН. Более того, их регистрация носит добровольный характер, поставленный законодателем в зависимость от воли лица, в чьей собственности находится недвижимое имущество.

Но такой порядок допустим лишь до того момента, в который собственник примет решение по отчуждению данного объекта недвижимости,



поскольку отчуждение возможно лишь применительно к зарегистрированному объекту.

И здесь всегда встает вопрос «Чем же, все-таки, является государственная регистрация права собственности: юридическим фактом признания государством права или же непосредственно частью этого права?»

Как было отмечено Н.В. Акаёмовой, «юридические особенности права собственности как субъективного права состоит не столько в «триаде» правомочий, сколько в самом характере правомочий, который определяет императивная обязанность государственной регистрации в уполномоченных органах» [1, с. 72].

Из чего автором сделан вывод о том, что «государственная регистрация является одним из важнейших признаков абсолютного характера и исключительности самого права собственности, поскольку дает возможность собственнику, опираясь на закон, отстранять третьих лиц от хозяйственного господства над принадлежащим ему имуществом, если на то нет его воли» [1, с. 72].

Не менее дискуссионным вопросом, всегда находящимся под пристальным вниманием, является вопрос о достоверности сведений, которые содержит ЕГРН.

В соответствии с нормативным определением, сформулированным в ст. 1 Закона о регистрации, ЕГРН «является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений».

Если право зарегистрировано в установленном порядке, то оспаривание такого права возможно исключительно в судебном порядке. Получается, что в любом случае, сохраняется условие о том, что зарегистрированное право всегда можно оспорить.

С 01.01.2020 г. вступили в законную силу изменения, внесенные в закон о регистрации, предусматривающие возможность компенсации добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения: Федеральным законом от 02.08.2019 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [61] была введена новая глава 10.1, посвящённая нормативной регламентации такой законодательной возможности.

Добросовестным приобретателем является физическое лицо, которое приобрело имущество у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать. В соответствии с главой 10.1 Закона о регистрации, данное лицо получает «право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации после вступления в законную силу судебного акта об истребовании от него соответствующего жилого помещения» (п. 1 ст. 68.1 Закона о регистрации)

Чуть раньше мы говорили о необходимости получения выписки из ЕГРН перед совершением сделки с имуществом. Получив такую выписку, приобретатель сможет ознакомиться с данными, внесенными в ЕГРН в отношении предмета сделки и убедиться не только в действительности заявленных характеристик объекта, но и в отсутствии каких-либо неблагоприятных условий для совершения сделки, например, таких, как запись о наличии судебного спора.

Однако, как полагает Т.П. Подшивалов, не всегда можно говорить о том, что приобретатель, ознакомившийся с выпиской из ЕГРН, безусловно является добросовестным приобретателем, «поскольку добросовестность предполагает не только незнание, но и невозможность знания» [37, с. 13].

Законом о регистрации предусмотрена возможность внесения сведений в уведомительном порядке. К таким сведениям, как отмечает автор, «отнесена информация о наличии возражения в отношении зарегистрированного права, о наличии заявленного в судебном порядке права требования на объект недвижимости. Однако наличие таких записей в реестре при отсутствии иных

причин, препятствующих регистрации, не является основанием для приостановления государственной регистрации прав и отказа в ее осуществлении» [37, с. 14].

На практике может возникать ситуация, при которой во время судебного разбирательства, действующий собственник может произвести отчуждение принадлежащего ему объекта недвижимости, даже при наличии таких сведений в реестре.

В постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [42] даны разъяснения о том, что «правовым последствием внесения указанных отметок является то, что лицо, обратившееся за регистрацией права на имущество в тот момент, когда в отношении этого имущества в государственном реестре содержалась отметка, считается знавшим о соответствующем притязании, в случае спора с лицом, по требованию или заявлению которого была внесена эта отметка» (п. 4 Постановления).

Внесение вышеуказанных сведений в уведомительном порядке, в целом, как и сама регистрация, носит заявительный характер, и такие отметки просто не вносятся в ЕГРН, пока не будет подано соответствующее заявление.

В виду того, что законом не предусмотрена обязанность регистрировать права и сделки в определенный срок с момента их совершения, в реестре попросту отсутствует значительная часть сведений об объектах недвижимости и зарегистрированных на них правах. Говоря о проблеме соотношения понятий права собственности и момент возникновения права, мы уже рассматривали подобную ситуацию на примере прав на объекты недвижимости, возникшие до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые имеют юридическую силу и без их государственной регистрации в ЕГРН, однако в отношении которых

невозможна регистрации перехода прав или совершение иной сделки с такими объектами без их государственной регистрации.

В действительности получается, что нет такой ситуации, когда зарегистрированное право – это объективно существующее, неоспоримое право. В этой связи можно полностью согласиться с мнением Е.В Дрофы о том, что в России не работает принцип публичной достоверности и бесповоротности в области государственной регистрации права [18, с. 50].

Однако полностью исключать из закона норму о возможности оспаривания зарегистрированного права в судебном порядке неправильно, ведь именно она свидетельствует о том, что право собственности охраняется и защищается государством. И именно в том, что участники правоотношений в гражданском праве имеют равный статус и взаимодействуют при диспозитивном регулировании, и есть главное отличие гражданского права от других видов права, где в основном господствует императивный метод регулирования.

### **3.2 Пути совершенствования законодательства в сфере правового регулирования государственной регистрации недвижимого имущества**

Правовое регулирование любых общественных отношений всегда находится в определённой динамике, связанной с динамикой развития самих отношений на конкретном этапе развития общества и государства. От того, насколько нормативное регулирование будет отвечать текущим потребностям общества и каждого конкретного индивида, будет зависеть качественный уровень такого регулирования и его эффективность, что в полной мере справедливо для сферы недвижимости.

Бесспорно, что с принятием Закона о регистрации законодателем был сделан значительный шаг в совершенствовании нормативной регламентации

вопросов государственного регулирования регистрации недвижимого имущества в Российской Федерации.

Тем не менее, предпринятые новации не стали решением всех имевшихся сложностей регулирования – Закон о регистрации, конечно же, не является совершенным. Отдельные авторы констатируют, что «к недостаткам указанного закона можно отнести хотя бы неудачный выбор формулировки названия федерального закона, так как государственной регистрации подлежит не недвижимость, а право на недвижимое имущество» [31, с. 27].

Кроме того, существующее законодательное определение государственной регистрации сформулировано таким образом, что не отражает само содержание государственной регистрации. С этим недостатком часто связано непонимание участниками гражданского оборота фактической сущности процедуры государственной регистрации. Зачастую государственную регистрацию ошибочно воспринимают как акт органа власти, который сам по себе является основанием права собственности.

В целях устранения такой неясности, а также в целях приведения понятия государственной регистрации в соответствие с принципом законодательной техники, согласно которому термин должен строго соответствовать содержанию определения, необходимо изменить п. 3 ст. 1 Закона о регистрации и сформулировать его следующим образом: «Государственная регистрация – это определенная, установленная законом юридическая процедура проверки законности представленных для государственной регистрации документов и подтверждения факта возникновения, изменения, прекращения права собственности определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества, совершенная органом, наделенным соответствующими полномочиями на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Данное определение будет полностью отражать суть и содержание процедуры государственной регистрации, к тому же содержащееся в

определении упоминание о необходимости предоставления документов должно исключить случаи ошибочного восприятия регистрации как акта органа власти, который сам по себе является основанием права собственности.

Еще одним достоинством такого определения будет формулировка о том, что государственная регистрация – это «подтверждение факта» возникновения, изменения, прекращения права собственности определенного лица на недвижимое имущество или ограничения (обременения) объекта недвижимости. Такая формулировка позволит немного «отделить» и разграничить понятия государственной регистрации и момента возникновения прав. Если право возникло на основании закона и момент его возникновения не связан с государственной регистрацией, в этом случае целью последней будет лишь документальное подтверждение факта возникновения права.

В качестве недостатка существующего регулирования можно также назвать отсутствие в законе о регистрации четко сформулированных целей государственной регистрации, что лишает государственную регистрацию, в определенной мере, четко направленного «вектора». Цели такого рода следовало бы закрепить в ст. 1 анализируемого закона для обеспечения непротиворечивости регулирования и однозначного толкования, без чего говорить о четкости правоприменения довольно сложно.

Данную норму закона можно сформулировать следующим образом: «Целями государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются: обеспечение устойчивости и законности оборота недвижимости; придание открытости, гласности и достоверности информации о правах на недвижимость для всех участников правоотношений в сфере недвижимости; защита имущественных прав всех участников оборота недвижимого имущества».

Посредством такого нормативного определения может быть акцентировано внимание на равенство прав всех субъектов.

В силу общих начал гражданского законодательства, отраженных в ст. 1 ГК РФ, граждане осуществляют принадлежащие им права по своему

усмотрению, то есть своей волей и в своем интересе. Подразумевается, что участники гражданских правоотношений действуют добросовестно и разумно.

Согласно ст. 14 Закона о регистрации, регистрация прав на недвижимое имущество носит, как уже было обозначено ранее, заявительный характер, что предопределяет его специфические особенности.

С одной стороны, получается, что физические и юридические лица сами несут риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с несвоевременным обращением или не обращением в орган регистрации прав.

Принцип неприкосновенности собственности в гражданском праве подразумевает недопустимость нарушения установленного режима владения, пользования и распоряжения конкретным объектом собственности. Реализация данного принципа ограничивает право собственника необходимостью соблюдения прав и законных интересов третьих лиц, т.е. не допускается их нарушение за счет реализации собственного права.

С другой стороны, получается, что отсутствие законодательно установленной обязанности в течение определенного срока зарегистрировать право собственности приводит к неполноте и неактуальности сведений, внесенных в государственный реестр недвижимости, что, зачастую, влечет за собой судебные разбирательства как по вопросам признания права собственности, так по вопросам оспаривания решений регистрирующего органа. То есть, существует возможность нарушения законных интересов третьих лиц.

В качестве примера можно рассмотреть решение Арбитражного суда г. Москвы от 29.05.2019 г. [49] о признании незаконным решения Росреестра об отказе в государственной регистрации.

ООО «С» обратилось в Арбитражный суд г. Москва с заявлением о признании незаконным решения Управления Росреестра по г. Москва, оформленного уведомлением об отказе в государственной регистрации права собственности.

Как указывает заявитель, 29.10.2014 г. между Истцом и Региональной общественной организацией был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества – нежилых помещений.

Стоимость нежилых помещений была определена сторонами в размере 4 100 000 руб., оплата была произведена путем зачета встречного взаимного требования Истца к Региональной общественной организации на соответствующую сумму. 29.10.2014 г. между Сторонами договора был подписан акт передачи нежилых помещений, по условиям которого Истец получил в фактическое владение нежилые помещения.

Истец указывает, что в течение 2014 года неоднократно обращался к Продавцу недвижимого имущества с требованием сдать договор в регистрационную службу для государственной регистрации перехода права собственности на нежилые помещения к Истцу, однако Продавец от государственной регистрации перехода права уклонялся, как выяснилось в последующем, в связи с тем, что право собственности Региональной общественной организацией, возникшее в 2003 году на основании договора купли-продажи имущества № 76, заключенного со Специализированным ГУП, не было в установленном порядке зарегистрировано в реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

03.12.2014 г. решением суда деятельность Региональной общественной организации была прекращена, а организация ликвидирована, что явилось препятствием к регистрации в установленном законом порядке перехода права собственности на нежилые помещения к Истцу.

10.10.2018 г. Истцом было подано заявление в Управление Росреестра по г. Москве о государственной регистрации перехода прав собственности на указанное помещение к Истцу, однако в регистрации прав Истцу было отказано по причине того, что в ЕГРН отсутствует запись о зарегистрированном праве собственности на заявленное помещение Региональной общественной организации.



Не согласившись с указанным решением Управления Росреестра по г. Москва, посчитав его необоснованным и не соответствующим действующему законодательству, а также нарушающим права и законные интересы ООО «С» в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, последнее обратилось с настоящим заявлением в арбитражный суд.

Согласно п. 2 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ч. 1 статьи 8.1, а также ч. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно сведениям ЕГРН в отношении спорного объекта недвижимого имущества соответствующие записи о регистрации права собственности Региональной общественной организации отсутствуют.

Исходя из изложенного следует, что право собственности Региональной общественной организации на спорное имущество в виде нежилых помещений на момент подписания договора купли-продажи от 29.10.2014 г. не было зарегистрировано в порядке, установленном Законом № 122-ФЗ. Таким образом, Региональная общественная организация была не вправе распоряжаться спорным имуществом.

Следует отметить, что Арбитражным судом г. Москва, в рамках рассмотрения дела по исковому заявлению ООО «С» к Управлению о государственной регистрации перехода права собственности было отказано в удовлетворении требований.

Суд апелляционной инстанции оставил апелляционную жалобу ООО «С» без удовлетворения. В соответствии с мотивировочной частью Постановления судебная коллегия суда апелляционной инстанции указала, что: «Согласно представленным сведениям, право собственности на помещения, в отношении которых заключался договор купли-продажи, зарегистрировано за Н. При таких обстоятельствах, в отношении исследуемого имущества очевидно имеется спор о праве, до разрешения которого вопрос о государственной регистрации права собственности истца не может быть рассмотрен. Обращаясь с апелляционной жалобой истец, данное существенное обстоятельство оставляет без внимания, настаивая на своем праве, полученном на основании указанного договора купли-продажи. Вместе с тем, наличие договора купли-продажи само по себе, при наличии спора о праве на исследуемое имущество, не может служить основанием для признания обжалуемого решения незаконным» [39].

Обстоятельства рассмотренного судом дела свидетельствуют о необходимости подачи документов для государственной регистрации в установленный срок.

Кроме того, например, в соответствии со статьей 130 ГК РФ к объектам недвижимости относятся объекты незавершенного строительства. В случае, когда объект незавершенного строительства уже достроен, а перерегистрация такого объекта в Росреестре не произведена, отсутствие государственной регистрации становится препятствием определения точного момента возникновения объекта недвижимости. Такая ситуация может препятствовать правильному определению налога на имущество физических лиц и уменьшению налоговых отчислений, так как налоговая база по налогу на имущество физических лиц определяется исходя из их кадастровой стоимости, которая, естественно, будет меньше для объекта незавершенного строительства, чем для завершенного строительством здания.

Ст. 55 Конституции РФ, и п. 2 ст. 1 ГК РФ установлена возможность ограничения гражданских прав на основании федерального закона, если это

необходимо в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Поэтому стоит рассмотреть вопрос о введении в закон о регистрации нормы, предусматривающей обязанность подачи документов для регистрации права в установленный законом срок.

Для начала, конечно, нужно учесть, что ввиду различных уважительных причин (отпуск, болезнь и т.п.) срок, в который стороны обязаны обратиться в орган регистрации прав с заявлением о регистрации, должен быть разумным, позволяющим уложиться в его рамки, даже если регистрация требует сбора большого количества необходимых документов или проведения кадастровых работ.

Например, в силу Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [66] право собственности на земельный участок возникает при нахождении на данном земельном участке объектов недвижимости, находящихся в собственности заявителя. Для реализации этой нормы зачастую необходимо проведение кадастровых работ по координированию таких объектов.

На практике срок выполнения кадастровых работ колеблется от 100 до 160 дней. А применительно к государственным органам, учреждениям с государственным участием, следует учесть, что проведение кадастровых работ осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [63] и требует подготовки конкурсной документации и осуществления конкурсных процедур.

Так как планирование закупок осуществляется посредством формирования, утверждения и ведения планов-графиков, которые формируются на срок, соответствующий сроку действия федерального закона о федеральном бюджете на очередной финансовый год, целесообразно говорить об увеличении срока, в который необходимо подать документы для государственной регистрации до года.

Согласно упомянутому ранее постановлению Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.2015 г. «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», годичный срок исковой давности для обращения в суд с требованием о регистрации сделки, когда другая сторона уклоняется от регистрации, «исчисляется с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что другая сторона уклоняется от государственной регистрации» (п. 59 Постановления).

Из чего можно сделать вывод о том, что разумный срок для подачи заявлений о государственной регистрации должен быть не менее одного календарного года.

Конечно, рассматривая, такие изменения, следует обратить внимание на то, что право собственности на недвижимое имущество может возникать в силу закона по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, независимо от его государственной регистрации. Кроме того, существует значительный массив объектов недвижимости, в отношении которых действуют так называемые «ранее возникшие права», оформленные до введения существующей системы регистрации прав.

Данная ситуация требует установления переходного положения для того, чтобы данные объекты зарегистрировать. Но не стоит забывать, что государственная услуга по государственной регистрации права является платной. Для того чтобы предлагаемая норма закона не была ужесточающей, во время переходного положения для правообладателей «ранее возникших прав» необходимо предусмотреть возможность оплаты или половины суммы госпошлины, или вовсе от нее освободить.

Отметим, что законодательно предпринимаются меры, направленные на решение указанного вопроса о сроках подачи документов для регистрации.

Ст. 19 Закона о регистрации предусмотрена обязанность широкого круга органов, а также иных уполномоченных лиц, представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Например, в соответствии с изменениями, внесёнными Федеральным законом от 03.08.2018 г. № 340-ФЗ [62], «орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы» (п. 1.2 ст. 19 Закона о регистрации).

Также в Основах законодательства Российской Федерации от 11.02.1993 г. № 4462-1 [35] была закреплена обязанность нотариуса после выдачи свидетельства о праве на наследство либо (если стороны сделки не возражают) после удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество, незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации соответствующего права в электронном виде, либо на бумажном носителе не позднее двух рабочих дней со дня удостоверения договора, а в случае, если такой срок определен сторонами в договоре, не позднее двух рабочих дней по истечении такого срока (ст. 55 Основ).

Однако данная норма затрагивает только отношения, связанные с органами государственной власти, органами местного самоуправления и уполномоченными лицами, и не распространяется на отношения физических

лиц по поводу недвижимости (договора купли-продажи, дарения, ипотеки и др.).

Данные обстоятельства требуют введения понятия «специальные сроки для подачи заявлений для регистрации» и, соответственно, «общий». Общий срок для подачи заявления и необходимых документов для осуществления государственной регистрации, если это договорные отношения, исчисляется от даты заключения договоров или даты, предусмотренной договором. Если момент возникновения права предусмотрен законом, то срок исчисляется с даты, выдачи документов, являющихся основанием для государственной регистрации, подтверждающих возникновение, изменение или прекращение права, ограничения права или обременения объекта в случаях, предусмотренных законом. То есть общий срок, равный одному году, исчисляется с момента заключения договора или даты указанной в договоре (в случае договорных отношений) или, в случае наследства – с момента выдачи свидетельства о праве на наследство, в случае правопреемствам юридических лиц – со дня внесения записи о завершении реорганизации в ЕГРЮЛ, при выплате пая – с даты выдачи справки о выплате.

Специальные сроки для подачи заявления и необходимых документов в орган регистрации предусмотрен для лиц, указанных в ст. 19 Закона о регистрации.

По итогам третьей главы исследования можно сформулировать следующие выводы.

В ходе исследования были выявлены проблемные вопросы, возникающие в процессе государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество.

Что касается вопроса достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН, сделан вывод о том, что на уровне нормативного определения, ЕГРН является сводом достоверных сведений об имуществе, о зарегистрированных правах и самих правообладателях. При этом, если право зарегистрировано в установленном порядке, то оспаривание такого права возможно

исключительно в судебном порядке. Получается, что в любом случае, сохраняется условие о том, что зарегистрированное право всегда можно оспорить. Однако, был сделан вывод, что полностью исключать из закона норму о возможности оспаривания зарегистрированного права в судебном порядке неправильно, ведь именно она свидетельствует о том, что право собственности охраняется и защищается государством.

Кроме того, также были выявлены следующие недостатки в области правового регулирования регистрации прав на недвижимость и сделок с ним и предложены пути совершенствования законодательства в данной области.

Кроме того, также были выявлены следующие недостатки в области правового регулирования регистрации прав на недвижимость и сделок с ним и предложены пути совершенствования законодательства в данной области.

Так, в первую очередь, стоит отметить неудачный выбор формулировки названия федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», так как государственной регистрации подлежит не недвижимость, а право на недвижимое имущество.

Кроме того, существующее законодательное определение государственной регистрации сформулировано таким образом, что не отражает само содержание государственной регистрации, а также не сформулированы цели государственной регистрации прав.

Также отсутствие законодательно установленной обязанности в течение определенного срока подавать заявление и необходимые документы для государственной регистрации, а также законодательной возможности приостановления государственной регистрации при наличии в едином государственном реестре записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, приводит к неполноте и неактуальности сведений, внесенных в государственный реестр недвижимости, что зачастую, влечет за собой судебные разбирательства.

На основании изложенного предлагается внести в Закон о регистрации следующие изменения и дополнения:

- в ст. 1 п. 3 изложить в редакции: «3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - определенная, установленная законом юридическая процедура проверки законности представленных для государственной регистрации документов и подтверждения факта возникновения, изменения, прекращения права собственности определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества, совершенная органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней»;
- ст. 1 дополнить п. 7.1 следующего содержания: «7.1. Целями государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются: обеспечение устойчивости и законности оборота недвижимости; придание открытости, гласности и достоверности информации о правах на недвижимость для всех участников правоотношений в сфере недвижимости; защита имущественных прав всех участников оборота недвижимого имущества»;
- в ст. 15: дополнить ч. 6.1 следующего содержания: «6.1. Лица, указанные в данной статье настоящего Федерального закона, обязаны обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и представить документы, послужившие основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не позднее одного года со дня возникновения таких оснований, установленных статьей 14 настоящего Федерального закона»; дополнить ч. 6.2 следующего содержания: «6.2. За несоблюдение требований к подаче в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации в установленный законом срок, с представлением документов, необходимых для государственной



регистрации, лица, указанные в части 6.1. настоящей статьи, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Нормы, предусмотренные частями 6.1. - 6.2. настоящей статьи не распространяются на случаи, в отношении которых настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами установлены специальные сроки подачи заявлений».

Очевидно, что предлагаемые изменения подразумевают комплексные изменения действующего законодательства. Для того чтобы осуществить задуманное, надо внести изменения не только в закон о регистрации, но и в ряд других законов.

Рекомендованные изменения призваны привести понятие государственной регистрации в соответствие с принципом законодательной техники, согласно которому термин должен строго соответствовать содержанию определения и отразить цели государственной регистрации. Внесение изменений в Закон о регистрации может позволить «увязать» общие нормы гражданского законодательства с нормами специальных законов, легализовать незарегистрированные объекты недвижимости, сократить количество судебных споров. Эти нормы помогут избежать необоснованного затягивания обращения с заявлением о государственной регистрации, что сделает сведения единого государственного реестра недвижимости более полными и достоверными.

## Заключение

В заключении подведем итоги по проведенному исследованию и отметим наиболее важные выводы по рассмотренным в рамках работы вопросам.

Осуществлению той, или иной деятельности, связанной с недвижимым имуществом, а также регулированию такой деятельности нормами права, уделялось значительное внимание в контексте той экономической и социальной значимости, которую соответствующие отношения представляют в обществе и государстве.

Однако, соответствующее понимание категории «недвижимое имущество» и отношение к нему с точки зрения правового регулирования в различные периоды развития отечественного государства и права было разным.

На протяжении истории развития гражданско-правового регулирования в отечественном государстве и праве, подходы к определению недвижимого имущества менялись – от признания такового на доктринальном и нормативном уровне, до отказа от категории такого рода.

Анализ норм действующего ГК РФ позволяет сделать вывод о том, категория недвижимое имущество – это категория юридической природы, включающая в себя соответствующие объекты в силу их естественных свойств (земельные участки, участки недр), а также вещи, прочно связанные с землей (здания, строения, сооружения, жилые, нежилые помещения, имущественные комплексы), перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

Также к категории «недвижимое имущество» законодателем отнесены и иные вещи, не в силу природных (естественных) свойств таковых, а в силу конкретизации, сделанной в нормах гражданского законодательства. Данные виды недвижимого имущества способны быть объектом гражданских прав, принадлежать субъектам права, удовлетворяя их законные потребности.

Также следует сделать вывод о том, что законодатель счёл целесообразным распространить правовой режим недвижимого имущества на ряд объектов, не соответствующих формальным нормативным свойствам объекта недвижимости в традиционном смысле (воздушных, морских, речных судов и космических объектов), что продиктовано целями укрепления имущественного оборота и защиты имущественных прав собственников.

Также следует сделать вывод о том, что имущественные права на объекты недвижимости также входят в понятие «недвижимое имущество».

Классификация объектов недвижимости имеет как теоретическое, так и практическое значение, позволяя решить различные исследовательские, или же практические задачи на уровне правоприменения. При этом, в основе классификаций недвижимого имущества могут лежать различные по своему характеру и особенностям критерии разграничения.

Рассмотрев основные понятия и признаки государственной регистрации, мы видим, что, по сути, государственная регистрация – многоплановое явление.

Данную деятельность можно представить как: определенную деятельность государства, заключающуюся в государственной регистрации гражданских прав на недвижимое имущество и сделок с данным имуществом.

С гражданско-правовой точки зрения регистрацию прав на недвижимое имущество можно определить, как факт признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и ограничений (обременений) на недвижимое имущество и способ их защиты, как правовой институт.

Будучи актом признания государством зарегистрированного права, регистрация дает определенную степень уверенности в стабильности прав на недвижимость и обеспечивает необходимую доказуемость при разрешении судебных споров.

Основной целью государственной регистрации недвижимого имущества является обеспечение законности сделок с недвижимостью, защита прав их

собственников, а также гарантия достоверности информации о недвижимом имуществе, принцип публичности (формальной гласности) обеспечивает открытость информации о правах на недвижимое имущество, должным образом внесенных в государственный реестр недвижимого имущества, для всех заинтересованных лиц.

Регистрация предназначена для легализации гражданского оборота и вытекающих из этого прав и обязанностей, а также иных оснований для возникновения прав и обязанностей, предусмотренных п. 1 ст. 8 ГК РФ. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является отражением в государственном реестре прав на недвижимое имущество неограниченного числа лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом статусе недвижимого имущества, его изменении и прекращении.

Государственная регистрация является составной частью правового режима недвижимого имущества. Указанное положение определено специфическими отличиями недвижимого имущества от иных вещей.

Бесспорно, что с принятием Закона о регистрации законодателем был сделан значительный шаг в совершенствовании нормативной регламентации вопросов государственного регулирования регистрации недвижимого имущества.

Тем не менее, предпринятые новации не стали решением всех имевшихся сложностей регулирования – Закон о регистрации, конечно же, не является совершенным.

В ходе исследования были выявлены проблемные вопросы, возникающие в процессе государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество.

Что касается вопроса достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН, сделан вывод о том, что на уровне нормативного определения, ЕГРН является сводом достоверных сведений об имуществе, о зарегистрированных правах и самих правообладателях. При этом, если право зарегистрировано в

установленном порядке, то оспаривание такого права возможно исключительно в судебном порядке. Получается, что в любом случае, сохраняется условие о том, что зарегистрированное право всегда можно оспорить. Однако, был сделан вывод, что полностью исключать из закона норму о возможности оспаривания зарегистрированного права в судебном порядке неправильно, ведь именно она свидетельствует о том, что право собственности охраняется и защищается государством.

Кроме того, также были выявлены следующие недостатки в области правового регулирования регистрации прав на недвижимость и сделок с ним и предложены пути совершенствования законодательства в данной области.

Так, в первую очередь, стоит отметить неудачный выбор формулировки названия Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», так как государственной регистрации подлежит не недвижимость, а право на недвижимое имущество.

Кроме того, существующее законодательное определение государственной регистрации сформулировано таким образом, что не отражает само содержание государственной регистрации, а также не сформулированы цели государственной регистрации прав.

Также отсутствие законодательно установленной обязанности в течение определенного срока подавать заявление и необходимые документы для государственной регистрации, а также законодательной возможности приостановления государственной регистрации при наличии в едином государственном реестре записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, приводит к неполноте и неактуальности сведений, внесенных в государственный реестр недвижимости, что зачастую, влечет за собой судебные разбирательства.

Правовое регулирование любых общественных отношений всегда находится в определённой динамике, связанной с динамикой развития самих отношений на конкретном этапе развития общества и государства. От того, насколько нормативное регулирование будет отвечать текущим потребностям

общества и каждого конкретного индивида, будет зависеть качественный уровень такого регулирования и его эффективность, что в полной мере справедливо для сферы недвижимости.

На основании изложенного предлагается внести в Закон о регистрации следующие изменения и дополнения:

- в ст. 1 п. 3 изложить в редакции: «3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - определенная, установленная законом юридическая процедура проверки законности представленных для государственной регистрации документов и подтверждения факта возникновения, изменения, прекращения права собственности определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества, совершенная органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней»;
- ст. 1 дополнить п. 7.1 следующего содержания: «7.1. Целями государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются: обеспечение устойчивости и законности оборота недвижимости; придание открытости, гласности и достоверности информации о правах на недвижимость для всех участников правоотношений в сфере недвижимости; защита имущественных прав всех участников оборота недвижимого имущества»;
- в ст. 15: дополнить ч. 6.1 следующего содержания: «6.1. Лица, указанные в данной статье настоящего Федерального закона, обязаны обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и представить документы, послужившие основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не позднее одного года со дня возникновения таких оснований, установленных статьей 14 настоящего Федерального закона»; дополнить ч. 6.2 следующего содержания: «6.2. За несоблюдение

требований к подаче в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации в установленный законом срок, с представлением документов, необходимых для государственной регистрации, лица, указанные в части 6.1. настоящей статьи, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Нормы, предусмотренные частями 6.1. - 6.2. настоящей статьи не распространяются на случаи, в отношении которых настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами установлены специальные сроки подачи заявлений».

Очевидно, что предлагаемые изменения подразумевают комплексные изменения действующего законодательства. Для того чтобы осуществить задуманное, надо внести изменения не только в закон о регистрации, но и в ряд других законов.

Рекомендованные изменения призваны привести понятие государственной регистрации в соответствие с принципом законодательной техники, согласно которому термин должен строго соответствовать содержанию определения и отразить цели государственной регистрации.

Внесение изменений в Закон о регистрации может позволить «увязать» общие нормы гражданского законодательства с нормами специальных законов, легализовать незарегистрированные объекты недвижимости, сократить количество судебных споров.

Эти нормы помогут избежать необоснованного затягивания обращения с заявлением о государственной регистрации, что сделает сведения единого государственного реестра недвижимости более полными и достоверными.

Таким образом, совершенствование гражданского законодательства, а также правоприменительной практики в анализируемом направлении должно продолжаться, основываясь на обоснованных предложениях учёных и практиков.

Только так можно рассчитывать на то, что повысится уровень правовой защищённости граждан, а также профилактика правонарушений в столь важной сфере гражданских правоотношений, как регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом.

Говоря о необходимости совершенствования законодательства, не стоит забывать и о совершенствовании своего правового сознания, правовой культуры, как одной из базовых составляющих.

Ведь в данной области всегда большое значение имеет полноценное взаимодействие заявителей и органа государственной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость.

Поэтому заявитель всегда должен помнить о нескольких вещах: заказ выписки перед сделкой, проверка документов на соответствие характеристик объекта, проверка сведений об объекте и паспортных данных заявителя при подписании заявления о регистрации в МФЦ. Это может помочь избежать, как минимум, нежелательного приостановления регистрации, а в некоторых случаях и неблагоприятных последствий, связанных с заключением сделки.

В заключении отметим, что нами достигнута установленная цель и выполнены все поставленные во введении работы задачи.



## Список используемой литературы и используемых источников

1. Акаёмова Н.В. Понятие и содержание государственной регистрации права собственности // Современное право. 2016. № 11. С. 68-74.
2. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
3. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: практическое пособие. М.: Юрайт, 2019. 265 с.
4. Арсабаев Д.И. Понятие недвижимости, классификация объектов недвижимости // Форум молодых ученых. 2019. № 1-1 (29). С. 250-254
5. Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 4-9.
6. Бифова А.Э. Государственная регистрация права на недвижимое имущество // Студенческий вестник. 2019. № 24-1 (74). С. 81-83.
7. Болдырев В.А. Понятие и частноправовое значение регистрационных действий // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 1. С. 16-21.
8. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2019. 714 с.
9. Бутина В.В. Правоподтверждающий характер государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество // Актуальные проблемы гражданского права и процесса. 2019. № 1. С. 29-34.
10. Варламов А.А., Гатауллина Л.А. Проблемы развития кадастровых систем в Российской Федерации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 11(146). С. 72-86.

11. Васьковская И.В. Особенности государственной регистрации залога недвижимого имущества и ее прекращения // Аллея науки. 2020. № 2 (41). С. 469-471.
12. Власенко Т.В. Классификация объектов недвижимости на рынке // Экономика и экология территориальных образования. 2015. № 1. С. 56-60.
13. Воронин И.К. Теоретико-правовые аспекты правового акта управления (на примере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) // Административное и муниципальное право. 2016. № 2. С. 27-30.
14. Гавра А.А. Особенности единого недвижимого комплекса как объекта недвижимости и государственная регистрация прав на него // Молодой ученый. 2019. № 14 (252). С. 162-164.
15. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
17. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая. (постатейный). М., 2019. 697 с.
18. Дрофа Е.В. Казусы признания объектов недвижимости (признание судом и государственная регистрация права как действия органа исполнительной власти) // Юридический факт. 2018. № 26. С. 48-52.
19. Закон РСФСР от 01.07.1970 г. «Об утверждении Земельного кодекса РСФСР» (вместе с «Земельным кодексом РСФСР») // Ведомости ВС РСФСР. 1970. № 28. Ст. 581.
20. Закон РСФСР от 11.06.1964 г. «Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР» (вместе с «Гражданским кодексом РСФСР») // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.
21. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» // СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823.

22. Закон СССР от 13.12.1968 г. № 3401-VII «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» // Ведомости ВС СССР. 1968. № 51. Ст. 485.

23. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

24. Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть: учебник для бакалавриата. М.: Издательство Юрайт, 2017. 410 с.

25. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // «Российская газета» от 4 июля 2020 г. № 144.

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

27. Макеева Е.А. Классификация объектов недвижимого имущества // Актуальные проблемы российского законодательства: Сборник статей. Вып. 7. М.: РГСУ, 2013. С. 74-79.

28. Матвеев П.А. Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. 2017. № 5. С. 7-11.

29. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

30. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4-12.

31. Огородников М.С. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей // Имущественные отношения в РФ. 2018. № 5 (200). С. 25-30.

32. Ожегов С.И. Словарь русского языка / под ред. Н.Ю. Шведовой. М.: Рус. яз., 1987. 797 с.

33. Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 г. № 1748-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Документ официально опубликован не был. СПС «Консультант плюс».

34. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 г. № 303-ЭС15-5520 // Документ официально опубликован не был. СПС «Консультант плюс».

35. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 г. № 4462-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

36. Перебейносов М.С. Машино-место: понятие, отличительные черты и актуальные проблемы правового регулирования // Modern Science. 2020. № 7-1. С. 187-190.

37. Подшивалов Т.П. Принцип добросовестности в регулировании защиты вещных прав // Гражданское право. 2017. № 5. С. 13-15.

38. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 г. «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.») // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

39. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2019 г. // Документ официально опубликован не был. СПС «Консультант плюс».

40. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.06.2016 г. № 09АП-25304/2016 по делу № А40-227540/15 // Документ официально опубликован не был. СПС «Консультант плюс».

41. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

42. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.

43. Постановление Совмина СССР от 06.03.1975 г. № 199 «О выдаче землепользователям государственных актов на право пользования землей» // СП СССР. 1975. № 8. Ст. 42.

44. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 г. № 278 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество» // Документ официально опубликован на интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>.

45. Приказ Росреестра от 30.12.2020 г. № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» // Документ официально опубликован на интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>.

46. Приказ Росреестра от 01.06.2021 г. № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» // Документ официально опубликован на интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>.

47. Разрешительная система в Российской Федерации: науч.-практич. пособие / отв. ред. А.Ф. Ноздрачев. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА-М, 2015. 244 с.

48. Решение Арбитражного суда Алтайского края от 08.09.2020 по делу № А03-5906/2020 // Документ официально опубликован не был. СПС «Консультант плюс».

49. Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.05.2019 г. // Документ официально опубликован не был. СПС «Консультант плюс».

50. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 17.07.2019 г. по делу № А33-21951/2018 // Документ официально опубликован не был. СПС «Консультант плюс».

51. Решение Черкесского городского суда № 2-2821/2018 2-2821/2018-М-1808/2018 М-1808/2018 от 27.09.2018 г. по делу № 2-2821/2018 // Документ официально опубликован не был. СПС «Консультант плюс».

52. Рубан М.В. О влиянии судебной практики Верховного Суда РФ на понятие недвижимости // Кубанское агентство судебной информации PRO-SUD-123.RU: Юридический сетевой электронный научный журнал. 2020. № 1 (11). С. 141-151.

53. Руднева Л.А. Проблемы дефиниции понятия «недвижимость» в российском гражданском праве // Аграрное и земельное право. 2019. № 12 (180). С. 240-241.

54. Русаков М.В. Современные проблемы государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество // Проблемы защиты прав: история и современность. 2019. № 1. С. 268-270.

55. Рыбалов А.О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ). М.: М-Логос, 2017. 96 с.

56. Сомова Д.Ю., Воронцова З.И. Итоги создания и перспективы объединения ЕГРП и ГКН в Единый государственный реестр недвижимости // Фундаментальные и прикладные исследования в современной науке. Сборник

статей Международной научно-практической конференции. 2017. № 12. С. 63-65.

57. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. 223 с.

58. Сулин М.А. Современное содержание земельного кадастра: учебное пособие. СПб.: Проспект Науки. 2010. 272 с.

59. Суханов Е.А. Основы гражданского законодательства // Вестник Верховного Суда СССР. 1991. № 10. С. 41-47.

60. Тресцова Е.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 2004. № 2 (253). С. 25-30.

61. Федеральный закон от 02.08.2019 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2019. № 31. Ст. 4458.

62. Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2018. № 32 (Часть II). Ст. 5133.

63. Федеральный закон от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // СЗ РФ. 2013. № 14. Ст. 1652.

64. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

65. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

66. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

67. Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СЗ РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

68. Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1667.

69. Хайруллина А.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Юридический факт. 2019. № 48. С. 14-17.

70. Хайруллина А.В. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. 2019. № 13 (251). С. 218-221.

71. Швабауэр А.В. О принципах государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. 2010. № 12. С. 54-58.

72. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 23-27.

73. Шичкин М.А. Технологический имущественный комплекс недвижимости: понятие, признаки, виды // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 6. С. 77-81.