

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право, семейное право, международное частное право»

(направленность (профиль))

## МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

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

Студент

А.А. Ферафонтова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

Р.Ф. Вагапов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Руководитель магистерской

программы

д.ю.н., доцент, В.Г. Медведев

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

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ Г.

**Допустить к защите**

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

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

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ Г.

Тольятти 2019

## Оглавление

<b>Введение</b> .....	3
<b>Глава 1. Право собственности на недвижимое имущество</b> .....	<b>11</b>
1.1. Возникновение и особенности института права собственности .....	11
1.2. Особенности гражданско-правового статуса недвижимого имущества в законодательстве.....	22
1.3. Историческое возникновение института права собственности на недвижимое имущество.....	33
<b>Глава 2. Гражданско-правовое регулирование права собственности на недвижимое имущество в современном праве</b> .....	<b>43</b>
2.1. Недвижимое имущество как объект гражданских прав.....	43
2.2. Гражданско-правовой режим недвижимого имущества. Сделки.....	52
2.3. Особенности государственной регистрации недвижимого имущества ...	60
<b>Глава 3. Некоторые особенности гражданских способов защиты права собственности на недвижимое имущество</b> .....	<b>71</b>
3.1. Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимость.....	71
3.2. Применение последствий недействительности сделок с недвижимым имуществом.....	80
3.3. Оспаривание государственной регистрации как особый способ защиты прав на недвижимость.....	89
<b>Заключение</b> .....	<b>95</b>
<b>Список используемой литературы</b> .....	<b>104</b>

## ВВЕДЕНИЕ

В большом количестве правовых систем в Российской Федерации на сегодняшний день гражданско-правовой институт права собственности занимает центральное место. Существует множество классификаций вещей, известных правовой науке, среди которых первостепенное значение имеет разделение этих вещей на движимые и недвижимые.

Особую ценность, как для гражданина Российской Федерации, так и для российского общества в целом, представляет недвижимость, поэтому для того, чтобы интересы собственника и государства были сбалансированы, очень важно и необходимо обеспечить гражданско-правовое регулирование отношений собственности на объекты недвижимого имущества, а также провести грань в отношениях собственника недвижимого имущества и «несобственника».

Действующей Конституцией Российской Федерации<sup>1</sup> закреплено право частной собственности, а также возможность вовлечения в хозяйственный оборот разнообразных объектов недвижимости. Данное нововведение было произведено после длительного исторически закреплённого в праве застоя, которое в свою очередь предопределило стремительное развитие законодательства о недвижимом имуществе.

В Гражданском кодексе Российской Федерации<sup>2</sup> и других законодательных актах законодатель закрепил регулирование отношений собственности на недвижимость. Одной из текущих проблем законодательства в сфере института права собственности на недвижимое имущество является то, что законодательно закреплены лишь основы гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество, механизмы действий в формах их реализации. В современном законодательстве отсутствует полноценное и единообразное

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ)

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

обеспечение регулирования указанных отношений в зависимости от вида недвижимости, а также от субъектного состава.

Применение норм законодательства, регламентирующих гражданско-правовые отношения собственности на недвижимое имущество, слишком осложнено в применении, поскольку эти нормы относятся к различным отраслям права и носят коллизионный характер. Содержание таких пробелов в гражданско-правовом регулировании отношений собственности на недвижимое имущество, нечеткий характер формулировок в законодательстве обеспечивает неоднозначную и местами ошибочную оценку со стороны судебных органов, правоприменительных органов, органов местного самоуправления и т.д., а также создают огромную проблему в области защиты права собственности на недвижимое имущество.

Разнообразие специфических особенностей гражданско-правового регулирования института права собственности на недвижимое имущество заслуживает более детального и глубокого научно-правового осмысления. Среди научно-правовых исследований, занимая особое место, концепция развития гражданского законодательства о недвижимости не только определила перспективы его развития в области регулирования правоотношений с недвижимым имуществом, но и указала на ряд недостатков.

Отношения собственности в российском обществе тесно связаны с социальными, политическими, экономическими и идеологическими отношениями. Постоянное развитие гражданско-правовых отношений собственности указывают на важность разработки теоретических проблем гражданско-правового регулирования, формирование более современного понятийного аппарата и теоретического уточнения их научного понимания с точки зрения права.

Исторически сложившееся заложение правовой базы российского государства на изучении, анализе и основе правовой системы зарубежных стран формирует в современных научных представлениях об отношениях

права собственности на недвижимое имущество зарубежные правовые модели конструкций. Проблемы, которые в них закреплены в свою очередь значительно отличаются от современных отечественных проблем отношений права собственности, что указывает на их неэффективное изучение.

На современном этапе в Российской Федерации незавершенная система гражданско-правового регулирования права собственности на недвижимое имущество требует эффективного и стабильного становления, проведения анализа теоретических материалов законодательства о праве собственности, исследования доктринальных концепций, как зарубежных стран, так и отечественных, исторически закрепленных в институте права собственности, сравнение правовых систем в области права собственности на недвижимое имущество с зарубежными правовыми системами более детально, совершенствование текущего состояния регулирования отношений собственников и собственности, обеспечивающих разработку нового действенного модернизированного гражданского законодательства в сфере отношений права собственности.

Гражданское законодательство в Российской Федерации относит несколько видов объектов к недвижимым вещам. Более детально мною рассмотрены земельные участки, а также жилые и нежилые помещения.

В моей работе не исследованы подлежащие в соответствии со ст. 130 ГК РФ подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

**Объектом исследования** в данной работе выступают гражданско-правовые отношения права собственности на недвижимое имущество, а точнее процесс возникновения, осуществления и прекращения права собственности.

**Предмет исследования** данной работы – совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих отношения собственности на недвижимое имущество, их особенности, а также проблемы применения этих норм, закрепленные в действующем законодательстве.

**Цель исследования** – детальное и углубленное изучение российского законодательства в области гражданско-правовых отношений права собственности на недвижимое имущество, особенностей их правового регулирования.

**Задачи исследования** разделены на несколько этапов.

Первый этап задач рассчитан на изучение и исследование общих положений в праве, связанных с собственностью:

- рассмотреть понятия и особенности собственности и недвижимого имущества с точки зрения законодательства Российской Федерации;
- провести анализ, обобщение и сравнение норм отечественного законодательства и римского права, отражающих особенности гражданско-правовых отношений собственности на недвижимое имущество.

Второй этап задач распространен на гражданско-правовое регулирование права собственности в действующем российском законодательстве:

- исследовать недвижимое имущество в праве как объект гражданско-правовых отношений, их гражданско-правовое регулирование, закрепленное законодательством РФ;
- выявить предпосылки возникновения гражданско-правового режима собственности (недвижимого имущества) и провести анализ его особенностей в различных сделках согласно нормам законодательства;
- рассмотреть и определить основные последствия государственной регистрации недвижимого имущества, ее влияние на изменение правового положения недвижимости.

Третий этап задач данной работы связан с формами защиты права собственности:

- провести анализ норм действующего законодательства Российской Федерации и выявить вещно-правовые способы защиты прав;

- выявить и рассмотреть варианты средств судебной защиты права собственности на недвижимое имущество на основании судебных прецедентов;

- на основе исследованного материала предложить способы совершенствования действующего гражданского законодательства, регулирующего отношения собственности на недвижимое имущество.

**Методология исследования** данной работы основана на общенаучных методах. В работе использованы такие общенаучные методы, как анализ и синтез, раскрывающиеся в аналитическом обобщении известных научных суждений и мнений ученых по поводу права собственности на недвижимое имущество, законодательных актов и их изменений сравнении различных отраслей права, индукция, выраженная в узких мнениях и умозаключениях по поводу объекта недвижимого имущества, в ходе которой было сделано обобщение предмета исследования. Также в методологию исследования данной работы вошли такие методы как обобщение, основанное на выделении существенных признаков предмета исследования, а именно права собственности на недвижимое имущество, исторический метод, заключенный в выявлении исторических фактов относительно становления института права собственности на недвижимое имущество, метод сравнения, используемый для детального рассмотрения некоторых вопросов и способов регулирования института права собственности в отечественном законодательстве.

В **теоретическую основу** данной исследовательской работы входят такие положения как: история государства и права российского государства, теория государства и права, гражданское право, земельное право, жилищное право, наследственное право, предпринимательское право, семейное право, также затронуты гражданско-процессуальное и арбитражно-процессуальное право и научные труды и монографии зарубежных и российских ученых, к которым отнесены работы Алексеева В.А., Алиевой Л.М., Безбаха В.В., Пучнихина В.К., Сухарева А.Я., Васюты Д.В., Курбанова Р.А., Гуреева В.А.,

Васильева Е.А., Комарова А.С., Живихиной И.Б., Зенина И.А., Камышанского В.П., Козяр Н.В., Витрянского В.В., Маковского А.А., Новицкого И.Б., Хвостова В.М., Суханова Е.А., Трушева В.В., Ковтун Н.А., Черниловского З.М., Шершеневича Г.Ф., Шеметовой Н.Ю. и др.

В **эмпирическую основу** вошли нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы, связанные с недвижимым имуществом и правом собственности на объекты недвижимого имущества, судебная практика, применяемая нормативно-правовые акты, действующие в области недвижимости.

**Структура** данного исследования состоит из титульного листа, актуального на 2019 год, содержания, трёх глав, раскрываемых тремя параграфами в каждой главе, заключения и списка литературы. Общее количество страниц работы составляет 115.

На защиту выносятся следующие новые и содержащие элементы новизны **положения**:

1. Понятие и особенности права собственности на недвижимое имущество в отечественном праве урегулировано не только нормами гражданского законодательства, но и нормами иных специальных нормативно-правовых актов. Основанное на римской концепции «владения, пользования и распоряжения» право собственности на недвижимое имущество является абсолютным и одновременно ограниченным нормами закона.
2. Гражданское законодательство рассматривает различные объекты недвижимого имущества, для которых предусмотрен специальный правовой режим. Выявлено, что по общему правилу недвижимость имеет крепкую связь с землей. Исходя из норм законодательства, не все объекты недвижимого имущества характеризуются по данному принципу.
3. Рассмотрение исторического возникновения понятия недвижимого имущества выявило отсутствие легального законного данного понятия в Гражданском Кодексе РФ.



4. Согласно действующему закону о государственной регистрации право собственности на недвижимое имущество возникает с момента внесения сведений в Единый Государственный Реестр Недвижимости, что в свою очередь является единственным доказательством законно приобретенного права.
5. Из материала судебной практики выявлено исключительное право собственника и владельца недвижимости на защиту нарушенного имущественного права. Основным и более действенным способом защиты данного права выступают средства судебной защиты.
6. Считается целесообразным закрепление в ст. 130 ГК РФ ссылок на иные нормы законодательства, указывающие на факт признания вещи недвижимой.

С точки зрения **научной значимости** данное исследование является детальным раскрытием пробелов законодательства в области гражданско-правовых отношений права собственности на недвижимое имущество. В связи с отсутствием единого права, рассматривающего концепции, развитие и особенности указанных отношений собственности данное исследование ориентировано на создание упрощенного варианта разъяснения законодательства в сфере отношений права собственности на недвижимое имущество.

**Теоретическая значимость** исследования предопределяет внесение определенного вклада в развитие права собственности на недвижимое имущество с теоретической точки зрения. Данный вклад заключается в комплексном выявлении особенностей гражданско-правового регулирования отношений права собственности на недвижимое имущество, обобщении различных положений и понятий права собственности, рассмотренных в различных отраслях современного права, в том числе разработке теоретических положений на основании изученного материала, предрасположенных к совершенствованию правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество.

**Практическая значимость** данной работы заключена в сделанных мною выводах в результате изученного и исследованного материала, которые в дальнейшем, возможно, будут рассматриваться в качестве предложений, направленных на внесение изменений в законодательную базу Российской Федерации.

Результаты данного исследования могут быть полезны в части разъяснения особенностей, связанных с правовым положением, способами защиты права собственности, и могут быть использованы в практической деятельности правоприменительных органов, судов, в методических рекомендациях вузов для ознакомления студентов, при преподавании учебных курсов, рассматривающих данную тему исследования.

## **Глава 1. Право собственности на недвижимое имущество**

### **1.1 Возникновение и особенности института права собственности**

Право собственности, или по-другому вещное право, берет начало своего возникновения в древнем Риме.

Как известно, основы и положения древнеримского вещного права заложили фундамент формирования нигилистического права в большинстве стран Европы, в том числе и России. В законодательных актах многих зарубежных стран рассматриваются вещные права как институт прав. Некоторые из них выделили вещное право в самостоятельный раздел гражданских кодексов (например, в Германском гражданском уложении третья книга называется «Вещное право»)<sup>3</sup>.

Тем не менее, на современном этапе развития вещного права законодатели стран так и не смогли дать легального понятия вещного права. Однако встречаются некоторые объяснения в научной литературе. Например, такое: «вещное право признается совокупностью норм, регулирующих имущественные отношения, в которых управомоченные лица могут осуществлять свои права на имущество (вещь), не нуждаясь в положительных действиях иных лиц.

В научной литературе ученые, рассматривая соотношение вещных и обязательственных прав, выделяют несколько важных отличий:

- все виды вещных прав должны быть предусмотрены законом. По своему усмотрению стороны не могут создавать новые вещные права;
- объектами вещных прав выступают индивидуально-определенные вещи;
- абсолютность вещных прав заключена природой. Таким образом, это такие вещные права, в которых управомоченным лицам противостоит круг обязанных лиц.»<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> «Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 // Buch 3 Sachenrecht (BGBl. I S. 2787)».

<sup>4</sup> Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. А. Зенин. 15-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2019.

В законодательстве установлены четкие границы между вещно-правовыми и обязательственно-правовыми институтами, в которых применение норм вещного или обязательственного права заключаются во взаимоисключении друг друга.

Рассматривая со стороны права объектом правоотношений какие-либо вещи, при этом независимо кто является субъектом, законодательство относит такие аспекты к вещным правам. Непосредственно само древнее право считает вещными правами право собственности, владение имуществом и некоторые права не собственников на чужие вещи.

Если у субъекта правоотношений отсутствует какое-либо право на имущество, но есть право требовать у другого лица его предоставления, то есть рассматриваемым объектом права выступает действие субъекта, то такой аспект относится к обязательственному праву.

Разница объектов права, в зависимости от того вещь это или обязательство, указывает на различие режимов и правовых положений в таких отношениях. Другими словами, к различным группам объектов гражданских прав относятся определенные гражданско-правовые отношения.

В древнем праве не существовало разграничения между гражданскими правами, как в современном праве. Известно было лишь об упоминании личных исков и исков, связанных с вещами. С развитием законодательства учеными и юристами создается концепция отдельных вещей и обязательств, основанная на уже имевшихся у римских юристов документах. Уполномоченными лицами Древнего Рима были сделаны выводы о неоднородности соотношения правового положения лиц, которые являлись собственниками имущества и имели определенный круг прав, а также лиц, которые временно пользовались имуществом по соглашению с собственником.

Правовое положение лица, владеющего имуществом на праве собственности, наделялось возможностями воздействовать на него так, как

он желает сам, независимо от других лиц, то есть пользоваться ею, продать ее, уничтожить, передать другому лицу в пользование, подарить.

Правовое положение лица, владеющего вещью временно и по соглашению, имеет некоторые ограничения. Данное лицо ограничено сроком пользования и возможностью распоряжения вещью. С одной стороны, собственник имеет право востребовать вещь обратно, если соглашением, или договором, не предусмотрен определенный период времени пользования данной вещью. С другой, лицо, которому передана в пользование вещь, должно не только вернуть эту вещь собственнику, а вернуть в том виде, в котором она была предоставлена. То есть, он не имеет права продать ее или уничтожить.

Передача права собственности и принятие лицом обязательства передать вещь в собственность различается в том, что обязательство лицо предоставляет другому лицу в собственность известную для них вещь еще не устанавливает для другого лица право собственности на данную вещь. Собственником другое лицо может стать в случае исполнения обязательства с двух сторон, а также исполнения других необходимых условий. Из самого же обязательства в данном случае возникает только право требования передачи вещи. При совершении покупки лицо не становится собственником вещи даже при условии совершения оплаты стоимости данной вещи. Лицо, купившее вещь, имеет право требовать ее передачи при условии, что сам является собственником данной вещи.

Таким образом, правовое положение вещных и обязательственных прав дает возможность разграничить действие норм современного законодательства относительно объекта гражданских правоотношений. Рассмотрение объекта правоотношений – самой собственности, предмета, по поводу которого в дальнейшем могут возникнуть права у других лиц, складывается в вещно-правовой институт. Соответственно совершение действий по поводу собственности со стороны собственников и

несобственников до приобретения какого-либо права и есть обязательственный институт права.

Возникновение данного принципиального различия произошло в связи с противопоставлением вещных исков личным древнеримскими юристами. В современном праве при разработке идентичной идеи были выработаны абсолютные и относительные права, основанные на концепции материальности. Управомоченное лицо (собственник), которое обладает материальными благами носит, абсолютный характер. То есть только конкретное лицо является собственником материального блага, оно же противостоит неопределенному кругу лиц, которые обязаны воздерживаться от всяческих неправомерных посягательств на его собственность, имущество, и в том числе, которые не имеют права препятствовать управомоченному лицу осуществлять свои права в отношении собственности, если это не противоречит законодательству.

Также по мнению римских юристов объектом вещного права выступает телесный предмет. Следовательно, этот предмет может быть подвергнут посягательству со стороны других лиц. Так как вещь, если она принадлежит на праве собственности лицу, должна защищаться от любого нарушителя права независимо от его статуса, вещное право пользуется абсолютной защитой через вещный иск.<sup>5</sup>

Обязательственное право лица в ситуации защиты права может заключаться в требовании одного лица или определенной группы лиц совершения конкретного действия. Нарушителями обязательственного права по римскому законодательству является лицо, в том числе возможно и группа определенных лиц, против которых субъект обязательственных правоотношений имеет право предъявить личный иск. В данном случае защита обязательственного права носит исключительно относительный характер.

---

<sup>5</sup> Гражданское право, А. М. Беляева. М., 1969; Гражданское и торговое право капиталистических государств, ч. 3, М., 1966, с. 160-66.

При передаче материальной телесной вещи в аренду собственник этой вещи не теряет права собственности на нее. В случае же передачи какого-либо нематериального требования субъект правоотношения перестает соотноситься с этим правом и выбывает из данного правоотношения (правоотношения кредитора-должника).

Как в древнеримском, так и в современном гражданском праве право собственности устанавливается на неопределенный длительный период времени, в то время как обязательство рассчитано на прекращение правоотношений субъектов с момента исполнения определенного действия в конкретный срок.

На примере правоотношений кредитора и должника при неисполнении добровольно обязанности, лежащей на должнике, кредитором осуществлялось право принудительного осуществления требования кредитора по исполнению обязательства. В таком случае кредитором подавался личный иск на принудительное взыскание. Древнеримскими юристами должник определялся как лицо, взыскание с которого происходило против его воли.

Рассматривая собственность как объект вещного права в законодательстве зарубежных стран обращается внимание на закрепленную в нормативно-правовых актах определенность вещей. Традиционно разделение вещей происходит на движимые и недвижимые.

В римском праве действовало правило материального телесного внешнего мира. Имущество, имея материальную ценность, юридические права, признавалось самостоятельной правовой целостностью. Движимым имуществом признавались самодвижущиеся вещи, которые по собственной воле и за счет собственных усилий могли свободно перемещаться. Такими признавались скот, птица, человек. В отношении недвижимости римскими учеными было закреплено основное качество, присущее всем недвижимым вещам – «сделанное на поверхности следует за поверхностью». То есть недвижимыми признавались земли, недра, постройки, строения, посевы, всё,

что было непосредственно связано с землей и было на ней расположено. Раздельная собственность или на постройку, или на землю считалась невозможной.<sup>6</sup>

С точки зрения гражданского законодательства Франции разделение вещей на движимые и недвижимые весьма своеобразно. Согласно ст. 516 Гражданского кодекса Франции 1804 г. к недвижимым вещам разделены на несколько групп: вещи недвижимые по своей природе (земельные участки, постройки, урожай, плоды), недвижимые вещи в силу своего назначения (орудия труда, животные, рабочие), а также вследствие предмета, который они составляют (узуфрукт на недвижимые вещи). Движимыми же согласно Гражданскому кодексу Франции признаются вещи, созданные природой, либо закрепленные законодательством (ценные бумаги, акции, доли в компаниях).<sup>7</sup>

Основное место в системе вещных прав в гражданском праве большинства зарубежных стран занимает именно право собственности. Законодатели стран наделяют всеми возможными полномочиями собственников имущества. Закреплены и иные вещные права в данной системе прав. Права лиц на чужие вещи отличается от вещных прав собственников. По своему содержанию права лиц на чужое имущество, принадлежащее другому лицу-собственнику, закрепляет за первыми полномочия, права и обязанности собственника, но в то же время не лишают права собственности лица-собственника. Наиболее распространены в зарубежных странах, но в то же время очень ограничены, другие виды вещных прав.<sup>8</sup> Сервитут, право залога, узуфрукт и другие виды вещных прав, закрепленные в современном законодательстве, основаны на разделении права собственности, выделения из имущества полномочий собственника для

---

<sup>6</sup> Хвостов, В. М. Система римского права / В. М. Хвостов. М. : Издательство Юрайт, 2018. 540 с. (Серия : Авторский учебник).

<sup>7</sup> Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник / Курбанов Р.А., Гуреев В.А., Зульфугарзаде Т.Э. и др. - Москва: Проспект, 2016. С. 100-137.

<sup>8</sup> Edward L. Glaeser & Giacomo A.M. Ponzetto & Andrei Shleifer, 2016. «Securing Property Rights,» Working Papers 930, Barcelona Graduate School of Economics.



передачи их несобственнику. Зависимые от права собственности на имущество одного лица данные виды вещных прав весьма ограничивают других лиц в использовании чужой собственности.<sup>9</sup>

Некоторые американские авторы утверждают о своеобразном отличии системы вещных прав в англо-американском праве. Эпоха феодализма внесла в правовую систему государств определенную форму регулирования права собственности. В романо-германской системе права право собственности рассматривается аналогичным континентальному, а ограниченность всех видов вещных прав осложняет систему. Имущественное содержание рассматривается как разновидность права собственности. Даже на сегодняшний день в англо-американском законодательстве сохранилось право установления и закрепления за земельным участком титула. Специфическим новшеством английского законодательства, отличным от форм правовых систем других государств, является рассмотрение аренды недвижимого имущества в качестве обязательственного права, но в то же время отнесение его к праву собственности.<sup>10</sup>

В западных государствах законодательство более детально рассматривает право собственности и исключительные случаи с ним. В отличие от Российского государства и стран постсоветского периода, в западных странах собственность определена как полное господство собственника над вещью. Данное понятие взято из римского права. Хотя данное объяснение собственности и присутствует в отечественной литературе, законодательно такое понимание закреплено исключительно в западных странах.

Понятие собственности в римском праве рассматривалось как исключительное безграничное господство над вещью. Типичное отличие собственности в римском праве от всех остальных правовых систем это

---

<sup>9</sup> Гражданское и торговое право зарубежных стран: там же.

<sup>10</sup> Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения, 2008. Т. 1. С. 312 - 313.

именно свободное от ограничений право полного господства и абсолютное по своей защите.<sup>11</sup>

В средние века гражданское право западных стран рассматривало собственность как отношение лиц к вещам, содержащее ряд полномочий собственника. Законом были установлены нормы, благодаря которым собственник господствовал над вещью, но в соответствии с установленным порядком. В полномочия собственника входило владение вещью, перерабатывание ее, пользование и употребление. В ином случае законодатель ссылался на отказ от своей собственности и права собственности в пользу другого лица.<sup>12</sup>

С течением времени переходя от средних веков до революционной эпохи развитие экономики, политики, социальной сферы, в том числе и правовой системы, перешло на новый уровень. Согласно монографиям и статьям прошлого века в связи с развитием и объединением хозяйственного блока и акционерных обществ, изменилось само качество собственности. Основной концепцией, господствующей в то время была концепция трансформации собственности.<sup>13</sup>

Единственным вещным правом, которое бесспорно признается в любом государстве это право собственности. В большинстве стран на сегодняшний день в законе закреплено право владения собственностью, использования и распоряжения по своему усмотрению, но, тем не менее, в рамках, регламентированных законом. Однако не все юристы западных стран рассматривают «основной» теорию владения, пользования и распоряжения. Во многих странах, таких например как Германия и Франция, законодатель не вложил все указанные полномочия в закон. В нормах Германского гражданского уложения 1896 г. закреплено право распоряжения вещью по

---

<sup>11</sup> Donahue, Charles. Cases and Materials on Property: An Introduction to the Concept and the Institution (tentative 4th edn), ch. 3, section 2, 2015. – URL.: <http://www.law.harvard.edu/faculty/cdonahue/courses/prop/mat/Mats> .

<sup>12</sup> Камышанский В.П. Ограничение права собственности и других вещных прав по действующему гражданскому законодательству современной России. // Юридическая техника. 2018. №12.

<sup>13</sup> Михайленко Д.А. Государственная собственность в экономике: структура и закономерности развития: Дис. на соиск.уч.степ. к.э.н. М., 2015. С. 79-81.

своему усмотрению, в нормах же Гражданского кодекса Франции 1804 г. собственник имеет абсолютное право в пользовании и распоряжении вещью. Таким образом, право собственности, закрепленное в законах некоторых стран, имеет весьма специфическое регулирование правоотношений.<sup>14</sup>

Западные ученые-юристы предпринимают попытки для модификации содержания триадной концепции в более актуальную. Ученые и исследователи Италии, Германии, Англии рассматривают несколько направлений новой интерпретации реализации права собственности.<sup>15</sup> Попытки сформулировать определение права собственности, выделяя при этом основную суть проблем и особенностей данного вещного права, привели к трем новым концепциям. Согласно первой, право собственности имеет только два вида правомочий: распоряжение и пользование, определяя распоряжение собственностью как особенность ее использования. Согласно второй, ученые считают необходимость внедрения в римскую концепцию триады четвертое правомочие – управление собственностью. По мнению германских ученых концепция должна действовать по принципу разделения отношений собственности на два аспекта: воздействие и исключение. Объясняя право воздействия на собственность возможностью использования вещи любым известным способом (потребление, извлечение доходов, преобразование, уничтожение, в том числе и передача другому лицу), а право исключения способом отграничения воздействия на вещь со стороны других лиц, то есть регламентированной возможностью защиты собственником своего имущества от нарушителя закона.<sup>16</sup> В то же время отдельные ученые западных отрицают возможность единого правильного формулирования понятия права собственности, так как, по их мнению, в связи с тем, что каждая отрасль права рассматривает право собственности со своей точки

---

<sup>14</sup> Себельдина Д.В. Способы и основания приобретения права собственности. // Юридическая наука. 2017. №4.

<sup>15</sup> Гражданское право: учебник в 3-х т. 2-е изд. Том 1 /под ред. В.П. Мозолина / Василевская Л.Ю., Мозолин В.П., Масляев А.И. и др. - Проспект М, 2016. С. 217.

<sup>16</sup> Система германского гражданского права: Учебник / Пер. с нем. Королева С.В.. М.: Междунар. отношения, 2006. С. 65 - 66.

зрения.<sup>17</sup> Отсюда следует вывод о неоднообразном определении права собственности. Со стороны земельного права правом собственности будут являться земельные участки, недра земли и т.д. Со стороны жилищного права рассматриваться будут жилые помещения, квартиры, комнаты, дома. А законодательством о градостроительной, хозяйственной деятельности соответственно здания и сооружения в целом.

В соответствии с третьей концепцией права собственности английские ученые совершили попытки произвести универсальное определение права собственности. По их мнению с содержание понятия «право собственности» должны входить основные права и правомочия собственника. Так, некоторые исследователи считают, что доктрина должна включать в себя не только владение, распоряжение, пользование, но и право производства, право на расточение и право на исключение.<sup>18</sup>

Как уже было сказано выше, в Гражданском кодексе Российской Федерации нет точного определения «право собственности». Данное понятие раскрывается лишь в статье 209 ГК РФ через триаду правомочий собственника, регламентированную в содержании права собственности.

Рассматривая концепцию права собственности в отечественном государстве и проводя анализ системы вещного права, было выявлено, что основным фундаментом в формировании правовой системы государства послужило римское права, так же как и для зарубежных государств. Согласно доктрине развития гражданского законодательства в Российской Федерации правомочиями собственника в правоотношениях собственности являются типичные владение, пользование и распоряжение вещами. Законом установлено разрешение на совершение любых действий в отношении вещей в рамках этого закона, то есть действий, не запрещенных законом, а также действий, не нарушающих права и интересы других лиц.

---

<sup>17</sup> Шулятьев В.В. К понятию права собственности. // Вестник науки и образования. Ч. 2. 2018. №18(54).

<sup>18</sup> Гражданское право: учебник/под ред. В.П. Мозолина. указ соч. С. 218.

При детальном изучении правомочий доктрины можно сказать следующее.

Гражданское законодательство разделяет право владения на законное и незаконное. В свою очередь, незаконное владение может быть добросовестным и недобросовестным. Главное их различие в знании владельцем вещи о достаточном основании владения этой вещью.<sup>19</sup>

Пользование объектом правоотношений собственности в гражданском праве раскрывается как эксплуатация вещи, извлечение из нее полезных свойств, потребления данной вещи.<sup>20</sup> Существенным является факт неразрывной связи правомочий пользования и владения, так как в зависимости от того, является ли лицо собственником или нет, будет очерчен круг прав и полномочий этого лица, а также пределы использования имущества.<sup>21</sup>

Третий тип правомочия права собственности фактически решает юридическую судьбу имущества. С совершением определенных законом сделок и действий происходит изменение принадлежности, состояния, назначения вещи, в том числе осуществляется форма субъективного права собственника.<sup>22</sup>

Согласно научным выводам и законодательным актам указанные правомочия как по отдельности, так и все в целом, могут принадлежать не только собственнику вещи. В некоторых случаях, установленных законодательством, лицо, не являющееся собственником какого-либо имущества, может владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом (например: наниматель жилого помещения). Тем не менее, несобственник не управомочен владеть, пользоваться и распоряжаться чужой собственностью именно по своему усмотрению, так как не сможет совершить сделки по

---

<sup>19</sup> Маланина Е.Н., Бутина В.В. Сравнительно-правовой анализ института владельческой защиты в российском и зарубежном гражданском праве. // Вестник Омской юридической академии. 2018. Т.15. №2.

<sup>20</sup> Безбах В.В., Пучнин В.К. Основы Российского гражданского права – М.: ТЕИС. - 1995. – с.94.

<sup>21</sup> Камышанский В.П. указ.соч.

<sup>22</sup> Гиричева В.В. Понятие права собственности и механизм его гражданско-правовой защиты. // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. Юридические науки. 2018. Ч.2. №5.

поводу этого имущества, то есть не сможет изменить правовой статус вещи без согласия собственника, или в случаях указанных в законе.

Еще одной особенностью права собственности в российском законодательстве является разделение собственности на равные с юридической точки зрения формы: государственную, муниципальную, частную и иные формы собственности (ст. 212 ГК РФ). Уравненными данные формы собственности стали значительно недавно. Государство имело намного больше правомочий и прав на собственность, нежели граждане. Но даже это признание равенства форм не дает равных полномочий всем участникам правоотношений собственности. Законодатель прямо указал в законе что и как, какими способами, в каких ситуациях государство имеет право абсолютного распоряжения собственностью, даже в том случае, если имущество находится в частной собственности, а также указание на правомочия субъектов правоотношений собственности.<sup>23</sup>

## **1.2 Особенности гражданско-правового статуса недвижимого имущества в законодательстве**

В современном праве российского государства существует огромное количество нормативно-правовых актов в различных отраслях права, устанавливающих правила регулирования правоотношений собственности.

Особое центральное место среди всех законодательных актов занимает Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Как известно, статьей 130 ГК РФ закреплено лишь два типа собственности, или по-другому, два типа вещей: движимые и недвижимые. Основная проблема данного разделения в том, что законом не установлен исчерпывающий список вещей по их типу. Импровизационно ссылаясь на иные правовые системы, регулирующие определенный вид вещи, законодатель дал волю формированию устанавливающих и регулирующих норм в других отраслях права.

---

<sup>23</sup> Татаурова Т.Г. Динамика форм собственности в Российской империи, СССР и РФ с 1900 года. // Вопросы студенческой науки. 2018. №5(21).

Гражданским законодательством установлены общепризнанные правила для всех типов вещей. Но, тем не менее, само деление вещей на движимые и недвижимые связано с закреплением различного правового режима.

В соответствии с Федеральным законом «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» с 1 января 1995 года вступила в силу первая часть ГК РФ, которая внедрила более современные возможности развития законодательства в сфере недвижимого имущества.

Законом было определено понятие недвижимого имущества, которое выражается в видах недвижимых вещей. Конкретного определения недвижимости законодатель не предлагает и на сегодняшний день. Согласно вступившей в силу первой части ГК РФ, в особенности ст. 130, к числу недвижимости были отнесены земельные участки, недра, обособленные водные объекты, здания, сооружения, многолетние насаждения, леса, а также всё то, что, так или иначе, связано с землей. К последнему относятся объекты недвижимых вещей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В современном ГК РФ внесены существенные изменения в данную статью. В соответствии с Федеральными законами от 30.12.2004 г. №213-ФЗ, от 03.06.2006 г. №73-ФЗ, от 04.12.2006 г. №201-ФЗ<sup>24</sup> из списка объектов недвижимого имущества исключены леса, обособленные водные объекты и многолетние насаждения, но также включены в состав недвижимости объекты незавершенного строительства.

Законодатель уделяет особое внимание правовому регулированию отношений, возникающих по поводу недвижимости, так как недвижимые объекты представляют для общества наиболее важную ценность, особенно

---

<sup>24</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»; Федеральный закон от 03.06.2006 №73-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации»; Федеральный закон от 04.12.2006 №201-ФЗ (ред. от 04.06.2018) «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».

процесс закрепления или осуществления права собственности на недвижимость.<sup>25</sup>

Гражданским законодательством предусмотрен ряд особенностей, связанных с приобретением и осуществлением права собственности на недвижимое имущество.

В согласовании со ст. 218 ГК РФ законодателем выделены основания приобретения права собственности на объекты недвижимого имущества, устанавливающие первоначальные и производные способы приобретения права собственности. К первоначальным способам приобретения права собственности на объекты недвижимого имущества отнесены:

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

К производным отнесены такие способы приобретения права собственности:

- гражданско-правовые договоры и иные сделки, направленные на отчуждение объектов недвижимости;
- наследование имущества;
- переход права собственности на имущество при реорганизации юридического лица;
- выплата пая членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива за квартиру, дачу, гараж, любое иное помещение, предоставленное кооперативом этому лицу.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Шершеневич Г.Ф.. М.: Издательство Юрайт, 2018. С. 141-147.

<sup>26</sup> Васюта Д.В. Понятие и виды способов и оснований приобретения (возникновения) права собственности // Юрист. 2015. № 24. С. 16-20.



Дополнительно в соответствии со статьей 225 ГК РФ существует такое основание возникновения права собственности на объект недвижимого имущества – это приобретение права собственности на бесхозные недвижимые вещи. Данной нормой предусмотрен порядок постановки бесхозной недвижимости на учет в качестве именно бесхозного объекта недвижимого имущества в органе, осуществляющем регистрацию прав на объекты недвижимости.<sup>27</sup>

Статьей 222 ГК РФ определены специальные требования и судебный порядок приобретения права собственности на самовольную постройку. Самовольной постройкой может быть признан жилой дом, здание, строение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.<sup>28</sup>

До внесения изменений в законодательстве об оформлении в упрощенно порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимости Федеральным законом от 30.06.2006 г. №93-ФЗ право собственности на самовольную постройку признавалось только в судебном порядке. Данный факт редко учитывался как самими гражданами, так и органами местного самоуправления, которые в свою очередь выдавали разрешение на строительство.

Тем не менее, органами, осуществляющими регистрацию прав, указанные факты не вызывали сомнений в приобретении права собственности гражданином, являющимся владельцем самовольной постройки.

---

<sup>27</sup> Писарев Г.А. К вопросу о приобретении права собственности на бесхозные земельные участки. // Юридическая наука. 2017. №2.

<sup>28</sup> Попов С. Новое в законодательстве о самовольных постройках // «Ваш партнер-консультант» №34 (9600) 2015.

На сегодняшний день в соответствии с нормами Градостроительного кодекса РФ<sup>29</sup> разрешение на строительство нежилого помещения, например гаража, на земельном участке, принадлежащем гражданину в целях ведения дачного хозяйства или садоводства, не требуется.<sup>30</sup>

Согласно ст. 234 ГК РФ приобретение права собственности на недвижимое имущество в порядке приобретательской давности установлен пятнадцатилетний срок общеизвестного, открытого, добросовестного и в том числе непрерывного владения недвижимостью как своей собственностью. Статья 223 ГК РФ, после внесенных изменений ФЗ от 30.12.2004 г. №217-ФЗ, признает недвижимое имущество принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента регистрации, за исключением, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. Статьями 301, 302 ГК РФ предусмотрены основания изъятия недвижимого имущества у добросовестного приобретателя. Нормами установлено истребование собственником имущества в случае незаконного владения им другим лицом, а также рассмотрены случаи возмездного и безвозмездного приобретения имущества у лица, которое не имело право на отчуждение данного имущества. Статьями 303, 304, 305 ГК РФ предусмотрены способы защиты собственника имущества и владельца недвижимости, не являющегося собственником, согласно которым собственник имущества вправе истребовать не только имущество, но и возмещение утраченных доходов, а владелец, как добросовестный приобретатель, так и недобросовестный, имеет право возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества, а также имеет право на защиту его владения также против собственника.

В соответствии с частью второй ГК РФ, вступившей в законную силу с 01.03.1996 года, закреплены нормы, рассматривающие договоры, в том числе

---

<sup>29</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 25.12.2018).

<sup>30</sup> Алиева Л.М. Легализация права собственности на самовольную постройку. // Государственная служба и кадры. 2018. №2.

требования для них, устанавливающие порядок передачи недвижимых вещей в собственность. В связи с изменениями, внесенными в гражданское законодательство, договоры разделены на подлежащие и неподлежащие регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости, прав на нее и сделок, совершенных в отношении этой недвижимости.

Таким образом, в действующем законодательстве закреплена регистрация законодательно установленных сделок, а если быть точнее, регистрации прав на недвижимое имущество осуществляемая посредством сделок по поводу этого имущества. Так, в соответствии со ст. 131 ГК РФ обязательной государственной регистрации подлежат сделки, связанные с правом собственности, правом хозяйственного ведения, правом оперативного управления, правом пожизненного наследуемого владения, правом постоянного пользования, ипотекой, сервитутами, а также статья 164 ГК РФ закрепляет правовые последствия регистрации данных сделок, наступающие после их регистрации. Также гражданское законодательство определяет исключения из данных правил.

Еще одной особенностью недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях является прекращение права собственности на него, когда одной из сторон выступает муниципальное образование или государство. Гражданским кодексом предусмотрены основания для прекращения права собственности на объекты недвижимости в тех случаях, если имущество требуется для нужд государства, муниципального образования, собственник ненадлежащее относится к недвижимости, в которой проживает, использует жилое помещение не по назначению, обращается бесхозяйственно, суд по иску органа местного самоуправления решает судьбу имущества в соответствии с законодательством.

Изучая отечественное гражданское законодательство нельзя не обратить внимание на известную доктрину владения, пользования и распоряжения, на которой строится регулирование отношений права

собственности. Согласно ГК РФ собственник осуществляет полный перечень правомочий в соответствии с законодательством. Однако существуют и такие особенности осуществления права собственности как установленные главой 18 ГК РФ. В соответствии со ст. 288 ГК РФ закреплен вроде бы полный перечень прав собственника, тем не менее, указание в норме «в соответствии с его назначением» показывает некоторое ограничение данной доктрины. Размещение в жилом помещении, предназначенном для проживания, промышленного производства не допускается. Разрешено оно будет только в случае перевода из жилого помещения в нежилое. Очередным пробелом законодательства является тот факт, что согласно жилищному законодательству, хотя жилое помещение и предназначено исключительно для проживания, и назначение помещения зарегистрировано как «жилое», согласно ч. 2 ст. 17 ЖК РФ, жилое помещение может быть использовано для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Согласно ГК РФ регулирование вопросов, связанных с осуществлением права собственности на объекты недвижимого имущества осуществляется жилищным законодательством. Жилищный кодекс РФ, вступивший в силу 1 марта 2005 года (далее – ЖК РФ)<sup>31</sup>, рассматривает жилое помещение как объект недвижимого имущества и объект права собственности. На основании ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Жилищное законодательство определяет несколько видов жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

---

<sup>31</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 22.01.2019).

В соответствии со ст. 18 ЖК РФ право собственности на жилые помещения и иные вещные права подлежат государственной регистрации. Гражданское законодательство предлагает обширный перечень способов приобретения права собственности на жилое помещение.<sup>32</sup> На основании ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества, пожизненной или постоянной ренты, договор пожизненного содержания с иждивением, наследования, приватизации, выплата пая членом ЖСК, ЖНК, участие в долевом строительстве многоквартирных домов.<sup>33</sup>

Одной из особенностей жилищного законодательства является основание приобретения права собственности на основании приватизации. В соответствии со ст. 215 ГК РФ имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, является муниципальными жилыми помещениями, входящими на основании ст. 19 ЖК РФ в муниципальный жилищный фонд. Органы местного самоуправления согласно ст. 49 действующего ЖК РФ предоставляют жилые помещения по договору социального найма. Муниципальное образование в этом случае является собственником, а граждане получают в пользование жилые помещения из муниципального жилищного фонда на праве собственника. При заключении договора социального найма указывается срок его действия и плата за жилое помещение. По истечении срока действия данного договора гражданин, если иное не указано в договоре, имеет право приватизировать жилое помещение с целью дальнейшей регистрации права собственности на данное жилое помещение. Согласно ЖК РСФСР, принятому 24.06.1983 г.<sup>34</sup> и утратившему силу в связи с принятием нового ЖК РФ, жилые помещения выдавались гражданам на основании ордеров. На текущий момент по

---

<sup>32</sup> Жилищное право / Крашенинников П.В. - 10-е изд., перераб. и доп. - М.:Статут, 2017. С. 368-371.

<sup>33</sup> Феоктистов А.А., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения. // Наука. Общество. Государство. 2017. Т.5. №4(20).

<sup>34</sup> Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004).

городскому округу Тольятти числится порядком 25 тыс. муниципальных квартир. Из них 10 тыс. являются неприватизированными.

Законодатель закрепил солидарное право пользования жилым помещением за нанимателем и членами его семьи. Таким образом, долевая часть жилого помещения рассчитывается на каждого члена семьи. Однако при участии в приватизации, то есть заключения договора о безвозмездной передаче квартир в собственность, члены семьи нанимателя имеют право отказаться от своей доли в приватизации в пользу другого участника, кроме несовершеннолетних членов семьи нанимателя.

Особенность именно этого основания государственной регистрации заключается в том, что до вступления в силу Закона РФ от 04.07.1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ», вступившего в силу 31.05.2001 г.<sup>35</sup>, государственная регистрация права собственности граждан на жилое помещение не требовалась.

Весьма актуальными на сегодняшний день являются имущественные отношения супругов, регламентированные семейным законодательством. Статья 244 ГК РФ предусматривает возможность нахождения имущества в собственности двух или нескольких лиц на праве общей собственности, с определением долей собственности – на праве долевой собственности, и без определения долей – на праве совместной собственности. Общая собственность в соответствии с гражданским законодательством в любом случае буде долевой, в зависимости от количества участников правоотношений. Совместной собственностью может быть на основании ст. 33 Семейного кодекса РФ<sup>36</sup>, в которой указано, что законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности, а также на основании ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О

---

<sup>35</sup> Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 (ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

<sup>36</sup> Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 г. №223-ФЗ (ред. от 18.03.2019).

крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>37</sup>, закрепляющей принадлежность имущества фермерского хозяйства его членам на праве совместной собственности. Возможность изменения правового режима общей совместной собственности закреплена ст. 256 и 258 ГК РФ.

В действующем законодательстве существует возможность изменения законного правового режима супругов, как в период брака, так и после его расторжения, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов. Семейным кодексом предусмотрено разделение имущества по соглашению сторон, в судебном порядке.

Как уже было сказано выше, гражданское законодательство регулирует общие положения о недвижимости. Для более детального рассмотрения порядка регулирования отдельных видов недвижимого имущества законодатель ссылается на иные отрасли права. Так, например, регулирование земельных участков закреплено в Земельном кодексе РФ от 25.10.2001 г.<sup>38</sup> Очень проблемным вопросом, возникающим в ходе регулирования правовых отношений земельных участков, является соотношение земельного участка и расположенной на нем недвижимости. Гражданское и земельное законодательства весьма противоречивы в решении вопроса перехода прав собственности на здание или сооружение, расположенного на чужом земельном участке. Согласно ст. 35 ЗК РФ лицо приобретает право на использование только части земельного участка, а ст. 2 ст. 271 ГК РФ предусмотрено приобретение права пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Пробел в трактовке законодательных норм заключается в раскрытии рассматриваемых объектов. Земельным законодательством на основании ст. 3 ЗК РФ регулируются

---

<sup>37</sup> Федеральный закон от 11.06.2003 г. №4-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

<sup>38</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

отношения по использованию и охране земель в РФ, объектом которых являются и части земельных участков. Регулирование земельных отношений в гражданском законодательстве согласно ст. 261 ГК РФ распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения, то есть на земельный участок в целом. Так как данные правоотношения носят имущественный характер, при разрешении спора руководствоваться следует гражданским законодательством.

Исходя из норм гражданского и земельного законодательства, у земельного участка нет конкретного объема, кроме как зарегистрированных установленных границ. Лицо, являющееся собственником данного участка, имеет право пользоваться им по своему усмотрению, в том числе, тем, что находится над поверхностью участка и под ним в рамках, установленных законодательством о недрах, воздушном пространстве и т.д.

Согласно ст. 130 ГК РФ объектом недвижимости являются участки недр. Однако в соответствии с Законом РФ от 21.02.1992 «О недрах» собственником данного объекта является исключительно государство. Из положений преамбулы закона о недрах следует, что «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». Правомочия пользования, владения и распоряжения недрами принадлежат государству совместно с субъектами РФ. За участниками недропользования закреплены права и обязанности пользователей недр, возникающих с момента государственной регистрации лицензии на пользование участком недр. Особенность данной недвижимости заключается в том, что участки недр не могут быть предметом сделок. Собственник – государство РФ правомочен только передавать право пользования недрами от одного лица другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами. Отсюда следует, что недра являются самостоятельным объектом недвижимого



имущества, предназначенным для изучения, освоения, добычи природных ресурсов участниками недропользования.

### **1.3 Историческое возникновение института права собственности на недвижимое имущество**

В российском законодательстве судьба вещно-правового института в разные времена складывалась по-разному. Вещно-правовой институт в дореволюционной России характеризовался весьма обширным кругом гражданских прав. Для понимания причин возникновения понятия «недвижимое имущество» и «право собственности» в отечественном праве нужно рассмотреть более ранние учения, на основе которых и был построен в России гражданско-правовой институт вещного права.

Впервые понятие «недвижимое имущество» появилось в древнеримские времена. По большей части это было связано с введением в экономический оборот земельных участков. Деление вещей на движимые и недвижимые не имело экономики особого значения, так как они подлежали одинаковым юридическим нормам. Фундаментом римского вещного права являлось раскрытие сущности вещных прав через понятие вещи.<sup>39</sup>

Римские учены, юристы относили к вещам всё, что имело тело, массу и пространство. Конкретно к вещам относились земля, недра земли, жилище, продукты питания, постройки, посевы, насаждения. Однако к ним не относились недостижимые вещи, такие как луна, солнце, вода, воздух.<sup>40</sup> По мнению римских юристов все, что было сделано на земле, следует за ней. Таким образом, в те времена земля и дом, построенный на ней, считались одним целым, а право владельца земли, распространялось и на дом. При постройке домов с несколькими жилыми помещениями на одном земельном

---

<sup>39</sup> Астапенко П.Н. Римское право : учебник/ Астапенко П.Н.; под. ред. Н.В. Михайловой. - Москва: КНОРУС, 2018. С. 161.

<sup>40</sup> Черниловский З.М. Римское частное право. М.: Проспект, 2001. С. 92 - 93.

участке, весь дом переходил в собственность одного владельца. При разрешении спора о разделе юристы делили дом по вертикали.<sup>41</sup>

Вещное право было определено как абсолютное право лица на совершение действий с вещью. Отсюда имущественными отношениями назывались только те отношения, которые были непосредственно связаны с недвижимым имуществом.

Одним из оснований раскрытия сущности вещных правоотношений Древнего Рима является также существование различного рода действий лица в отношении вещи, имущества. Содержание, объем и характер этих действий образовали различные институты вещных прав. Тогда уже и образовалась доктрина права владения, права пользования и права распоряжения вещью, а также право на чужую вещь.

Как уже было сказано, вещное право по римскому законодательству носит статус абсолютного права. Таким образом, римские ученые ограничили круг лиц, владеющих вещью. Остальные лица не вправе посягать на нее.

Действовал принцип следования вещного права. Лицо, которое изначально владело вещью, сохраняло за собой весь перечень правомочий, даже в случае передачи вещи другому лицу без ведома владельца, либо нахождения вещи у другого лица незаконно, в том числе, если вещь переходила другому лицу на праве пользования.

В отличие от других правовых отношений в Древнем Риме права участников вещно-правовых отношений были четко регламентированы. Лица являлись субъектами данных правоотношений, которые в свою очередь не имели права создавать иные вещные права.

Системообразующим аспектом института вещных прав являлось право собственности, которое составляло его суть. Собственность с юридической точки зрения означала факт принадлежности имущества определенному

---

<sup>41</sup> Рыбкина М.В. История развития понятия недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // Государство и право. Юридические науки // Царскосельские чтения, 2017.

лицу, группе лиц, и на конкретных условиях.<sup>42</sup> Такой формат критериев привел юристов к стремлениям совершенствования законов в данной сфере путём объединения прав владения и распоряжения.<sup>43</sup>

Профессором Черниловским институт права собственности рассматривается как «исключительно-абсолютное право собственника, основанное на полной власти, возможности использования недвижимости по своему усмотрению, защищающее собственность от посягательств извне».<sup>44</sup>

Отсутствие в римском праве отдельных форм собственности позволяло разделить их на изъятые и не изъятые из оборота вещи. Последние относились исключительно к частным, что конечно устанавливало за собственниками определенные абсолютные права, которые в отношении своего имущества одновременно являлись относительными. Так, разрешая оккупацию земель собственник по сути терял свое абсолютное право. Таким образом, абсолютное право собственности было абсолютным лишь в пределах установленных законом, также как и в современном праве.<sup>45</sup>

При изучении римского вещного права было установлено наличие еще одного важного критерия «прав на чужую вещь», заключенное в ограниченных правомочиях владельца-несобственника недвижимости. Раскрывалось указанное право в возможности лица владеть вещью, но не обладать исключительностью. По мнению Ю.Барона «чужая собственность» делилась на два вида: легальные сервитуты, которые подразделены на соседское право и общественное право, вещные права на чужую вещь и запрещения отчуждения.<sup>46</sup>

Основным из указанных видов для понимания системы правоотношений на чужую вещь являлся сервитут. Его суть заключалась в

---

<sup>42</sup> Черниловский З.М. Указ. соч. С. 91.

<sup>43</sup> Kim, Jongchul, 2018. «Propertization: The process by which financial corporate power has risen and collapsed,» Review of Capital as Power, Capital As Power - Toward a New Cosmology of Capitalism, vol. 1(3), pages 58-82.

<sup>44</sup> Черниловский З.М. Указ. соч. С. 108-109.

<sup>45</sup> Римское частное право: учебник для бакалавров и магистров / Новицкий И.Б.; отв. ред. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. - М.: Издательство Юрайт, 2017. С. 212-221.

<sup>46</sup> Барон Ю. Система римского гражданского права: В 6 кн. СПб.: Изд-во Р. Арсланова «Юридический центр Пресс», 2005. С. 346-354.

праве одного лица пользоваться недвижимым имуществом, принадлежащим другому лицу. Римские ученые трактовали сервитутом использование вещи ради общих интересов с извлечением общей выгоды, устанавливаемое в силу закона или по соглашению сторон.<sup>47</sup>

При изучении системы сервитутов римского права ученые вывели несколько основных принципов, отражающих суть сервитута: объектом сервитута не может быть своя вещь, сервитут не может быть исполнен, в сервитуте должна быть выражена полезность, сервитут неделим, вечен и расположен на территории двух объектов.<sup>48</sup>

Право на чужую вещь как сервитут было необходимо, так как существовала частная собственность. Не все земельные участки имели качество необходимое для его нормального использования. Решением данной проблемы являлось потребность в использовании соседнего земельного участка. Однако с возникновением права частной собственности собственник земельного участка не обязан был помогать соседу, не имеющему на своей земле воды и пастбища.<sup>49</sup>

Позднее наряду с сервитутами, возникшими на почве соседских поземельных отношений, появилась другая категория сервитутных прав, уже необязательно в пользу соседа и необязательно на пользование землей, а на любое имущество, например, на стадо коров, и в пользу какого-либо другого лица, не являющегося соседом. К примеру, наследодатель, оставляя имущество наследнику, одновременно предоставлял другому лицу право пожизненного пользования этим же имуществом. Такое положение вещей было названо узуфруктом. Появился узуфрукт немного позднее, нежели сервитут, возникший на почве поземельных соседских отношений. Иногда римские ученые-юристы противопоставляли сервитут узуфрукту, хотя чаще термин «сервитут» охватывает и узуфрукт. Сервитуты были поделены на

---

<sup>47</sup> Черниловский З.М. Указ.соч. С. 124.

<sup>48</sup> Курс римского частного права: учебник / Чезаре Санфилиппо; под общ. ред. Д. В. Дождева. - М.: Норма: ИНФРА-М, 2019. С. 254-255.

<sup>49</sup> Черниловский З.М. Там же.

личные и земельные сервитуты. Личный сервитут принадлежал определенному лицу на персональной основе, земельный же принадлежал лицу-собственнику земельного участка. Земельный участок, в интересах пользования которым устанавливался сервитут, назывался господствующим участком. Земельный участок, пользование которым в том или ином отношении составляло содержание сервитута, назывался служащим. Так как земельный сервитут принадлежал лицу не персонально, а как собственнику господствующего участка, то смена собственника господствующего участка означала смену субъекта земельного сервитута.<sup>50</sup>

Самым распространенным и обширным по своему содержанию правом пользования чужой вещью являлся узуфрукт. Он позволял своему обладателю пользоваться чужой вещью и извлекать из нее плоды, не повреждая и не изменяя самого имущества. Обладатель такого права имел возможность пользоваться чужим имуществом, извлекать выгоду, но не мог распоряжаться им. Также к правам на чужое имущество относился суперфиций (право застройки), эмфитевзис (вещное наследуемое отчуждаемое право владения и пользования чужим земельным участком с обязанностью вносить арендную плату собственнику и не ухудшать имущество) и залоговое право, устанавливающееся в обеспечение платежа по какому-либо обязательству, означающее право обратить взыскание на заложенную вещь. Суперфиций и эмфитевзис относились к наследственным и отчуждаемым правам на недвижимость, устанавливали длительное пользование чужим земельным участком для строительства и для ведения хозяйства. Суперфиций являлся наследуемым и отчуждаемым правом пользования строением, возведенным на чужом земельном участке. Данный институт вырос из долгосрочной аренды земли или строения.<sup>51</sup> Эмфитевзис, в свою очередь, являлся особым видом наследственного долгосрочного пользования чужим земельным участком, который предполагал его

---

<sup>50</sup> Римское частное право: учебник для бакалавров и магистров. Новицкий И.Б. С. 241-253.

<sup>51</sup> Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. М.: ИНФРА-М, 2002. С. 604.

обработку и ведение хозяйства. Эмфитевзис состоит в вещном отчуждаемом и передаваемом праве на чужую недвижимость, наделяющее своего обладателя самыми широкими полномочиями относительно имущества с обязанностью вносить ежегодно плату за аренду собственнику.<sup>52</sup>

Говоря о защите вещных прав в римском праве, замечено, что прежде всего речь шла о защите права собственности. Защита собственности в рабовладельческом обществе была чрезвычайно разнообразна по своим источникам, видам и направленности. Рассматривались обычай, цивильное и преторское право. Способы защиты права собственности изменялись и приспособлялись к тем видам собственности, которые она принимала в классическом и позднейшем праве Юстиниана.<sup>53</sup>

В римском праве существовали основные способы защиты: виндикационный иск, то есть требование невладеющего собственником имущества к владеющему несобственнику о возврате этого имущества, негаторный иск, направленный против посягательства с чье-либо стороны на недвижимость собственника. Исключительные способы защиты: петиторный иск, означавший защиту невладеющего собственника от владеющего несобственника, включающий обязанность истца-собственника возместить добросовестному владельцу его издержки. Помимо этого к исключительным относились иски о воспрещении и публициановские иски, которые могли предъявляться против любого нарушителя права собственности, а также иски, направленные лично против нарушителя в соответствии с характером его действий.<sup>54</sup>

Согласно российскому дореволюционному законодательству право собственности занимало центральное место среди вещных прав. Первыми актами общероссийского значения, содержащих понятие права

---

<sup>52</sup> Курс римского частного права: учебник / Чезаре Санфилиппо; под общ. ред. Д. В. Дождева. Там же.

<sup>53</sup> Минникес И.В. Право собственности как совокупность правомочий. // Пролог: журнал о праве. №1.

<sup>54</sup> Римское право: учебник для академического бакалавриата. Новицкий И.Б. С. 234-240.

собственности, были жалованные грамоты дворянам и городам Екатерины II.<sup>55</sup>

Следующим этапом стал Свод законов Российской Империи, закрепивший в себе целый раздел, посвященный вещным правам. Названный «О существе и пространстве разных прав на имущества» раздел начинался с определения права собственности: «Кто был первым приобретателем имущества, по законному укреплению его в частную принадлежность, получил власть, в порядке, гражданскими законами установленном, исключительно и независимо от лица постороннего владеть, пользоваться и распорядиться оным вечно и потомственно, доколе не передаст сей власть другому, или кому власть сия от первого ее приобретателя дошла непосредственно или чрез последующие законные передачи и укрепления: тот имеет на сие имущество право собственности».<sup>56</sup>

Для современного человека данное определение является слишком сложным и трудным в понимании. Помимо пришедшей из римского права системы правомочий владения, пользования и распоряжения, в данном понятии указаны еще несколько аспектов, указывающих на суть права собственности именно в то время образования института вещных прав. К таким аспектам отнесены абсолютность и исключительность собственника, приобретательское право которого даровано или передано властью, который имеет право владеть имуществом потомственно и пожизненно, а также распоряжаться им, передавая кому угодно.

На различных этапах формирования законодательства России недвижимость рассматривалась с точки зрения отношения субъекта правоотношений к этому самому имуществу.

К примеру, отношение к земле в Древней Руси было весьма нетипичным по отношению к другим развивающимся государствам. «Священная земля», «мать-земля» считалась всенародным достоянием для

---

<sup>55</sup>Щенникова Л.В. Понятие вещного права в аргументации российских цивилистов. // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. Вып.37. С. 361-372.

<sup>56</sup>Щенникова Л.В. Там же.

всего общества, поэтому не могла на тот момент являться объектом чьей-то собственности. Князь не владел землей, а владел только своей вотчиной. Право на землю было закреплено за земскими общинами. Гармонично сосуществование общин и государя впоследствии отложило отпечаток на развитии института права собственности.

Существование в XV в. различных режимов собственности (московской и новгородской моделей) указывает на начало закрепления права на собственность в вещном праве. Вотчинное землевладение в московской модели в дальнейшем стало основой для формирования института права собственности на Руси. Экономически новгородская модель формирования собственности выглядела устойчивее и предпочтительней для народа, так как здесь уже выделялись собственниками некоторые категории граждан. К таким были отнесены бояре, земцы, житьи люди и монастыри. Данная модель отличалась от московской многосубъектностью отношений, абсолютным правом собственности и более либеральным характером. Закрепленные за крестьянами земли в соответствии с новгородскими устоями со временем были переданы в вотчину московского князя. В дальнейшем княжеская Русь централизованно закрепляет в своих руках все земли русской земли.<sup>57</sup>

Период XVI-XVII веков характеризуется вотчинным устоем владения, пользования и распоряжения землей. Община владела и распоряжалась землей по своему усмотрению. Конец XVII в. происходит развитие сделок с земельными участками: мена поместий на вотчины и наоборот, сдача поместья за деньги постороннему лицу и т.д.

В указе Петра I от 23 марта 1714 г. официально были названы виды недвижимого имущества поместья и вотчины. В дальнейшем указ был отменен точно также как и поместная система. Петром были официально установлены ограничения в праве частной собственности, ограничения права собственности на леса, пользование которыми теперь считалось достоянием

---

<sup>57</sup> Мантул Г.А. Институт собственности в российской империи. // Философия права. 2014. №4(65).



казны. Положением от 1719 г. установлено, что право собственности не распространяется на недра земли. Также ограничениям подвергались частные предприятия, обильно вошедшие в экономику.

Ограничения, установленные Петром Великим, в период правления Екатерины II сменяются на более лояльные формы правления. Екатериной были внесены существенные изменения в экономическое развитие общества. Согласно манифесту от 1782 г. правом собственности признавалось не только на поверхность земельных угодий, но и недра земли, также были отменены запреты и ограничения пользования лесами.<sup>58</sup>

Отмена крепостного права в России в 1861 году стала толчком для решения земельного вопроса в пользу введения частной собственности. Согласно Манифесту об отмене крепостного права крестьяне считались свободными и получали право свободно распоряжаться своим имуществом. Проблема состояла в том, что все земли являлись собственностью помещиков, которые в свою очередь должны были предоставить крестьянам в постоянное пользование «усадебную оседлость».

Формирование понятия недвижимости периодом в несколько веков было разрушено одним законом, принятым в 1917 г. Декрет о земле, отменивший частную собственность на землю, внес глобальные застойные изменения в развитие права собственности в государстве. Термин «недвижимость» в российском праве не применялся, так как существовала лишь государственная собственность. Законодатель в советский период в принципе отказывался о деления вещей на движимые и недвижимые. Советской властью признавались фонды производственного и непроизводственного значения. К их числу относились здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, многолетние насаждения, кроме земли, которая оставалась вне рамок товарно-денежных отношений.

В дальнейшем в российское законодательство вернулось понятие «недвижимость» в 1991 году. Гражданским законодательством СССР к

---

<sup>58</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Там же.

недвижимому имуществу были отнесены земельные участки и всё, что прочно связано с землей. Также было предусмотрено признание недвижимым и иного имущества.<sup>59</sup>

Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы России»<sup>60</sup> к недвижимости были отнесены земельные участки и всё, что прочно с ними связано. В дальнейшем эта норма была отражена и в ГК РФ.

В статью 130 ГК РФ, определяющую содержание недвижимых вещей, за минувшие 20 лет трижды были внесены изменения. В соответствии с первоначальной редакцией указанной статьи к недвижимым вещам были отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, а также леса, многолетние насаждения, здания и сооружения. Федеральным законом от 30.12.2004 г. №213-ФЗ к недвижимости были отнесены также объекты незавершенного строительства. В связи с введением в действие Водного кодекса РФ 03.06.2006 г. из объектов недвижимости исключены обособленные водные объекты, а затем с введением в действие Лесного кодекса РФ 04.12.2006 г. исключены также леса и многолетние насаждения.

---

<sup>59</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1 (утратили силу) // КонсультантПлюс: справ.-правовая система.

<sup>60</sup> Указ Президента РФ от 27.10.1993 №1767 (ред. от 25.01.1999) «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (утратил силу).

## **Глава 2. Гражданско-правовое регулирование права собственности на недвижимое имущество в современном праве**

### **2.1 Недвижимое имущество как объект гражданских прав**

Недвижимость в современной России является одной из фундаментальных категорий гражданско-правовых отношений в хозяйственном обороте. С точки зрения юридической литературы понятие «недвижимость» должно быть законодательным, иными словами только законодатель может узаконить это понятие или его изменить. Однако в действующих законах и подзаконных актах отсутствует данное понятие как объекта гражданских прав, в том числе и понятие видов объектов недвижимости. Ввиду этого, в нормативно-правовых актах также отсутствуют критерии, по которым тот или иной объект может быть отнесен к данной категории, индивидуально-определенные параметры отдельных видов недвижимого имущества, позволяющих отграничить тот или иной объект от других объектов недвижимости.

Узаконенные гражданским законодательством виды недвижимости имеют весьма разнообразные правовые режимы в связи с регулированием этих режимов иными от гражданского законодательства нормативно-правовыми актами. Проблемные вопросы, связанные с недвижимым имуществом в приоритете рассматриваются гражданским законодательством, так как все-таки большая часть вопросов связана с имущественными отношениями. Одной из основных направлений деятельности государства является развитие, модернизирование и совершенствование законодательства о недвижимости. Рассматриваемая в РФ концепция развития законодательства о недвижимости разработана известными учеными в области гражданского права В.В. Витрянским, В.М. Жуйковым, А.А. Завьяловым и другими членами Совета. Официально принятая на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15.12.2003 г., концепция заключается в предложении комплексных решений, направленных на устранение

противоречий в различных законодательных актах о недвижимости и на совершенствование правового регулирования оборота недвижимого имущества, которые охватывали бы необходимые изменения и дополнения, как гражданского законодательства, так и иных актов.<sup>61</sup>

С точки зрения данной концепции, наличие определяющих факторов недвижимости в гражданском законодательстве не нуждается в пересмотре. Однако по моему мнению статья 130 ГК РФ нуждается в более детальном дополнении объектов недвижимости. В указанной статье к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Сюда же относятся здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законодатель установил возможность отнесения к недвижимым вещам иное имущество.

На сегодняшний день в действующем законодательстве государственная регистрация объектов недвижимого имущества происходит на основании федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>62</sup>. В соответствии с установленной концепцией развития законодательства о недвижимом имуществе, данный федеральный закон рассматривает порядок и процесс самой регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Однако изданным ранее федеральным законом от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>63</sup> до внесенных изменений федеральным законом от 03.07.2016 г.

---

<sup>61</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исследовательский центр частного права. Под общ. ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А.. М.: Статут, 2014 г.

<sup>62</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

<sup>63</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

№361-ФЗ<sup>64</sup> законодатель предлагал определение недвижимости, подлежащей государственной регистрации. Недвижимостью по данному ФЗ признавались земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.<sup>65</sup>

Отсутствие в гражданском законодательстве помимо определения «недвижимости» в целом еще и видов объектов недвижимости, говорит о застойном периоде развития института недвижимости. Ссылаясь на возможность изучения других нормативно-правовых актов, рассматривающих каждый в отдельности объект недвижимости, вводит в заблуждение лиц, участвующих в гражданско-правовых отношениях.

Таким образом, ввиду отсутствия в законодательстве понятия «недвижимость», законодатель может внести изменения в уже существующие нормы, дополнив их конкретными объектами недвижимого имущества, либо указав ссылки на действующие нормативно-правовые акты, которые регулируют те или иные объекты недвижимости. Помимо известных объектов, закрепленных в ст. 130 ГК РФ, в список объектов недвижимого имущества согласно нормам законодательства можно отнести:

предприятие как имущественный комплекс (закреплен в статье 132 ГК РФ и признается объектом права - недвижимостью);

жилое помещение (закреплено в статьях 15, 16 ЖК РФ, указывающих на признание жилого помещения недвижимым имуществом);

общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (закреплено в статье 290 ГК РФ, а также статье 36 ЖК РФ, в которых нет прямого определения общего имущества собственников как недвижимого

---

<sup>64</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 №361-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

<sup>65</sup> Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 5.

имущества, однако признаки и суть данного имущества идентична иным объектам недвижимости);

нежилые помещения (ранее указанный объект был закреплен в ст.1 ФЗ от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», однако на текущий момент в законодательстве отсутствует соотнесение данного вида к объекту недвижимости. Жилищным законодательством согласно ст. 22 ЖК РФ установлено только то, что нежилое помещение это такое помещение, которое не отвечает требованиям, установленным для жилого.).<sup>66</sup>

В соответствии с определением недвижимого имущества, закрепленного в ГК РФ, а также на основании типологических свойств недвижимости, изучаемых учеными в соответствии с общепризнанной концепцией развития законодательства о недвижимости, выделяют три категории недвижимых вещей: недвижимость по природе, недвижимость в силу закона, недвижимость в силу назначения. В первом случае рассматриваются объекты недвижимости, которые являются недвижимыми либо в силу естественных свойств, такие как земельные участки и недра земли, либо недвижимые в силу физического состояния, к таким относятся неразрывно связанные с землей здания и сооружения, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба назначению. Ко второй категории, рассматривающей недвижимое имущество, относятся объекты, признанные законодательством недвижимыми, но являющиеся движимыми по природе, такие как морские и воздушные суда, космические объекты, суда внутреннего плавания. И третья категория разбирает недвижимое имущество, признанное таковым законодателем. К таким относятся помещения, предприятия как имущественные комплексы, общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Указ.соч.

<sup>67</sup> Гражданское право. В 4-х томах. Том I. Общая часть. Отв. ред. Суханов Е.А. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 403-405.

Отнесение законодательством таких различных объектов именно к недвижимым вещам указывает на сложность системы права собственности. Каждый из данных объектов, хотя и отражен по общему правилу в действующем гражданском законодательстве, имеет персонифицированные гражданско-правовые режимы.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в редакции от 06.03.2019 г.<sup>68</sup>, пп. 4.1, 4.2 указывают на подлежащие постановке на кадастровый учет объекты недвижимости: земельные участки и их части, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, а также иные объекты недвижимости, подлежащие кадастровому учету. В данном нормативно-правовом акте законодатель ограничил объекты, наделил эти границы координатами, а сами объекты определенными характеристиками. Отсутствие в нормах данного действующего закона информации об иных объектах недвижимости, признанных таковыми законодательством, говорит об отличии одних объектов недвижимости от других. Ранее в этом же федеральном законе отражалась информация о том, что морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания и предприятия не подлежали кадастровому учету, но на основании утвержденной Советом при Президенте РФ концепции развития законодательства о недвижимости изменения коснулись и этого закона.<sup>69</sup>

Исторически понятие недвижимости основано на «земле», отсюда рассмотрение земельных участков и участков недр к недвижимому имуществу не вызывает сомнений. Также спора не вызывает и отнесение к недвижимости зданий, сооружений и помещений. Хотя законодатель согласно ст. 130 ГК РФ не определяет помещение недвижимостью, однако это определено жилищным законодательством.

---

<sup>68</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О кадастровой деятельности».

<sup>69</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Указ.соч.

Согласно закрепленным в указанной статье признакам недвижимости, а именно неразрывной связи с землей, законодатель не уточняет чем именно руководствуется эта связь. Различают два вида связей: фактическая и юридическая. Фактическая связь, или по-другому физическая, определяет физическое прикрепление объекта к земле, который невозможно переместить не нанеся ущерб его назначению. Юридическая же связь характеризуется наличием определенных прав на земельный участок и расположенное на нем здание.<sup>70</sup> С юридической точки зрения связь между земельным участком и построенным на нем здании рассматривается действующим законодательством как самовольная постройка, не указывая движимость и недвижимость такого имущества. При решении судебных споров о признании права собственности на такую постройку весьма важным фактором служит отнесение постройки к виду движимого или недвижимого имущества. Такое рассмотрение вещей связано с установлением правового режима и норм регулирования для бесхозяйных вещей в зависимости от того под какой критерий движимости они попадают.

Еще одним признаком прочной связи с землей является капитальность здания, к которой нередко прибегают правоприменительные органы и суды. Ученые-юристы в современной литературе определяют капитальность здания основанием для признания здания недвижимостью.<sup>71</sup> Определение капитальности отражено в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, которая устанавливает объектами капитального строительства здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, кроме временных построек, таких как навесы, киоски и т.п. Данное понятие встречается исключительно в данном законе. Его отсутствие в иных нормативно-правовых актах говорит о нераскрытом до конца признаке недвижимости.

Рассматривая и изучая современные инновации и технологии, подводится вывод о том, что деление недвижимых вещей на объекты

---

<sup>70</sup> Митилино М.И. Указ. соч. С. 175.

<sup>71</sup> Емелькина И. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели. // Хозяйство и право, 2014 г., №5. С.57-58.



становится неактуальным и, по всей видимости, в скором времени будет подлежать реформированию.

Помимо изложенного, учеными представлены еще два критерия деления недвижимости на объекты. В первом случае существование недвижимости исключительно как юридической категории позволяет сделать вывод о наличии права на ее существование в случае обязательной государственной регистрации этих прав. Во втором критерии недвижимость определена как предмет материального мира в силу природных качеств или указания закона. Проводя анализ данных критериев, напрашивается вывод о представлении недвижимости как специфического объекта гражданских правоотношений.

Итак, недвижимость представляет собой правовое явление, которое отличает недвижимые вещи от движимых различными критериями юридических прав, характеристиками самих объектов правоотношений, назначением объекта, физическими и естественными свойствами, необходимостью государственной регистрации прав и сделок с ним. Последнее отличие является основным отличием в правовых режимах вещей.

Для полного понимания сути объектов недвижимости мною рассмотрены понятия каждого из видов недвижимости.

Закрепленное понятие в ч. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ определяет земельный участок как объект земельных отношений. К нему относится часть поверхности земли, а также почвенный слой, границы которых описаны и удостоверены в установленном законом порядке. Законодатель закрепляет возможность рассмотрения объектом гражданских прав не только сам земельный участок, но и его часть. Однако особенность данного факта в том, что как и земельный участок и его часть могут быть признаны самостоятельными объектами недвижимости. При этом право собственности на данные объекты могут быть зарегистрированы как на общую собственность или собственность одного лица. Делимыми в данном случае является земельный участок, если при разделе частей не изменится его

категория и назначение. Если же его целевое использование при разделе изменится участок признается неделимым.<sup>72</sup>

Закон РФ от 21.02.1992 г. «О недрах» закрепляет понятие недр и определяет их как часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя. При отсутствии указанного слоя недрами является часть коры ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков. Целевое использование недр для геологического изучения, освоения и получения ископаемых, также отмечено в законодательстве. Действующим законом РФ установлены ограничения относительно использования недр.

Ранее упоминалось о таком объекте недвижимости как нежилые помещения, которые входят в состав установленных законом зданий и сооружений. Понятие нежилого помещения на текущий момент отсутствует в действующем законодательстве. Объяснение данного понятия приводится исходя из проведенного анализа норм жилищного законодательства. Итак, нежилое помещение представляет собой помещение, которое нельзя использовать для жилья граждан, то есть которое не является жилым и не относится к таковому. Согласно ч. 1 ст. 17 ЖК РФ жилым признается помещение пригодное для проживания граждан. Нежилые помещения используются для производства, хозяйственной деятельности и т.п.

Ранее до внесенных в законодательные акты изменений согласно ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» было легальное определение нежилого помещения, признающегося объектом недвижимости, входящим в состав здания, сооружения. После внесенных изменений с 01.01.2017 г. понятие нежилого помещения отсутствует в законодательстве в принципе. В информационном письме Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 г., являющегося действующим в современном законодательстве, но основанном на текущий момент на нормативно-правовых актах утративших силу, уточняется, что нежилое помещение

---

<sup>72</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г.) // СПС КонсультантПлюс.

является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно расположено, или неразрывно с ним связано. Согласно данному письму рассмотрены аспекты регистрации аренда жилых и нежилых помещений. В п. 9 ч. 5 ст. 8 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» указывается основание считать нежилым не только часть здания, как это было установлено ранее, но и само здание может считаться нежилым помещением. Отсюда итог – нежилые помещения рассматриваются законодателем как часть здания и как само здание.

Определение жилого помещения закреплено в ст. 16 ЖК РФ. Жилым признается изолированное помещение, пригодное для проживания граждан, которое отвечает установленным техническим и санитарным требованиям, правилам и нормам. ЖК РФ также фиксирует виды жилых помещений, устанавливая для каждого отдельные правовые режимы. К ним относятся жилой дом и его часть, квартира и ее часть, а также комната. На текущий момент данный список видов жилых помещений является исчерпывающим.<sup>73</sup>

К иным объектам недвижимости указанным в ст. 130 ГК РФ, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, относятся также объекты незавершенного строительства. Понятие данного объекта дано в п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ. Законодатель называет его объектом капитального строительства и относит к нему здания, строения, сооружения и объекты, строительство которых не завершено.

Одними из сложных объектов недвижимого имущества являются предприятия как имущественные комплексы. Данный объект используется для осуществления предпринимательской деятельности, сложность которого заключается во входящих в состав не только объектов недвижимого имущества, но также и движимых вещей. Регулируется данный объект ст. 132, 133.1, 134 ГК РФ.

---

<sup>73</sup> Пешкова Т.В. Понятие и признаки жилого помещения. // Отечественная юриспруденция. 2018.

Последним объектом, рассматриваемым в качестве объекта недвижимости, являются движимые вещи, отнесенные к категории недвижимых в силу закона. К таким относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Регулирование данных объектов предусмотрено Кодексом торгового мореплавания РФ от 30.04.1999 г.<sup>74</sup>, Кодексом внутреннего водного транспорта РФ от 07.03.2001 г.<sup>75</sup>, Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 г.<sup>76</sup>, Законом РФ от 20.08.1993 «О космической деятельности»<sup>77</sup>.

Перечень недвижимых вещей, указанный в ст. 130 ГК РФ, не является исчерпывающим на сегодняшний день. К числу объектов недвижимости законодательством могут быть отнесены и иные объекты гражданско-правовых отношений. Важнейшим условием для каждого объекта недвижимого имущества является обязательная его регистрация, регистрация прав на этот объект и сделок с ним.

## **2.2 Гражданско-правовой режим недвижимого имущества. Сделки.**

Проблемы гражданско-правового регулирования недвижимости как одного из объектов гражданско-правовых отношений в настоящее время являются весьма актуальными. Это вызвано развитием законодательства в сфере недвижимости, открытием новых возможностей с точки зрения науки, а также тем, что существуют неурегулированные нормы права между отраслями права. Органы, рассматривающие соответствие законодательных актов, устраняют несоответствие и неточности законов, тем не менее, они не успевают за темпами развития указанных правоотношений.

Сложность разнообразных объектов недвижимости, их понятие и виды, назначение и характеристика, их место в системе гражданских прав, анализ

---

<sup>74</sup> Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.01.2019).

<sup>75</sup> Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 29.12.2017).

<sup>76</sup> Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.08.2018).

<sup>77</sup> Закон РФ от 20.08.1993 № 5663-1 (ред. от 07.03.2018) «О космической деятельности».

законодательства, регулирующего гражданские правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, а также неточности законодательных актов определяют необходимость более детального изучения данной темы.

В действующем законодательстве отсутствуют границы пределов регулирования института недвижимого имущества. Различные отрасли права в России постоянно взаимодействуют друг с другом. Рассмотрение отдельного объекта недвижимости в более узкой отрасли права обусловлено уникальными потребностями правового регулирования данного объекта.<sup>78</sup>

Правовой режим недвижимого имущества возник по причине прохождения объектами недвижимости определенных процедур, отличающих их от иных объектов гражданско-правовых отношений. Оценка имущества, межевание земель, кадастровый учет, регистрация сделок с недвижимостью – всё это признаки недвижимых вещей. Регулирование правового режима происходит огромным количеством нормативно-правовых актов, к таким относятся:

Гражданский кодекс РФ, как было сказано ранее, рассматривающий общие положения о недвижимом имуществе;

Земельный Кодекс РФ, регулирующий правовой режим земельных участков;

Жилищный кодекс РФ, рассматривающий правовое положение жилых и нежилых помещений, жилых домов, квартир, зданий и строений,

Градостроительный кодекс РФ, устанавливающий правовой режим объектов незавершенного строительства,

ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регулирует процедуру изменения юридического факта по поводу недвижимого имущества, а также иные законы и подзаконные акты.

Как было сказано ранее, в законодательстве отсутствует понятие «недвижимость». Более того, ни в одном нормативно-правовом акте, кроме

---

<sup>78</sup> Булышева Н.Н. Правовой режим недвижимого имущества и особенности сделок с ним. // Ленинградский юридический журнал. 2017.

как в учебной литературе, нет конкретного пояснения к определению правового режима недвижимого имущества. На практике данный факт приводит к определенным трудностям. Так как неустановленное содержание правового положения и правового режима, отсутствие указания в отдельных случаях на конкретные правомочия или действия, указывают на пробелы в функционировании правового режима недвижимости.

В современных учебных пособиях, учебниках по праву, монографиях, статьях можно встретить термин «правовой режим». Но часто при изучении мнения о правовом режиме происходит непонимание сути вложенного автором понятия, так как отсутствует единый подход к рассмотрению указанного понятия. Изучение различных юридических аспектов правового режима осуществляется длительный период времени, которое, в свою очередь, сформировало конкретную правовую точку зрения, раскрывающую суть его содержания, сущности и природы.

Итоговым определением понятия правового режима в юридической литературе, исходя из концепции и огромного разнообразия мнений ученых, под правовым режимом нужно рассматривать особое соотношение участников гражданско-правовых отношений и нормами права, направленных на достижение конкретных юридических последствий, а также получение положительных результатов для этих участников.

Учитывая исследуемую тему работы, считается логичным рассмотреть проанализировать законный режим недвижимости, раскрытый в различных отраслях права.

Дискуссии по данной проблеме рассмотрены многочисленными учеными-юристами, такими как, например, Щеголева А.В., Шеметова Н.Ю., Кущенко В.В., Дмитриев М.А. Исследования данных ученых дают возможность оценить всю сложность данного критерия недвижимости.

Согласно исследованиям Кущенко В.В. правовой режим недвижимости складывается из специальных частных и публичных режимов,

рассматривающих в сфере своей договорной деятельности определенные особенности.<sup>79</sup>

На основании изученных исследований Щеголевой А.В. суть правового режима недвижимости рассматривается ею в качестве дозволяющих, ограничивающих и запрещающих норм, образующих собой общую систему.<sup>80</sup>

Освоенный материал подводит к выводу, что учеными рассматривается общие для всех правовых режимов особенности. Тем не менее, действующее право обращает внимание на конкретный признак недвижимости, характеризующий ее именно как недвижимую вещь, а именно ее регистрация в ЕГРН. Осуществление регистрации является, по мнению законодателя, основным юридическим актом, закрепляющим правовой режим вещи как недвижимого имущества. По мнению Алексева В.А. регистрация прав на недвижимость является основным отличием в правовых режимах движимого и недвижимого имущества, выделяющая высокую ценность недвижимости.<sup>81</sup>

Рассмотренное мнение Шеметовой Н.Ю. о принадлежности правового режима недвижимости к внешнему фактору<sup>82</sup> наталкивает на то, что основывать свои суждения на данном мнении было бы ошибочно. Исходя из норм отечественного права характерные черты правового режима недвижимых вещей, выраженные в его сути и правовой природе, не относятся к внешним.

Некоторые ученые рассматривают формулировку определения правового режима отдельных видов недвижимости. Ученым Дмитриевым М.А. выдвинуто мнение о разделении правового режима на субрежимы, разделяющиеся на обязательно-правовой и вещно-правовой режим. Данный правовой режим с его точки зрения рассматривается как

---

<sup>79</sup> Кушенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. 2006. №10.

<sup>80</sup> Пудовкина О.В. Проблемы определения и классификации правового режима недвижимого имущества. // Вестник СГЮА. 2016. №2(112). С. 91-95.

<sup>81</sup> Алексеев В.А. Правовой статус недвижимой вещи до государственной регистрации права на нее. М., 2018.

<sup>82</sup> Шеметова Н.Ю. Недвижимость: трансформация из социальной категории в правовую // Адвокат. 2014. №7.

дифференциация, основанная на «различии, разделении, исключении». Говоря об этом, считается, что такое мнение должно присутствовать в праве, но они всё-таки присущи общему пониманию правового режима недвижимости. Рассмотренное мнение Дмитриева в работе Семеновой Е.Г. указывает на изучение отдельного объекта недвижимого имущества, по итогам изучения которого сделан вывод об определении правового режима конкретного объекта. Суть данного понятия состоит в том, что законный режим недвижимости есть не что иное как правила, указывающие на условия гражданско-правовых отношений по поводу наступивших юридических фактов, связанных с недвижимостью.<sup>83</sup>

Чтобы правильно определить, чем же является «правовой режим недвижимости», мною были исследованы присущие ему признаки и установленные факты, отраженные в законодательстве РФ и юридической литературе. Во-первых, правовой режим недвижимого имущества установлен законодательно в форме федерального закона или иного нормативно-правового акта. Во-вторых, правовой режим основан на юридически установленном регулировании, оказывающим существенное влияние на гражданские правоотношения недвижимости. В-третьих, в содержание правового режима входят юридические средства, выраженные в форме дозволений, ограничений, запретов и обязательств. В-четвертых, правовой режим недвижимости направлен на правовое регулирование определенных категорий общественных отношений, непосредственно связанных с хозяйственным, экономическим, гражданским оборотами недвижимости, государственной регистрацией и т.п. В-пятых, правовой режим недвижимого имущества обеспечивается государством и субъектами гражданских правоотношений. Шестым найденным признаком является закрепление основной целью правового режима направленность на обеспечение удовлетворения интересов субъектов правоотношений, формируемую

---

<sup>83</sup> Семенова Е.Г. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве российской федерации. // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017.



определенной степенью благоприятности, либо установление ограничений для определенных видов субъектов, направленных на сдерживание интересов данных субъектов.

Отсюда можно вывести классификацию правового режима недвижимого имущества:

по характеру правоотношений, связанных с недвижимым имуществом, государственной регистрацией прав и сделок, с владением, пользованием и распоряжением,

по методу правового регулирования, выделяющих императивный метод, согласно которому субъекты правоотношений действуют исключительно в соответствии с установленными законом нормами, либо диспозитивный метод, согласно которому субъекты правоотношений могут решать вопросы по поводу имущества самостоятельно,

по виду недвижимости, подразделенной на установленные законом объекты недвижимого имущества,

по оборотоспособности, к правовым режимам которых относятся отдельно рассматриваемые случаи, например, ограниченные в обороте или изъятые из оборота объекты недвижимости,

по целям правового режима в зависимости от ее направленности рассматриваются такие режимы как ограничение права субъекта гражданских правоотношений, либо поощрение субъекта, основной сутью цели которого является получение позитивного результата.

Подводя итог на основании вышеизложенной информации, полученной при изучении материала юридической литературы и законодательства, правовой режим недвижимого имущества определяется как обеспеченный государством и установленный законом, с учетом особых признаков объектов недвижимого имущества, присущих исключительно данному виду имущества, способ нормативно-правового регулирования, состоящий из юридических средств, предназначенных для регулирования гражданских правоотношений по государственной регистрации недвижимости, прав на

нее и сделок с ней, обороту недвижимого имущества, а также совершения с данным имуществом действий, создающих для субъектов правоотношений определенную степень благоприятности, либо ограничения.

Недвижимое имущество всегда оставалось и является на текущий момент самой распространенной темой для обсуждения, споров и дискуссий, так как данное имущество обладает весьма характерными качествами и является дорогим по цене. Нередко недвижимость сопровождается целым рядом проблем во взаимодействии участников правоотношений по поводу этого имущества, в том числе и оформления на него прав.

Согласно историческим сводкам и учебным изданиям с становлением в Российском государстве института частной собственности, куда также входило право собственности на недвижимое имущество, закреплением возможности граждан через приватизацию получить право частной собственности на помещение, принадлежащее государству или муниципальному образованию, государство утратило право единственного собственника большей части объектов недвижимости. Данный факт утраты установил начало формирования централизованного рынка недвижимости. С 90-х годов прошлого века в рыночный оборот недвижимости были вовлечены земельные участки, а право собственности на данный объект было закреплено основным законом РФ. В современном законодательстве РФ право собственности является одним из ключевых в группе экономических правоотношений.<sup>84</sup>

Норма гражданского законодательства закрепляет связь объектов недвижимого имущества с землей, а также невозможность их перемещения без причинения несоразмерного ущерба их назначению и целостности в целом. Имеющие ряд уникальных индивидуальных признаков и отличий, таких как адрес, кадастровый номер, объекты правового регулирования содержат специальные правила при совершении различных сделок.

---

<sup>84</sup> Белоусов В. П. К вопросу о ключевых проблемах реализации права частной собственности на природные ресурсы в Российской Федерации. // Молодой ученый. 2018. №36. С. 19-22.

Одной из специфик правового режима недвижимости является не просто государственная регистрация права собственности, а именно обязательная государственная регистрация права собственности и иных прав на имущество, которое является не изъятым из оборота, а также возникновение, прекращение и переход данных прав. Произведенная государственная регистрация является единственным доказательством принадлежности этих прав какому-либо лицу.

Некоторые сделки, закрепленные гражданским законодательством, содержат обязательные требования об их государственной регистрации. С точки зрения закона, сделка считается заключенной исключительно с момента ее регистрации. При заключении отдельных видов сделок, созданы специальные правила, устанавливающие прямую зависимость прав на земельный участок от прав на находящееся на нем здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства. В таких категориях сделок лицу-приобретателю или арендатору строения по общему правилу переходит право собственности или аренды на земельный участок, или его часть, занятый строением и необходимый для полноценного функционирования.

В соответствии с законодательством, а именно ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», контроль за законностью сделок с недвижимым имуществом осуществляет единая система учреждений, ответственных за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Недвижимое имущество может являться объектом разнообразных видов сделок. Наиболее распространенными являются такие сделки, как купля-продажа, найм жилого помещения, аренда, дарение, мена, наследственное приобретение недвижимости, долевое участие в строительстве.

С точки зрения права в любой сделке есть стороны, или участники правоотношений, содержание, заключающее условия сделки, и форма. Законом предусмотрена ответственность и правовые последствия для лиц,

нарушивших условия сделки, зарегистрированной в соответствии с законодательством.

Гражданское законодательство устанавливает обязательные положения для заключения сделки с недвижимым имуществом. Сделка заключается в форме простого письменного договора. Очень важным условием считается закрепление в договоре положений, устраивающих все стороны данной сделки. В случае не указания в договоре каких-либо условий, применяется общий порядок рассмотрения сделки, установленный гражданским законодательством.

Сторонами в сделке, согласно ст. 153 ГК РФ могут являться граждане, или физические лица, и юридические лица. Обязательным критерием заключения сделки является обладание лица, передающего свои права на недвижимость другому лицу, абсолютным правом собственности. То есть с этой точки зрения, продавец или арендодатель должен иметь все правомочия собственника и не иметь каких-либо ограничений извне, связанных с недвижимым имуществом.

Текущее положение сделок требует тщательной проверки всех деталей сделок. Помимо мошеннических действий лжесобственников, проблемы могут создаваться и при простом заключении договора между сторонами. Необходимым фактором является проверка верности данных об объекте недвижимого имущества, указанных в договоре. Так как несоблюдение правил сделки помимо правовых последствий может привести одну из сторон к убыткам.

### **2.3 Особенности государственной регистрации недвижимого имущества**

Согласно концепции развития законодательства о недвижимости в РФ, утвержденной Советом при Президенте РФ, особое внимание уделяется вопросу о предмете государственной регистрации недвижимого имущества.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Под общ. ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А.. М.: Статут, 2014.

Проанализировав действующее на момент создания концепции законодательство, авторы концепции подытожили, что законодательное регулирование предмета государственной регистрации не является актуальным и правильно оформленным. В связи с этим были внесены изменения и утвержден новый федеральный закон, устанавливающий правила и порядок осуществления государственной регистрации.

Действующие до 1 января 2017 года нормы ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливали многие фактические понятия и правовое содержание объектов недвижимого имущества, давали основу для предположений на основе законодательства о правовом режиме тех или иных объектов.

Действующее законодательство 2019 года осложнено отсутствием многих факторов, влияющих на понимание регулирования тех или иных объектов недвижимости участвующих в гражданском обороте.

Согласно действующему ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» под государственной регистрацией права собственности понимается юридический акт признания и подтверждения юридического факта определенного лица на недвижимое имущество или ограничения права субъекта и обременения недвижимого имущества. Под юридическим фактом понимается возникновение, изменение, переход, прекращение права собственности определенного лица.

Указанным законодательным актом помимо регистрации права гражданина, регистрируется и само имущество, которое подлежит постановке на кадастровый учет.

При проведении исследования, мною был проведен сравнительный анализ текущего положения государственной регистрации недвижимости и прошлого положения, которое регулировалось федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сравнительное отличие в названии нормативно-правовых актах уже говорит о более обобщенном регулировании такого юридического признака правового режима недвижимого имущества как государственная регистрация права.

В соответствии с ФЗ от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») предмет регулирования данного нормативно-правового акта рассматривает три аспекта.

К первому относится регулирование гражданско-правовых отношений, возникающих в связи с осуществлением на территории РФ государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих регистрации в соответствии с законодательством РФ.

Ко второму аспекту отнесен государственный кадастровый учет недвижимого имущества.

Третий аспект, являющийся предметом регулирования данного закона, является Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), его введение и предоставление содержащихся в нем сведений в соответствии с установленными нормами закона.

В соответствии со ч. 6 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним, в том числе указанные в ст. 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ, подлежащие регистрации объекты недвижимого имущества.

Данной частью законодатель определил круг предполагаемого недвижимого имущества и отнес к нему помимо законодательно закрепленных 130 статьей ГК РФ объектов недвижимости такие объекты как: предприятие, признанное имущественным комплексом и единый недвижимый комплекс, в том числе четко закрепил недвижимое имущество, которое не подлежит государственной регистрации и прав на него (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и участки недр).

Благодаря концепции развития законодательства о недвижимости в РФ текущим действующим ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устранен вопрос рассмотрения предмета, подлежащего государственной регистрации, путем образования связи между федеральным законом и ГК РФ, в данном случае отражение в федеральном законе не просто объектов недвижимости, а ссылок на нормы гражданского законодательства.

Также законодатель выделяет в федеральном законе государственный кадастровый учет как отдельное обязательственное право, выраженное во внесении в ЕГРН сведений об объектах недвижимости. В данную норму также вложен перечень объектов подлежащих кадастровому учету.<sup>86</sup> Помимо уже указанных выше объектов недвижимости согласно ч. 7 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровому учету также подлежат иные объекты недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования.

Участниками правоотношений при осуществлении государственной регистрации и кадастрового учета согласно данному закону являются собственники недвижимого имущества и обладатели подлежащих регистрации на него прав. Также ст. 4 рассматриваемого закона предусмотрен перечень всех лиц, которые могут быть признаны участниками данного правоотношения.

ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета исключительно на территории РФ посредством внесения сведений о праве на недвижимое имущество, сведений о самом недвижимом имуществе в ЕГРН. Органом, уполномоченным Правительством РФ осуществлять

---

<sup>86</sup> Доманова А.В. Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество. // Молодой ученый. 2018. №47. С. 74-77.

государственный кадастровый учет недвижимости, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и совершенных сделок с ним, а также предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, является орган исполнительной власти и его территориальные органы.

Правила ведения ЕГРН установлены главой 2 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Также законодатель ссылается на порядок ведения ЕГРН и порядок ведения, хранения и сроки хранения реестровых дел и книг учета документов, установленных Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 г. № 943 «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»<sup>87</sup> и Приказом Росреестра от 23.12.2015 г. № П/666 «Об утверждении ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном учете, государственной регистрации прав на недвижимость»<sup>88</sup>.

На современном этапе развития института государственной регистрации недвижимости и прав на нее в основных нормативно-правовых актах, регулирующих данный институт, законодательством исключены

---

<sup>87</sup> Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (ред. от 18.10.2018) «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» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548).

<sup>88</sup> Приказ Росреестра от 23.12.2015 N П/666 «Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.03.2016 № 41262).



пробелы между различными отраслями права. Именно данный институт права, по моему мнению, модифицирован в соответствии с современными техническими устройствами с учетом существующих изменений в действующем законодательстве.<sup>89</sup>

Основным проблемным вопросом в данной сфере остается момент возникновения права собственности, а также проблема соотношения понятий приобретения права и его возникновения.

Моментом возникновения права собственности в соответствии с нормами законодательства является государственная регистрация юридического факта, а именно на внесение сведений о нем в ЕГРН. Для определения основания приобретения права собственности необходимо наличие связи между конкретной индивидуально-определенной материальной вещью и конкретным субъектом правоотношений. При этом на момент возникновения права на недвижимое имущество необходимо наличие объекта недвижимости, субъекта правоотношений, юридического факта и государственная регистрация. При отсутствии любого из этих факторов право собственности не может существовать.

Однако законодатель не указывает в действующем законодательстве о том, что право на все виды собственности возникает с момента его государственной регистрации. Согласно ст. 219, 223 и 234 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации только на вновь создаваемое недвижимое имущество, рассматриваемое в виде зданий и сооружений, на недвижимое имущество, права на которое принадлежат добросовестному приобретателю, а также в силу приобретательской давности. Основанием возникновения права собственности на остальные объекты недвижимости также является момент государственной регистрации по общему правилу, установленному законодательством.

---

<sup>89</sup> On State Registration of Real Estate: fed. law d.d. July 13, 2015, N 218-FL // Coll. of legislation of the Russian Federation. 2015. № 29, pt. I. Art. 4344.

Таким образом, основание приобретения права собственности является какое-либо действие со стороны участников правоотношений, а основанием возникновения права собственности является уже государственная регистрация, или момент внесения сведений в ЕГРН. Основанием приобретения права собственности на недвижимое имущество является сделка, либо установленные законом критерии каких-либо событий. Понятие возникновения права собственности на недвижимое имущество с правовой точки зрения не имеет настоящего времени, а существует либо в прошедшем времени, либо в будущем. Этот факт раскрывается в том смысле, что до тех пор пока сведения юридическом факте не внесено в ЕГРН, права собственности на конкретное имущество у определенного субъекта правоотношений отсутствует, но как только сведения внесены, возникло и само право. Данное право собственности на недвижимое имущество действует до тех пор пока собственник жив, если по каким-то причинам лицо не изменило правовое положение имущества. В случае смерти собственника по закону право собственности переходит наследника, если они приняли это наследство.<sup>90</sup>

Рассмотрим в отдельности различные юридические факты в отношении право собственности на недвижимое имущество на основе действующего законодательства. Юридические факты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество закреплены в ч. 3 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и подразделяются на возникновение, изменение, переход, прекращение права определенного лица на недвижимое имущество, а также ограничение такого права или обременение недвижимого имущества.

Как уже было сказано возникновение права собственности на недвижимое имущество возникает с момента осуществления государственной регистрации, а именно внесения сведений о собственности и приобретателе права в ЕГРН. Рассматривается возникновение права

---

<sup>90</sup> Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 2015. С.352

собственности двумя способами: первоначальным, то есть когда право собственности возникает впервые или независимо от прежнего собственника, и производным, то есть переходом вещи от одного субъекта к другому на основе правопреемства или волеизъявления предшествующего обладателя права в форме односторонне сделки. К первоначальному способу относятся такие основания, как:

приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, установленное ст. 219 ГК РФ;

приобретение права собственности на бесхозные вещи, установленное ч. 3 ст. 225 ГК РФ;

приобретение права собственности в результате приобретательской давности, установленное ст. 234 ГК РФ;

а также приобретение права собственности на самовольную постройку на основании решения суда, установленное ч. 3 ст. 222 ГК РФ.

Рассматриваемые основания возникновения права собственности на недвижимое имущество по первоначальному способу заключаются в долгом и сложном процессе регистрации данного права. Так как в большей части случаев, признание права собственности рассматривается судом.

Производный способ возникновения права включает в себя:

приобретение права собственности на недвижимое имущество на основании сделок об отчуждении права на имущество, например, договора купли-продажи (гл. 30 ГК РФ), договора мены (гл. 31 ГК РФ), договора дарения (гл. 32 ГК РФ);

приобретение права собственности на недвижимое имущество на основании реорганизации юридического лица, установленное ст. 57 ГК РФ;

приобретение права собственности в результате принятия наследства по завещанию (гл. 62 ГК РФ) и по закону (гл. 63 ГК РФ);

приобретение права собственности членом кооператива после внесения полной стоимости паевого взноса, установленное ст. 30 ФЗ от 30.12.2004 г. №215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

Говоря о праве собственности недвижимого имущества, законодатель устанавливает один из юридических фактов – изменение права собственности на такое имущество. Однако ни одна норма права не называет точное понятие изменения права собственности. В юридической литературе учеными-юристами сделан вывод о том, что изменение права собственности есть приобретение или прекращение этого права, либо передача прав и обязанностей другому лицу. Также применяется понятие «изменение» и в других аспектах. Например, при совершении сделки, а именно договора купли-продажи недвижимого имущества, допустим жилого помещения, приобретатель квартиры в данном случае после произведенной государственной регистрации права собственности на данное имущество становится собственником. Соответственно, произведено изменение права собственности одного субъекта правоотношения на другого. Первый субъект приобретает право собственности, а другой отчуждает. В связи с этим возникает изменение права собственности по субъектному составу.

Отсюда спорным является также и юридический факт, именуемый переходом права собственности. С точки зрения права объясняется данный факт в приобретении одним субъектом права собственности другого, что приводит к типичному изменению права собственности. Согласно сведениям, предоставляемым ЕГРН о переходе права на объект недвижимости, переход права понимается как передача имущества одно субъекта другому с указанием оснований возникновения и прекращения права собственности на данное имущество. Однако увидеть данную хронологию событий возможно только при рассмотрении сведений о конкретном объекте недвижимости.

Иными сведениям, констатирующими факт произведенного изменения права собственности, выражается в сведениях о собственности одного конкретного лица. Так, при передаче доли в недвижимом имуществе одним субъектом правоотношений по договору дарения или купли-продажи другому субъекту, оставляя себе часть доли этого имущества, изменяется объем предоставленного в собственность объекта, но объект субъект так и

остаётся собственником другой части имущества. В данной ситуации изменяется право собственности на объект недвижимого имущества, но объект не изменяется.

Другая особенность изменения назначения недвижимого имущества. Например, перевод жилого помещения в нежилое. В данном случае изменяется назначение объекта, что отражается в сведениях ЕГРН, однако собственник остаётся собственником, но уже нежилого помещения.

Основания прекращения права собственности установлены ст. 235 ГК РФ и определяются как отчуждение собственником своего имущества другому субъекту правоотношений, в том числе отказ собственника от права собственности, гибель имущества и утрата права собственности, установленная гражданским законодательством. Особенности прекращения права собственности на недвижимое имущество заключаются в самих основаниях прекращения права собственности на недвижимое имущество по воле собственника путем передачи этого права другому субъекту на основании сделки (договора купли-продажи, договора дарения), либо отказа собственника от права собственности на недвижимое имущество (отказ от наследства). Ещё одним основанием прекращения права собственности на недвижимое имущество является прекращения права собственности в результате определенных событий. К таким можно отнести смерть собственника, уничтожение имущества вследствие стихийных бедствия, пожара, непредвиденных обстоятельств. В случае уничтожения недвижимого имущества при отсутствии чьей-либо вины, в силу природных бедствий, случайных причин, чрезвычайных ситуаций, за результат которых никто не отвечает, риск утраты имущества возложен на самого собственника. Тогда как имущественная ответственность за уничтожение недвижимого имущества по вине другого лица лежит на нем.

Ограничения права собственности в соответствии со ст. 8.1, 129, 131 ГК РФ обращены в основном на земельные участки. На основании установленных норм выделяются два вида ограничения права собственности:

по целевому назначению и по оборотоспособности. Согласно ч. 2 ст. 260 ГК РФ использование земельных участков целевого назначения для иных целей не допускается или ограничивается законом. Так, пользование земельным участком сельскохозяйственного назначения может осуществляться только в пределах данного назначения. Здесь же можно рассмотреть и назначение помещений. Согласно ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. Ч.3 этой же статьи не допускает размещение в жилых помещениях промышленных производств. То есть жилое помещение ограничено в рамках проживания в нем.

Иным ограничением, или по-другому обременением, права собственности является установление в рамках права собственника определенные запреты на совершение действий с недвижимым имуществом. К таким относятся, например, сервитут, установленный ст. 274 ГК РФ, как право ограниченного пользования земельным участком, ипотека, рассматриваемая в рамках кредитного договора, установленного главой 42 ГК РФ, право постоянного пользования земельным участком, установленное ст. 268 ГК РФ и ст. 39.9 ЗК РФ и т.д.

### **Глава 3. Некоторые особенности гражданских способов защиты права собственности на недвижимое имущество.**

#### **3.1 Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимость.**

Исследуя прогрессивные юридические издания по правовым способам защиты гражданских прав, были замечены следующие их особенности. Как стало известно, с развитием и усовершенствованием системы отечественного законодательства в статье 12 Гражданского кодекса установлены различные варианты защиты нарушенных прав участников гражданско-правовых отношений. Ввиду наделения этой нормы общими возможностями государства произведения защиты этих прав, судебные органы используют ее и в качестве защиты любых имущественных вещных прав. Предусмотренная статьей защита распространяется на возможности лиц о требованиях признания права, восстановления существовавшего ранее положения, признания сделок и нормативно-правовых актов органов недействительными, применения и неприменения их недействительности и многие другие. Однако, перечень указанный в данной норме не является исчерпывающим.<sup>91</sup> Данные способы защиты права собственности указаны как общие способы и рассматривают нарушенное право собственника не только недвижимого имущества, но и движимого.

Ст. 45 Конституции РФ устанавливает право каждого на защиту своих прав и свобод любыми способами, не запрещенными законом.

Однако наиболее действенными способами защиты именно недвижимого имущества являются способы, предусмотренные судебной защитой. Данная защита предоставляется участникам гражданским правоотношений, осуществляемая за счет вынесенного судебного решения.

Одной из важных классификаций гражданских прав является разделение их на вещные и обязательственные. Ранее в работе уже был рассмотрен данный аспект. Вещное право собственника рассматривается в

---

<sup>91</sup> Хаматханов М. М. Некоторые аспекты гражданско-правовых способов защиты вещных прав // Молодой ученый. 2018. №37. С. 75-77.

ряде правомочий: пользовании, распоряжении и владении недвижимым имуществом. В юридической литературе общая теория права трактует разделение способов защиты нарушенных прав на вещно-правовые, обязательственные и специальные. Такое разделение обусловлено степенью возможных посягательств лиц-несобственников на чужую собственность. В данной работе мною был проведен анализ вещно-правовых способов защиты права собственности на недвижимое имущество.

Вещно-правовые способы защиты направлены на защиту имущественных интересов субъектов правоотношений. Данный аспект рассматривается с исключительной связью предмета иска с имуществом, то есть объектов данных способов выступает индивидуально-определенная вещь, но не иное имущество.

Осуществление вещно-правовых способов защиты имущественных прав происходит при помощи абсолютных исков, которые упоминались ранее в работе, пришедшие в отечественное право из римского права. Такие иски предъявляются к любым нарушившим право третьим лицам.

Традиционно различаются несколько средств судебной защиты права собственности на недвижимое имущество. В соответствии с гражданским законодательством судебная защита права собственности регулируется гл. 20 ГК РФ.

Действующим правом распространены различные формы вещных исков, направленных на защиту прав собственников и владельцев недвижимости. Частыми упоминаниями в судебной практике являются иски об устранении препятствий, которые обычно не лишают владельца права пользования недвижимым имуществом, иски об истребовании недвижимости из незаконного владения, иски о признании права, подразделяющиеся на признание права собственника и признании права отсутствующим, а также специальные иски, связанные с установлением границ земельного участка и освобождением недвижимости от исполнительно-производственных ограничений.



Самое распространенное средство в системе защиты вещных прав идентифицируют с требованием собственника о принудительном возврате его имущества из незаконного владения посторонних лиц. Данное средство урегулировано ст. 301, 302, 303 ГК РФ и является наиболее распространенным в нашем государстве. Целью данного иска выступает возврат имущества законному собственнику. Субъектом права в данном средстве выступает законный собственник или иной законный владелец, который предъявляя иск об истребовании имущества должен доказать принадлежность данного имущества субъекту права. Основным имущественным доказательством принадлежности недвижимости субъекту является зарегистрированное право собственности. Лицо, на которое иск направлен по общему правилу является субъектом обязанности, или иными словами ответчиком. Субъектом обязанности может быть незаконный владелец имущества или его фактический обладатель на момент предъявления иска. Условиями удовлетворения такого иска выступают наличие у истца права собственности на недвижимое имущество, основание иска в виде фактической утраты истцом владения недвижимостью, возможность конкретизировать индивидуально-определенные признаки недвижимого имущества, а также фактическое нахождение недвижимости во владении ответчика.

Свойство объекта виндикационного иска заключается в материальности и индивидуально определенности имущества, которое сохранило натуральную форму и характеристики. Таким образом, иск направляется на саму недвижимость, а не на извлечение стоимости данного имущества. Незаконный владелец недвижимого имущества несет ответственность перед его собственником, который по каким-либо причинам утратил право владения спорным имуществом, в зависимости от добросовестности приобретения этого имущества владельцем.<sup>92</sup> Так, в

---

<sup>92</sup> Шигонина Л.Я., Бабаян К.В., Скорицкая О.Д. Особенности содержания и применения виндикационного иска. Таврический научный обозреватель. 2017. №5(22).

соответствии со ст. 302 ГК РФ добросовестным приобретатель считается в случае не знания о том, что у лица, от которого приобретено имущество, отсутствует право его отчуждения. При решении вопроса о признании приобретателя добросовестным суд учитывает наличие родственных или иных связей между субъектами заключенной сделки, направленной на передачу права собственности.

Решение об истребовании недвижимого имущества у добросовестного приобретателя определяется в зависимости от возмездности его приобретения. Ч. 2 ст. 302 ГК РФ, а также п. 4, 5 Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием недвижимого имущества,<sup>93</sup> собственник имущества имеет право его истребования в любом случае.

По мнению законодателя, в случае изъятия имущества у безвозмездного добросовестного приобретателя, он не теряет ровным счетом ничего. Однако это является спорным утверждением, так как независимо от возмездности любое изъятие имущества у владельца представляется утратой, возможно даже материальной. При рассмотрении случая о возмездном приобретении добросовестным приобретателем недвижимого имущества учитывается факт волеизъявления самого собственника. Если первоначально утрата имущества была совершена по воле собственника, например, в рамках заключенной сделки, то собственник в данной ситуации не имеет права истребования имущества у добросовестного приобретателя. Если же имущество выбыло из владения собственника не по его воле, он имеет полное право его истребования.

Согласно такому положению ни добросовестный приобретатель, ни законный собственник не являются виновными, так как добросовестный приобретатель не виноват в том, что приобрел недвижимое имущество от лица, у которого не было права на отчуждение данного имущества, а

---

<sup>93</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 г. №126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения».

собственник не виноват в том, что у неуправомоченного лица, которое подвергло имущество отчуждению, появилась возможность это реализовать.

Но все-таки законодательством больший круг правомочий предоставлен собственнику, и при рассмотрении правовых положений собственника и добросовестного приобретателя, закон будет на стороне собственника. В такой ситуации законом за добросовестным приобретателем сохранено право на возмещение убытков, причиненных ему неуправомоченным лицом, подвергшим имущество отчуждению. Однако доказательства права собственности на недвижимое имущество остается за собственником.

Вторым средством защиты права собственности на недвижимое имущество законодатель выделяет установленный ст. 304 ГК РФ иск об устранении препятствий, не связанных с лишением владения, или по-другому негаторный иск. Предоставление данного иска осуществляется в целях защиты правомочий пользования и распоряжения конкретным имуществом. Иногда негаторный иск расширяет сферу своего действия и распространяется на все случаи создания фактических препятствий в реализации правомочий собственника, за исключением полного лишения собственника полномочия владения с целью завладеть для себя. Главное различие виндикационного и негаторного исков заключено в применении негаторного при наличии объективных препятствий, в том числе возникновении этих препятствий в результате действий нарушителя. Удовлетворительное решение суда возможно лишь при доказывании права собственности на имущество у истца, факта владения имуществом, а также противоправных действий со стороны ответчика, направленных на невозможность собственника осуществлять свои правомочия.

Иногда негативный иск предъявляется в целях устранения препятствий в осуществлении права собственника, заключенного в пользовании имуществом.<sup>94</sup>

Стороной-истцом в негативном иске являются собственник имущества или несобственник владеющий имуществом, имущественное право пользования или распоряжения недвижимым имуществом нарушено. Ответчиком же в данном иске является действующий незаконно нарушитель права собственника.

Объектом данного способа защиты выступает процесс устранения длящегося нарушения на момент предъявления негативного иска. Исходя из этого, предъявление негативного иска возможно лишь на время осуществления правонарушения. Согласно ст. 208 ГК РФ срок исковой давности применяться в данном иске не может.

В случае устранения помехи осуществления истцом нарушенного правомочия, отпадают основания для предъявления иска. Помимо этого, существует возможность предъявления негативного иска нацеленного на предотвращение возможного нарушения, в случае открытой угрозы нарушения права. К примеру, в случае препятствования собственнику в пользовании недвижимым имуществом, он имеет право обратиться с негативным иском для того, чтобы добиться запрета строительства сооружения на стадии его проектирования.

Еще одним не менее актуальным за последние годы средством судебной защиты права собственности стали требования о признании права собственности на недвижимость. Такой иск предназначен для установления судом принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, а именно собственнику. Такие случаи происходят в процессе пренебрежения фактом наличия собственника имущества или оспаривания каких-либо прав.

---

<sup>94</sup> Живихина И.Б. Гражданско-правовая защита права собственности и иных вещных прав: учебное пособие // Издательство «Концепция». 2017. С. 177.

Законодатель выделяет способом защиты именно признание права. Такой общий критерий рассматривает и признание права собственности. Однако в отдельный способ защиты признание права собственности на недвижимость законодатель не вынес. Иск о признании права собственности выступает судебной констатацией факта наличия права собственности у истца и отсутствия его у ответчика. Исходя из норм гражданского законодательства по большей мере такие иски направлены на факт признания возникновения права у истца, например, иски о признании права на самовольную постройку.

Исследуемое средство судебной защиты чаще всего встречается в судебной практике арбитражных судов, но основная их масса носит в большей степени обязательственно-правовой характер, так как возникает из относительных правоотношений субъектов. Решение таких споров основано на нормах, например, договорного и наследственного права, общего имущества супругов. В гражданских правоотношениях собственника и фактического владельца иск о признании права собственности имеет особое значение, так как иногда предметом спора может быть само право собственности.

В юридической литературе существует огромное множество мнений о природе данного иска. Не все ученые рассматривают данный способ защиты как самостоятельный, так как целевым назначением данного иска является тот конечный результат, что и в виндикационном и негаторном. Поэтому одними учеными иск о признании права собственности рассматривается как разновидность виндикации, другими как отдельным видом негаторного иска, направленного на устранение препятствий в распоряжении имуществом.<sup>95</sup> Третьим мнением ученых является отнесение исков о признании права

---

<sup>95</sup> Серегина О.Л. Иск о признании права собственности как особое средство его защиты. // Legal Concept. 2014. №1(22).

собственности к самостоятельному способу защиты, обладающему определенными специфическими признаками.<sup>96</sup>

Разделение мнений ученых дает сделать вывод о том, что иски о признании права собственности всё-таки нельзя отнести к виндикационному способу защиты, потому что в большинстве случаев недвижимое имущество находится в собственности у собственника, а также в его владении. Неправильным будет и отнесение иска о признании права собственности к негаторному, так как исковые требования собственника направлены не на устранение препятствий и помех в осуществлении правомочия субъекта, а на возвращение или установление ему права на имущество, в отношении которой существует спор. Исходя из этого, иск о праве собственности должен рассматриваться как самостоятельный способ защиты.

Истцом в данном иске является собственник имущества, как владеющий им, так и не владеющий. Предметом данного иска является признание факта принадлежности истцу права собственности в отношении какого-либо имущества без установления ответчику определенных обязательств. Ответчиком в данном споре может выступать третье лицо, которое может, как заявлять о своих правах на имущество, так и не заявлять о них, но не признающее за истцом его права собственности. Решением суда по иску о признании права собственности устраняется сомнение в праве истца, а также обеспечивается осуществление триады правомочий, направленных на спорное недвижимое имущество.

Существенным в судебной практике признан иск о признании права или обременения отсутствующим, применяющийся для преодоления зарегистрированного права. В виду редкого рассмотрения судами данного иска, судебные последние прецеденты играют решающую роль в принятии решений. Например, в соответствии с пунктом 52 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС № 22 от 29.04.2010 г. «О

---

<sup>96</sup> Денисов Д.Ю. К вопросу о признании права собственности. // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2011.

некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>97</sup> на практике встречались случаи зарегистрированного права собственности на один объект недвижимого имущества за разными лицами. Однако на текущий момент прямые ссылки на законодательство по данному иску отсутствуют.

Еще одним средством защиты является весьма распространенный иск об установлении границ земельного участка. Данный иск используется владельцами земельных участков в целях устранения спора относительно размера земельного участка, его положения и наложения на соседние участки. Ввиду отсутствия в законодательстве норм, регулирующих данное средство защиты, информация о нем стала известна из пп. 2 и 68 вышеупомянутого Постановления.

Существуют также в судебной практике иски об освобождении недвижимого имущества от наложения ареста. Данная проблема может возникнуть при возникновении спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращено взыскание. Регулирование данного средства защиты осуществляется исходя из ст. 12 ГК РФ, ст. 442 ГПК РФ и ст. 119 ФЗ «Об исполнительном производстве». Целью данного иска выступает защита права собственности лица, не являющегося участником исполнительного процесса, путем освобождения имущества от наложенного ареста.

Таким образом, мы видим, что помимо законодательно закрепленных способов защиты права собственности на недвижимое имущество, существуют иные более узко рассматриваемые имущественные способы защиты. В соответствии с нормами законодательства данными способами могут пользоваться не только собственники имущества, но и иные лица, пользователи имущества, его владельцы или добросовестные приобретатели, не являющимися законными собственниками такой недвижимости.

---

<sup>97</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

### **3.2 Применение последствий недействительности сделок с недвижимым имуществом**

Отечественным правом и законодательством предусмотрены различные варианты и способы защиты права. Статья 12 Гражданского кодекса одним из универсальных способов рассматривает признание оспоримой сделки недействительной. При этом упоминается и применение последствий недействительной и ничтожной сделок. Исследуемый способ защиты применяется как в вещном праве, так и в обязательственном.

Как подмечено некоторыми учеными при изучении способов гражданской правозащиты указанный способ является результативным средством в спорах, когда имущественное право собственника нарушено. При ситуации, если владелец недвижимости – несобственник, получил такую недвижимость от собственника в рамках какой-либо сделки, но при этом на ограниченных правах, и провел процедуру отчуждения конкретного недвижимого имущества, не имея на это прав.<sup>98</sup>

Законодательством Российской Федерации установлены виды недействительных сделок. Разделяя их на оспоримые и ничтожные, законодатель дает возможность заинтересованным в исходе спора лицам осуществлять права на защиту.

Сделки на сегодняшний день являются основным критерием возникновения, прекращения и изменения правового положения не только участников правоотношений, но и самого недвижимого имущества. В судебной практике не редко встречаются споры по поводу недействительности сделок.

Решающим фактором, устанавливающим недействительные сделки именно оспоримыми признан момент заключения сделок. Любая оспоримая сделка влечет определенные юридические последствия. Согласно фиксированным нормами гражданского законодательства сделка может быть

---

<sup>98</sup> Трушев В.В., Ковтун Н.А. К проблеме понятия «Содержание защиты гражданских прав». // Символ науки. 2015. №11.



оспорена либо по заявлению заинтересованных участников правоотношения, либо по заявлению требований в суд.

Помимо оспоримых сделок законом предусмотрен еще один вид недействительных сделок – ничтожные сделки. Ничтожность сделки заключается в абсолютной недействительности. Ничтожная сделка с момента её заключения не влечет установленных правовых последствий. Сам факт совершения такой сделки является недействительным, независимо от принятого судом решения. Основными критериями признания сделок ничтожными являются отдельные нормы гражданского законодательства. Гражданский кодекс относит к ним несоблюдение законной формы сделки, совершение сделок недееспособными лицами, лицами не способными понимать и руководить своими действиями, заключение противозаконных, мнимых и притворных сделок.

Говоря о недействительности сделок, следует отметить, что в отечественном законодательстве отсутствует способ признания сделки ничтожной. Да, в юридической литературе можно найти огромное количество монографий и рассуждений о том, что недействительная сделка, не повлекшая никаких юридических последствий, сам факт совершения которой уже считается недействительным, является ничтожной. Однако в статье 12 ГК РФ ничтожным сделкам отведено лишь применение их последствий. Некоторыми судебными актами, такими как Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части I Гражданского кодекса РФ», не является исключением применение исков о признании сделок ничтожными. Данный способ защиты выражен в возможности рассмотрения судами таких заявленных требований в общем порядке, предназначенном для исков о признании сделок недействительными, ввиду того, что ничтожность сделки является одной из ее разновидностей.

Со своей стороны суд обязан рассмотреть такой иск, так как в случае отказа в виду отсутствия в законе прямой идентификации нормы

гражданского законодательства, такой факт будет влиять на принципы защиты прав граждан. Имущественное право заинтересованного лица останется некомпенсированным, нарушенные права и интересы не обеспечены защитой в рамках законных норм. Однако учитываются также и принципы суда и гражданского законодательства. Так, суд может отказать в рассмотрении таких требований в том случае, если с момента заключения сделки были совершены часть или все условия сделки, передано сторонами имущество и др.<sup>99</sup>

Гражданским кодексом установлено, что недействительность сделки признается с момента ее совершения. Требование применения последствий недействительности сделки возможно по заявлению не только сторон сделки, но и заинтересованных в исходе иных лиц. В данном случае происходит раздвоение случаев по поводу применения последствий недействительности. В первом случае вопрос о правовых последствиях отсутствует, если условия недействительной сделки не были исполнены. А во втором, исполнение условий недействительной сделки частично или полностью влечет образование некоторых проблем решения данного вопроса с исполненными условиями.

Согласно нормам гражданского законодательства, а именно статьям 167-179 Гражданского кодекса, утверждены всякие юридические последствия после признания сделок недействительных, условия которых, в свою очередь, исполнены полностью или частично. Основным различием среди них является основание их недействительности. П. 2 ст. 167 ГК РФ по общему правилу устанавливает одностороннюю или двустороннюю реституцию. При односторонней реституции, в соответствии со ст. 169 ГК РФ, потерпевшая невиновная сторона возвращается в первоначальное положение, получая назад свое имущество, переданное по сделке. Принцип неприменения реституции также отражен в ст. 169 ГК РФ. В случае

---

<sup>99</sup> Гутников О.В. Деление недействительных сделок на ничтожные и оспоримые: основные идеи и результаты реформирования Гражданского кодекса Российской Федерации. // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2017. №2. С.48-67.

признанной виновности сторон недействительной сделки, установления умышленности в их действиях в нарушение закона, представленное имущество, либо причитающееся по условиям договора, передается в доход государства.

Принцип двусторонней реституции рассмотрен в статьях 168, 171-178 ГК РФ и основан на возврате сторонам всего полученного по сделке. В случае невозможности передачи имущества в первоначальном состоянии, возмещение его стоимости производится в деньгах.

Такие виды применения последствия недействительных и ничтожных сделок распространяются на всевозможные установленные законом сделки, связанные с недвижимым имуществом.

Недвижимость имеет высокую экономическую ценность в современном гражданском обороте таких сделок, как аренда, купля-продажа, мена, дарение, и требует более детального внимания. Очень актуальными в выработке таких сделок являются обстоятельства отношений сторон, порядок создания законной формы сделки и тем более перехода прав на недвижимость. Данные факторы указывают на сложность признания сделок с недвижимыми вещами недействительными, характеризующимися значительной стоимостью имущества, вероятностью применения продолжительного промежутка времени, и кроме того условиями крупных расходов, направленных на содержание и сохранение собственности.

Общепризнанными нормами гражданского законодательства установлены неотклонимые обстоятельства действительности сделок. Невыполнение таких условий как соответствие нормам закона, соотношение воли, свободы и волеизъявления сторон, дееспособность сторон сделки влечет признание сделки недействительной.

Основным и часто встречающимся фактором признания сделки недействительной является несоблюдение установленной формы. К примеру, отсутствие нотариально заверенной формы сделки или отсутствие

обязательной государственной регистрации влекут ее недействительность, а в соответствии с гражданским законодательством признаются ничтожными.

В судебной практике встречаются случаи заключения сделок с недвижимым имуществом, одной стороной которых являются лица, не понимающие значение совершенных ими действий, а также не способные ими руководить. Такой аспект сделок установлен в ст. 177 ГК РФ, признающий такие сделки оспоримыми или недействительными. Оспоримыми согласно ст. 179 ГК РФ признаются на сегодняшний день и сделки с недвижимым имуществом, заключенные под влиянием обмана, насилия, угрозы.

Актуальность данного проблемного вопроса, а также наличие в судебной практике соотношения реституции как обязательно-правового средства судебной защиты рассматривается как возврат недвижимого имущества результате признания сделки недействительной, а также виндикации как вещно-правового средства судебной защиты в виде истребования недвижимой вещи из чужого владения в результате того же аспекта сделок. Сама проблема таких средств заключается в строго регламентированной процедуре передачи недвижимости, а именно оформления права собственности или иных прав на нее, установления фактов и основания приобретения прав на данное имущество, а также иных вещных прав в случае его истребования.

Отечественное право рассматривает право требования недвижимого имущества, полученного вследствие недействительной сделки как самостоятельное требование. Как указывает Себельдина О.В. в своей работе, реституция по недействительной сделке устанавливает отсутствие владения недвижимым имуществом, так как оно переходит в силу сделки.<sup>100</sup>

Отечественная судебная практика и цивилистические науки рассматривают реституцию как специальное охранительное средство,

---

<sup>100</sup> Себельдина О.В. Указ.соч.

которое не относится к виндикационным, кондикционным и другим гражданско-правовым притязаниям.<sup>101</sup>

Как подмечено Киселевым А.Л. по вопросу применения реституции, реституция не может существовать в рамках решения суда о признании сделки недействительной. По его мнению, решение суда может представлять либо признание недействительности и ничтожности сделки, либо признание оспоримости сделки.<sup>102</sup>

Согласно другим мнениям ученых реституция признается самостоятельным средством защиты права собственности, применяющееся судом и в связи с признанием сделки недействительной и в качестве отдельного требования.

Аналогичная история отражена и в судебной практике.

Особую значимость играет процесс применения реституции по недействительным сделкам с недвижимым имуществом. Не редки случаи отчуждения несобственником недвижимости, полученной от собственника в рамках какой-либо сделки или на ограниченных правах. При этом у данного несобственника отсутствовало право распоряжения этим имуществом. Собственник же в такой ситуации имеет право на защиту своего нарушенного права, реализующейся путём обращения в суд с иском об истребовании его недвижимости из чужого незаконного владения или с иском о признании сделки недействительной, или ничтожной, и применении последствий недействительности этой сделки.

В такой ситуации возникает раздвоенность положительных качеств защиты права собственника. С одной положительной стороны, истец-собственник, чье право нарушено, возвращает имущество себе и его право считается полностью защищенным. С другой, негативной стороны, истец-

---

<sup>101</sup> Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153—208 Гражданского кодекса Российской Федерации (Электронное издание. Редакция 1.0) / Отв. ред. Карапетов А.Г. - М.: МЛогос. 2018.

<sup>102</sup> Киселев А.Л. Недействительность сделок, совершенных за пределами правоспособности или полномочий: проблемы квалификации или правовые последствия. М.: Издательская группа «Юрист», 2004. С. 60.

собственник имущества не получает, так как в рамках законодательства, имущество может получить несобственник, нарушивший это право.

Согласно предложениям по устранению таких ситуаций Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» рассматривается фактор добросовестности приобретателя-несобственника. Собственник по данному Постановлению имеет право на истребование через суд своей недвижимости при передаче имущества по возмездному договору одним лицом у другого лица, не имеющего право на распоряжение этим имуществом. Такой принцип рассматривается для собственника положительным. В другом случае, собственник имеет право на предъявление иска о признании недействительной любой сделки по поводу его недвижимости, а также заявления о его возврате от покупателя. Далее суд рассматривает добросовестность покупателя. Если будет доказано, что покупатель не знал о действиях несобственника, суд вправе отказать о возврате недвижимости собственнику и указать об этом в решении суда. В том числе, такое судебное решение должно являться фактическим основанием для осуществления регистрации спорного имущества. Такой принцип будет для собственника негативным, но с точки зрения Постановления правильным.

При отказе судом в удовлетворении требований о возврате недвижимости собственнику и установлении обязательства добросовестному покупателю произвести регистрации своих прав на эту недвижимость, автоматически устанавливался факт прекращения права собственности на спорное имущество у истца-собственника. Практика показала, что решением суда произведена констатация факта недействительности сделки, однако имущество осталось у добросовестного приобретателя, что выражает своего рода правовую неопределенность. Отсюда остается нерешенной проблема выбора предъявляемых требований в исках о признании сделок

недействительными и возврате недвижимого имущества, полученного или переданного по сделке.

Рассматриваемая ситуация указывает на конкретные различия реституции и виндикационных исков. Если реституция в рамках сделки направлена конкретному лицу, являющемуся одной из сторон, независимо от имеющихся у него прав на недвижимое имущество, то виндикационный иск рассматривает процесс возврата спорного имущества именно ее настоящему собственнику от незаконного владеющего третьего лица.

Иным существенным мнением по решению данного вопроса выступает реституция, согласно которой существует возможность возврата имущества собственнику, не участвовавшему в сделке.<sup>103</sup> Да конечно, данное мнение весьма противоречиво, так как основой реституции является возврат неправомерно отчужденной вещи именно в рамках недействительной сделки и самому распорядителю, однако установленные правила гласят, что в рамках недействительной сделки недвижимость может быть возвращена одной из сторон, так как она, ими же, и была ранее передана по этой сделке, но не потому, что у сторон существуют на них какие-либо права.<sup>104</sup> Справедливо отметить, что ст. 166 ГК РФ устанавливает за собственником возможность участия в судебном процессе по иску о применении последствий недействительности сделки, направленных на отчуждение третьему лицу его имущества в качестве заинтересованного в исходе дела лица.<sup>105</sup> При невозможности возврата имущества в том виде, в котором оно было в момент заключения сделки, п. 2 ст. 167 ГК РФ устанавливает присуждение сторонам к возмещению стоимости спорного имущества в деньгах. Разница между виндикацией и реституцией основана на

---

<sup>103</sup> Подусовская В.В. Конкуренция исков при защите права собственности. // Евразийский юридический журнал. 2018. №1(116). С. 275-278.

<sup>104</sup> Козьяр Н.В. Проблемы «конкуренции» исков при применении последствий совершения ничтожных сделок. // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2011. №8.

<sup>105</sup> Кесаева В.А. Соотношение институтов виндикации, реституции и кондикции как условие недопустимости конкуренции исков. // Труды молодых ученых Владикавказского научного центра РАН. 2014. Т. 14. № 4. С. 101-111.

возникновении правопритязаний, в которых, в первом выступает незаконное завладение недвижимостью, а во втором обязательность сделки и признание ее недействительной.<sup>106</sup>

Учеными выдвигается мнение, что для разграничения реституции и виндикации должен быть рассмотрен фактор свободы воли участников сделки. Истребование недвижимого имущества по недействительной сделке осуществляется с применением реституции, если имущество было передано лицом по собственной воле, следовательно, произведено самовольное отчуждение права на спорное имущество. Применение виндикации осуществляется в случае утраты владения вопреки своему желанию при условиях недействительной сделки и приобретения утраченного имущества третьим лицом. В рассмотренных случаях, истец имеет возможность обратиться с иском о недействительности сделки к конкретной определенной стороне сделки, либо с иском об истребовании имущества к приобретателю.<sup>107</sup>

Законодательством рассматриваются отдельные случаи распоряжения недвижимым имуществом лицом, не являющимся его собственником. Так, в рамках договора доверительного управления, закрепленного статьей 1020 Гражданского кодекса, возможна реализация недвижимости доверительным управляющим.

Таким образом, рассмотренный способ защиты в действующем законодательстве не имеет прямого выхода в решении спора. Существенные факторы, влияющие на исход, как судебного разбирательства, так и разбирательства между заявленными сторонами, дают возможность использования различных последствий недействительных, ничтожных и оспоримых сделок.

---

<sup>106</sup> Зверева А. С. Особенности рассмотрения виндикационного иска // Молодой ученый. 2018. №45. С. 143-146.

<sup>107</sup> Хлюстов П. Виндикация и реституция: новый подход ВС РФ. // Legal Insight. 2017. №7(63).



### **3.3 Оспаривание государственной регистрации как особый способ защиты прав на недвижимость**

Как уже было сказано выше, защита имущественных правоотношений осуществляется вещно-правовыми способами защиты и обязательственными способами. Осуществление имущественной защиты права собственности в отечественном законодательстве производится при помощи абсолютных вещно-правовых исков, разбитых на ряд разновидностей: виндикационный, негаторный, признание права собственности и специализированные иски, направленные на решение отдельных споров по поводу недвижимости.

Весьма распространенными дискуссионными проблемами в судебной практике считаются споры о приобретении права на недвижимость, возникшими в процессе приватизации предприятий. Невыполнимость идентификации объектов недвижимого имущества, вошедших в план приватизационных документов, указывает на отсутствие регистрационного права у такого предприятия, а также невозможность распоряжаться этим имуществом в отсутствие на него прав.

Так как согласно действующему федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» факт признания права собственности за субъектом правоотношений возникает с момента внесения соответствующих сведений в ЕГРН, решение суда о признании права собственности на недвижимое имущества может являть лишь основанием для внесения сведений о прекращении права собственности одного субъекта и его возникновении у другого. Ответчиком по таким спорам выступает бывший собственник имущества - Российская Федерация, ее субъекты или муниципальные образования в лице уполномоченных органов. Как правило, государственный орган не ограничивается просто возражением в данных ситуациях, а предъявляет встречный иск о признании права собственности за собой.

Из сведений дела № А35-2312/05-С21 некое предприятие обратилось в Арбитражный суд с иском к Комитету по управлению имуществом области и

Территориальному управлению Федерального агентства по управлению имуществом по области о признании права собственности на котельное здание. В процессе судебного производства Территориальное управление направило возражение на заявленные требования истцом, а также им были заявлены встречные требования о признании права государственной собственности на спорное имущество. При этом управлением были предъявлены доказательства о не включении указанного объекта в состав приватизируемой недвижимости на момент государственной приватизации. Суд в данном споре в удовлетворении исковых требований предприятия отказал, так как котельное здание не вошло в план приватизации и не было выкуплено этим предприятием, а значит осталось государственной собственностью. Встречный иск Территориального управления был удовлетворен, а конечное решение суда рассматривается как основание для государственной регистрации указанного спорного имущества собственником-государством.<sup>108</sup>

В этой дискуссии предъявление встречного иска о признании права собственности считается нетактичным. Рассматривая факты, что государство являлось непосредственным собственником спорного имущества, а отчуждение этого имущества нигде не зарегистрировано, целесообразно использовать право на виндикационный иск, при котором суд вынес бы решение об истребовании недвижимости из сужого незаконного владения.

Отражение нового принципа возникновения права собственности за счет внесения сведений в ЕГРН в текущих нормах права создало одну из основных проблем защиты права собственности на недвижимое имущество. Для защиты права приобретателя недвижимости законодательством установлена обязательная регистрация юридического факта по поводу недвижимого имущества, которая урегулирована не только действующим законодательством, но и судебными прецедентами.

---

<sup>108</sup> Постановление ФАС Центрального округа от 26.10.2005 №А35-2312/05-С21.

В функционирующем законодательстве государственная регистрация считается единственным юридическим подтверждением оформленных полномочий на недвижимое имущество, подлежащая оспариванию в судебном порядке. Ввиду наличия спора о праве данный факт рассматривается в порядке искового производства. Ответчиком в данном споре выступает субъект права, за которым зарегистрировано право владения, пользования и распоряжения имуществом, однако им может быть и лицо, на которое зарегистрировано право обременения. В таком споре, основанном на сделке, ответчиками выступают сами стороны. Участие регистрирующего органа в данных правоотношениях не делает его надлежащим ответчиком, однако это дает возможность привлечения его к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования.

Данный спор может быть рассмотрен по установленному ст. 196 Гражданского кодекса сроку исковой давности. Отсчет времени исковой давности происходит с момента, когда лицо выявило нарушение во внесенных сведениях в ЕГРН. При этом рассматривается тот факт, что само по себе внесение сведений не считается точкой отсчета исковой давности.

Однако согласно ст. 208 и 304 ГК РФ нарушение права собственника путем внесения недостоверных сведений в ЕГРН не связанных с лишением лица владения, на иск об оспаривании регистрации права не распространяется срок исковой давности. Лицо, являющееся фактическим собственником находящегося в его владении имущества, право на которое согласно данным из ЕГРН зарегистрировано на иное лицо, имеет право обращения в суд с иском о признании права собственности за ним и соответственно оспаривании произведенной регистрации ранее.

Еще одну особенность данного специального способа защиты права рассматривает обзор судебной практики Арбитражного суда Курской области по вопросам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являющийся анализом судебных

актов. Рассмотрению подлежали судебные иски о государственной регистрации перехода права собственности. Исходя из практики оценке судом подлежат соблюдение правил и порядка предоставления в собственность объекта недвижимого имущества, предшествовавшего заключению сделки, а также рассмотрение самой сделки по существу.

Из обзора следует, что по делу № А35-264/2015 предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию об обязанности произведения государственной регистрации перехода права собственности на одноэтажное нежилое здание и земельный участок.<sup>109</sup> Судом первой инстанции на основании п. 1 ст. 551 ГК РФ, устанавливающей обязательную государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость по договору купли-продажи, в соответствии с п. 2 ст. 165 ГК РФ, п. 63 постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», был вынесен отказ. Суд пояснил это тем, что согласно п. 3 ст. 551 ГК РФ при уклонении от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. В том числе, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется по факту вынесенного судебного решения.

При рассмотрении судом апелляционной жалобы судом было замечено, что гражданским законодательством установлено предоставление в собственность граждан и организаций помещений из государственного или муниципального жилищных фондов в случае их приватизации. На

---

<sup>109</sup> Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2015 №19АП-5351/2015 по делу №А35-264/2015.

сегодняшний день ФЗ от 21.12.2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также закон РФ от 04.07.1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации» устанавливает общий порядок компетенции органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в сфере приватизации. Согласно установленным правилам для проведения приватизации муниципальным образованиям необходимо принять решение о приватизации муниципального имущества, содержащее в составе подлежащее приватизации имущество.<sup>110</sup> Данный процесс является своего рода сделкой. Совершение сделок, связанных с приватизацией установлено ч. 4 ст. 42 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»<sup>111</sup>. При этом данной частью существует указание на определение сделки ничтожной в случае, если ее совершение производится неуполномоченным на то лицо. Исходя из практики проведения таких сделок в городском округе Тольятти в 2019 году, администрация городского округа Тольятти наделяет лицо правом на проведение от имени администрации сделок о безвозмездной передаче имущества в собственность. Причем, этими лицами не могут быть просто сотрудники администрации, так как данный процесс заключен в большом объеме ответственности, а фактом наделения правом такого лица выступает официальная доверенность, выданная администрацией. В данном случае подтверждение доверенности нотариально не требуется.

Далее суд первой инстанции учитывает факт отсутствия между предпринимателем и муниципальным образованием при заключении договора купли-продажи муниципального имущества решения уполномоченного органа о передаче имущества, отсюда в соответствии с ч. 4 ст. 42 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»

---

<sup>110</sup> Приказ Арбитражного суда Курской области от 14.01.2016 №1 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

<sup>111</sup> Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О приватизации государственного и муниципального имущества».

суд признает сделку ничтожной. Помимо этого, отмечено нарушение ст. 30 указанного ФЗ. На основании вышеизложенного решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска предпринимателя постановлением суда апелляционной инстанции оставлено без изменений.

Таким образом, законодательством РФ предусмотрены различные способы защиты права собственности на недвижимое имущество. Помимо основных виндикационного и негаторного исков существование специальных исков дает возможность рассмотрения норм закона с различных точек зрения, а также дает право использования не одного способа защиты права, а несколько. Специальные способы защиты права собственности нуждаются в правовом закреплении не в отдельных нормах различных отраслей права, а установления их как самостоятельных способов защиты права собственности субъектов имущественных правоотношений на недвижимое имущество.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При рассмотрении различных отраслей права, исторических источников, многообразных монографий и учебников, действовавших в различные периоды становления института права собственности законодательных актов проведен анализ развития, изменения, порядок становления права собственности на недвижимое имущество, исследовано понятие и сущность недвижимости и права собственности, а также их историческое значение для народа Древнего Рима и для отечественного законодательства, рассмотрено установленное правовое регулирование гражданских правоотношения субъектов, возникающих по поводу недвижимости.

Для полного понимания сущности права собственности именно на недвижимое имущество были рассмотрены по отдельности исторические процессы возникновения понятий «право собственности» и «недвижимость», установление их с точки зрения права различных отраслей права, рассмотрены их особенности, критерии их возникновения в гражданском обороте как самостоятельных понятий. Изучены точки зрения ученых-юристов, раскрывающих понятия как права собственности, так и недвижимости, начиная с римского права, заканчивая средними веками зарубежного. Исходя из изученного, был сделан вывод о том, что римское право и его право собственности на недвижимое имущество, разделение правомочий и обязанностей между движимыми и недвижимыми вещами, рассмотрение с точки зрения римского права взаимоотношений собственника и приобретателя вещи, являются фундаментом для всех отраслей права.

Особенностью действующего современного права является отсутствие понятия недвижимости, а также определение недвижимым имуществом некоторых движимых вещей. Рассмотрены и раскрыты детально способы приобретения права собственности.

Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих по поводу собственности на недвижимое имущество возникло еще с

древнеримского права. Установленные в современном действующем законодательстве нормы основаны на данном праве. Спецификой отношений права собственности по римскому праву являлся специальный порядок приобретения недвижимой вещи в собственность, специально установленный срок давности в отношении недвижимости, а также ограничения в пользовании имуществом и обременения права собственности на него. Рассмотрена доктрина владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, которая является фундаментом для правового положения права собственности на имущество в системах большинства зарубежных стран, в том числе и в России.

Исторически в российском праве при формировании института права собственности на недвижимое имущество изначально действовал критерий укрепления вещных прав, заключающегося в специфических основаниях и порядке его приобретения, способах защиты такого права, а также ограничениях в пользовании им и давностных сроках.

Революция в России в двадцатом веке подвергла право собственности резким изменениям, укрепляющимся столько веков. Декреты о земле и иные законодательные акты не признавали право собственности на недвижимость, полностью отрицая такое право. Однако отсутствие законодательно в принципе понятия «право собственности», оно все-таки фактически существовало. Право собственности на недвижимое имущество имелось, при этом необходимая регистрация различных сделок указывала на момент возникновения права собственности у субъекта правоотношений.

При рассмотрении системы постсоветского периода были выделены такие факторы как определение недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений, установление правового режима со своими особенностями и характеристиками для каждого объекта, признание частной собственности на имущество, на землю, установлены различные способы защиты права собственности на недвижимое имущество, а также самого имущества, от иных лиц, установлен порядок учета новых собственников



путем регистрации в уполномоченных на то органах, провозглашение равенства всех форм собственности и их правовой режим, восстановлено право приобретательской давности, а также узаконен новый способ приобретения права собственности на недвижимое имущество на основании приватизационных документов, получаемых нанимателями помещений, состоящих в установленных законом фондах.

Проведен анализ и сравнение норм современного действующего законодательства о недвижимости и праве собственности, в результате которых выявлены весьма специфические изменения в регулировании имущественных отношений субъектов и объектов гражданского оборота, затрагивающие нормы не только гражданского законодательства, но и различных отраслей права.

Выявлено, что узаконенные гражданским законодательством виды недвижимости имеют весьма разнообразные правовые режимы в связи с регулированием этих режимов помимо общего гражданского законодательства иными актами.

Согласно Концепции, официально принятой на заседании Совета при Президенте РФ 15 декабря 2003 года, утвержденной в целях модифицирования и совершенствования гражданского законодательства, предлагаются комплексные решения, направленные на устранение противоречий в различных законодательных актах о недвижимости и на совершенствование правового регулирования оборота недвижимого имущества, которые охватывали бы необходимые изменения и дополнения, как гражданского законодательства, так и иных актов. В ходе изучения данной концепции исследованы изменения законодательства в сфере недвижимости, указывающие на исключение норм, рассматривающих объекты, признающихся недвижимыми вещами. В перечень таких объектов входят общепризнанные формы объектов, непосредственно связанных с землей, а также то, что невозможно перемещать без ущерба назначению таких объектов. Однако непонятным остался вопрос о признании некоторых

движимых объектов, в форме водного и воздушного транспорта, недвижимыми, и вопрос с участками недр, согласно в ст. 130 ГК РФ которые подлежат государственной регистрации. Отсюда вроде бы сделан вывод о том, что современное законодательство относит к недвижимому имуществу объекты по одному критерию – государственной регистрации, о чем прямо сказано в законе. Тем не менее, п. 8 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» исключает применение положений данного закона к указанным выше объектам недвижимости, ссылаясь на осуществление государственной регистрации в рамках отдельных законов, осуществляющих регулирование данных объектов, чем вызывает проблемные вопросы в однородности регулирования правовых режимов всех объектов недвижимости.

Детально рассмотрены правовые режимы каждого объекта недвижимости по основному действующему федеральному закону о государственной регистрации недвижимости. Согласно рассмотренной Концепции развития законодательства о недвижимости законодатель установил классификацию правовых режимов недвижимого имущества по характеристикам, по целевым назначениям, по виду, по методу, по оборотоспособности. Из чего были сделаны выводы о том, что отнесение к объектам недвижимости по их связи с землей в отечественном праве рассматривает лишь группу объектов по данному критерию.

Произведен также комплексный анализ сделок, их стороны, общие положения, правовое регулирование, а также сущность сделок, их виды, предметы и объекты сделок. Установлены обязательные положения для заключения сделки с недвижимым имуществом, установленные нормами гражданского законодательства о сделках.

Изучено текущее положение института государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него, регистрация сделок с данным имуществом, а также государственный кадастровый учет. Произведен анализ действующего на момент создания Концепции развития законодательства о

недвижимости. Определено законодательное регулирование предмета государственной регистрации, утвержденное действующим гражданским законодательством и законом о государственной регистрации недвижимости. При сравнении норм предыдущих законодательных актов и действующих сделан вывод о постепенном развитии отечественного законодательства, основанный на изменении регистрации юридических фактов по поводу недвижимости. Текущие нормы рассматривают обязательную регистрацию не только прав на недвижимость, но и отдельные права, сделки, ограничения, обременения, в том числе и само имущество в форме постановки на кадастровый учет. Отражены особенности государственной регистрации. Указан предмет регулирования закона о регистрации недвижимости, рассматривающий три аспекта. Рассмотрены права и обязанности сторон-участников правоотношения в сфере государственной регистрации недвижимого имущества. Уделено внимание Единому государственному реестру недвижимости, правилам его ведения, правовой основе данного реестра, а также его сущность. Выявлено различие между основанием приобретения права собственности и основанием его возникновения. Раскрыты положения о возникновении права собственности, способы возникновения данного права. Также отражены особенности государственной регистрации права собственности на основании юридических фактов, выраженных в возникновении, изменении, прекращении, передаче и переходе права собственности от одного лица к другому, а также ограничения права и обременения недвижимого имущества, подлежащие обязательной регистрации в ЕГРН.

Изучая юридическую литературу и рассматривая сравнительно-правовые аспекты имущественных отношений, были выявлены два вида способов защиты права собственности на недвижимое имущество: вещно-правовые и обязательственные способы. Детально рассмотрены вещно-правовые средства защиты. В частности законодательно закрепленный виндикационный иск, являющийся иском об истребовании имущества из

чужого владения. Раскрыто понятие данного иска, раскрывающегося в праве собственника, утратившего право владения, направить иск об истребовании имущества в отношении владеющего чужим имуществом несобственника. Установлены цель данного иска, субъекты иска, которыми являются в истец – собственник, чье право нарушено и ответчик – владелец имущества собственника, свойство объекта иска, заключенного в материальности и в индивидуальной определенности имущества. А также отмечено, что истцом виндикационного иска может являться не только собственник, но и добросовестный приобретатель.

Раскрыто понятие негаторного иска, означающего иск об устранении препятствий, помех в пользовании недвижимым имуществом не связанным с лишением владения. Рассмотрены отличия негаторного и виндикационного иска. Установлены стороны негаторного иска, одной из которых заявляющей стороной о нарушенном праве может выступать собственник недвижимости, а также несобственник, владеющий имуществом, имущественное право пользования или распоряжения недвижимым имуществом нарушено. Ответчиком же в данном иске является действующий незаконно нарушитель права собственника. Рассмотрен объект негаторного иска, заключенный в процессе устранения препятствия. Исходя из исследования сделан вывод, что предъявление негаторного иска возможно лишь на время осуществления правонарушения.

Не менее актуальным средством защиты по мнению многих современных ученых-юристов оказался иск о признании права. Рассматриваемый как способ защиты согласно ст. 12 ГК РФ, судебная практика указывает на не редкие случаи, связанные именно с недвижимостью. Исследование показало, что данный способ предназначен для устранения сомнений в принадлежности недвижимости собственнику, а именно его непосредственного права на это имущество в случаях каких-либо споров. Однако, суд рассматривает такой способ защиты права собственника на недвижимость специальным. Иски о признании права собственности

именно на недвижимое имущество прямо не прописаны в законодательстве. Из норм гражданского законодательства выделены иски которые по большей части направлены не на подтверждение уже существующего права собственности, а скорее на возникновение права собственности на это имущество. К таким искам, к примеру, относят иски о признании права собственности на бесхозную вещь или самовольную постройку. Изучены мнения различных ученых о правовой природе иска, раскрывающих самостоятельность иска, в результате которых было выдвинуто личное мнение о том, что иск о признании права собственности на недвижимое имущество является самостоятельным способом защиты, так как в конечном итоге, даже из решений по виндикационным и негаторным искам выходит признание права собственности за определенным лицом. Отмечено также, что истцом по данному иску может быть собственник, как владеющий им, так и не владеющий, а предметом иска само признание права собственности.

Рассмотрены и иные специальные средства и способы судебной защиты, направленной на защиту права собственности по поводу недвижимости. Исследован иск о признании права или обременения отсутствующим, которые применяются в ситуациях, если право на имущество было зарегистрировано несколько раз за разными сторонами правоотношений, либо неверно установлен объект имущества, также рассмотрены иски об освобождении недвижимости от ареста, используемые в случае нарушения права собственника, не являющегося участником исполнительного производства, и иски об установлении границ земельных участков, способствующих разрешению спора о размерах и наложениях участков.

Исследованы последствия недействительности сделок с недвижимым имуществом, являющихся односторонней либо двусторонней реституцией. Раскрыты понятия и отличия реституции и виндикации.

На основе гражданского законодательства и судебной практики был выявлен ряд проблемных вопросов. В процессе исследования сделан вывод о

том, что оспоримыми признаются сделки, после заключения которых наступили юридические последствия как для сторон, так и для третьих лиц. В то же время, если в установленные законом сроки по заявлению заинтересованных лиц любые сделки могут быть признаны недействительными. По такому же принципу существует возможность признания сделки недействительной через суд. Также выявлен момент признания сделки ничтожной, характеризующейся в отсутствие юридических последствий для сторон с момента ее заключения. Законодатель указывает на то, что сам момент ее подписания недействителен.

Изучены различные правовые положения оспоримых, ничтожных и недействительных сделок с точки зрения гражданского законодательства. Исследованием выявлены разнообразные мнения судебных практик в части применения отдельных норм Гражданского кодекса на последствия признания указанных сделок с недвижимостью.

В качестве особенного способа судебной защиты мной было рассмотрено оспаривание сделок, связанных с государственной регистрацией права собственности. По данному вопросу упомянуты основные способы судебной защиты отраженные в судебной и правоприменительной практике. Рассмотрены отдельные случаи судебных прецедентов по искам о признании права собственности на примере арбитражного делопроизводства.

При анализе действующего законодательства об оспаривании государственной регистрации недвижимости, каких-либо прав на нее, было выявлено, что данная процедура – это единственное юридическое законное доказательство существования зарегистрированного права, подлежащее оспариванию в судебном порядке искового производства. Также исследовано применение сроков исковой давности для различных ситуаций по поводу произведенной государственной регистрации недвижимости, а также сделок по поводу нее. Изучен обзор судебной практики по поводу регистрации сделок с недвижимым имуществом, в результате которого было выявлено,

что при совершении сделок, связанных с приватизацией государственного или муниципального имущества, огромную роль играет отсутствие решения муниципального образования о передаче такого имущества в собственность, признавая такую сделку ничтожной, а значит абсолютно недействительной уже в момент ее совершения.

Настоящее исследование произведено с точки зрения различных отраслей права, рассматривающих как общие положения о праве собственности на недвижимое имущество, объекты недвижимости, их правовые режимы, правовое регулирование, государственную регистрацию, а также судебную защиту, так и специальные в отдельных законодательных актах. Также на основании рассмотренного материала выявлены особенности в регулировании гражданских правоотношений, а также пробелы законодательства в сфере определения перечня объектов недвижимости и установления права собственности на недвижимое имущество. Исходя из всего вышеисследованного, обозначенные в работе проблемные вопросы нуждаются в дальнейшем изучении.

## Список используемой литературы

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СПС КонсультантПлюс.
2. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 14.08.2018) // СПС КонсультантПлюс.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СПС КонсультантПлюс.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // СПС КонсультантПлюс.
6. Жилищный кодекс РСФСР (утвержденный ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) // СПС КонсультантПлюс.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс.
8. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 31.01.2019) // СПС КонсультантПлюс.
9. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // СПС КонсультантПлюс.
10. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 №223-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // СПС КонсультантПлюс.



11. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС КонсультантПлюс.
12. Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
13. Федеральный закон от 03.06.2006 №73-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
14. Федеральный закон от 04.12.2006 №201-ФЗ (ред. от 04.06.2018) «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
15. Федеральный закон от 11.06.2003 №4-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СПС КонсультантПлюс.
16. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2019) // СПС КонсультантПлюс.
17. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2017) // СПС КонсультантПлюс.
18. Федеральный закон от 03.07.2016 №361-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
19. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О кадастровой деятельности» // СПС КонсультантПлюс.
20. Закон РФ от 20.08.1993 № 5663-1 (ред. от 07.03.2018) «О космической деятельности» // СПС КонсультантПлюс.

21. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
22. Указ Президента РФ от 27.10.1993 №1767 (ред. от 25.01.1999) «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (утратил силу) // СПС КонсультантПлюс.
23. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1 (утратили силу) // СПС КонсультантПлюс.
24. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (ред. от 18.10.2018) «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» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548) // СПС КонсультантПлюс.
25. Приказ Росреестра от 23.12.2015 № П/666 «Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.03.2016 № 41262) // СПС КонсультантПлюс.

#### **Специальная литература**

26. Алексеев В.А. Правовой статус недвижимой вещи до государственной регистрации права на нее. М. 2018.
27. Алиева Л.М. Легализация права собственности на самовольную постройку. // Государственная служба и кадры. 2018. №2.
28. Астапенко П.Н. Римское право: учебник / Астапенко П.Н.; под. ред. Н.В. Михайловой. Москва: КНОРУС. 2018.

29. Барон Ю. Система римского гражданского права: В 6 кн. СПб.: Изд-во Р. Арсланова «Юридический центр Пресс». 2005.
30. Безбах В.В., Пучнихин В.К. Основы Российского гражданского права. М.: ТЕИС. 1995.
31. Белоусов В. П. К вопросу о ключевых проблемах реализации права частной собственности на природные ресурсы в Российской Федерации. // Молодой ученый. 2018. №36.
32. Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. М.: ИНФРА-М, 2002.
33. Булышева Н.Н. Правовой режим недвижимого имущества и особенности сделок с ним. // Ленинградский юридический журнал. 2017.
34. Васюта Д.В. Понятие и виды способов и оснований приобретения (возникновения) права собственности // Юрист. 2015. № 24.
35. Гиричева В.В. Понятие права собственности и механизм его гражданско-правовой защиты. // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. Юридические науки. 2018.
36. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник / Р.А. Курбанов, В.А. Гуреев, Т.Э. Зулфугарзаде и др. Москва: Проспект. 2016.
37. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: / Отв. ред. Курбанов Р.А. Гражданское право. Проспект. 2016.
38. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения. 2008.
39. Гражданское право, Беляева А.М. М., 1969; Гражданское и торговое право капиталистических государств, ч. 3, М., 1966, с. 160-66.
40. Гражданское право. В 4-х томах. Том I. Общая часть. Отв. ред. Суханов Е.А. М.: Волтерс Клувер. 2006.
41. Гражданское право: учебник в 3-х т. 2-е изд. Том 1 /под ред. В.П. Мозолина / Л. Ю. Василевская, В. П. Мозолин, А. И. Масляев и др. Проспект М. 2016.

42. Гутников О.В. Деление недействительных сделок на ничтожные и оспоримые: основные идеи и результаты реформирования Гражданского кодекса Российской Федерации. // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2017. №2.
43. Денисов Д.Ю. К вопросу о признании права собственности. // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2011.
44. Доманова А.В. Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество. // Молодой ученый. 2018. №47.
45. Емелькина И. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели. // Хозяйство и право. 2014. №5.
46. Ерохова М. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 12 октября 2014 года №54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имуществом // Хозяйство и право. 2015. №2.
47. Живихина И.Б. Гражданско-правовая защита права собственности и иных вещных прав: учебное пособие // Издательство «Концепция». 2017;
48. Жилищное право / Крашенинников П.В., 10-е изд., перераб. и доп. М.: Статут. 2017.
49. Зверева А. С. Особенности рассмотрения виндикационного иска // Молодой ученый. 2018. №45.
50. Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. А. Зенин. 15-е изд., перераб. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2019.
51. Камышанский В.П. Ограничение права собственности и других вещных прав по действующему гражданскому законодательству современной России. // Юридическая техника. 2018. №12.
52. Кесаева В.А. Соотношение институтов виндикации, реституции и кондикции как условие недопустимости конкуренции исков. // Труды молодых ученых Владикавказского научного центра РАН. 2014. Т. 14. № 4.

53. Киселев А.Л. Недействительность сделок, совершенных за пределами правоспособности или полномочий: проблемы квалификации или правовые последствия. М.: Издательская группа «Юрист», 2004.
54. Козяр Н.В. Проблемы «конкуренции» исков при применении последствий совершения ничтожных сделок. // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2011. №8.
55. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исследовательский центр частного права. Под общ. ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. М.: Статут, 2014.
56. Курс римского частного права : учебник / Чезаре Санфилиппо; под общ. ред. Д. В. Дождева. - М.: Норма: ИНФРА-М, 2019.
57. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. 2006. № 10.
58. Маланина Е.Н., Бутина В.В. Сравнительно-правовой анализ института владельческой защиты в российском и зарубежном гражданском праве. // Вестник Омской юридической академии. 2018. Т.15. №2.
59. Мантул Г.А. Институт собственности в российской империи. // Философия права. 2014. №4(65).
60. Минникес И.В. Право собственности как совокупность правомочий. // Пролог: журнал о праве. №1.
61. Новицкий И.Б. Римское право: учебник для академического бакалавриата / Новицкий И.Б. М.: Издательство Юрайт. 2018.
62. Пешкова Т.В. Понятие и признаки жилого помещения. // Отечественная юриспруденция. 2018.
63. Писарев Г.А. К вопросу о приобретении права собственности на бесхозные земельные участки. // Юридическая наука. 2017. №2.

64. Подусовская В.В. Конкуренция исков при защите права собственности. // Евразийский юридический журнал. 2018. №1(116).
65. Попов С. Новое в законодательстве о самовольных постройках // «Ваш партнер-консультант». 2015. №34 (9600)
66. Михайленко Д.А. Государственная собственность в экономике: структура и закономерности развития: Дис. на соиск.уч.степ. к.э.н. М., 2015.
67. Пудовкина О.В. Проблемы определения и классификации правового режима недвижимого имущества. // Вестник СГЮА. 2016. №2(112).
68. Римское частное право: учебник для бакалавров и магистров. Новицкий И.Б., Перетерский И.С.. М.: Юрайт, 2017.
69. Рыбкина М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // Государство и право. Юридические науки // Царскосельские чтения. 2017.
70. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153-208 Гражданского кодекса Российской Федерации (Электронное издание. Редакция 1.0) / Отв. ред. Карапетов А.Г. М.: МЛогос. 2018.
71. Себельдина Д.В. Способы и основания приобретения права собственности. // Юридическая наука. 2017. №4.
72. Семенова Е.Г. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве российской федерации. // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017.
73. Серегина О.Л. Иск о признании права собственности как особое средство его защиты. // Legal Concept. 2014. №1(22).
74. Система германского гражданского права: Учебник / Пер. с нем. С.В. Королева. М.: Междунар. отношения, 2006.
75. Система римского права. Хвостов В.М. М.: Юрайт. 2018.
76. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006.

77. Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 2015.
78. Татаурова Т.Г. Динамика форм собственности в Российской империи, СССР и РФ с 1900 года. // Вопросы студенческой науки. 2018. №5(21).
79. Трушев В.В., Ковтун Н.А. К проблеме понятия «содержание защиты гражданских прав». // Символ науки. 2015. №11.
80. Феоктистов А.А., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения. // Наука. Общество. Государство. 2017. Т.5. №4(20).
81. Хаматханов М. М. Некоторые аспекты гражданско-правовых способов защиты вещных прав // Молодой ученый. 2018. №37.
82. Хлюстов П. Виндикация и реституция: новый подход ВС РФ. // Legal Insight. 2017. №7(63).
83. Черниловский З.М. Римское частное право. М.: Проспект, 2001;
84. Шеметова Н.Ю. Недвижимость: трансформация из социальной категории в правовую // Адвокат. 2014. №7.
85. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Издательство Юрайт, 2018.
86. Шигонина Л.Я., Бабаян К.В., Скорицкая О.Д. Особенности содержания и применения виндикационного иска. Таврический научный обозреватель. 2017. №5(22).
87. Шулятьев В.В. К понятию права собственности. // Вестник науки и образования. Ч. 2. 2018. №18(54).
88. Щенникова Л.В. Понятие вещного права в аргументации российских цивилистов. // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. Вып.37.

#### **Иностранная литература**

89. On State Registration of Real Estate: fed. law d.d. July 13, 2015, n 218-FL // Coll. of legislation of the Russian Federation. 2015. № 29, pt. I. Art. 4344.

90. «Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 // Buch 3 Sachenrecht (BGBl. I S. 2787)».

91. Edward L. Glaeser & Giacomo A.M. Ponzetto & Andrei Shleifer, 2016. «Securing Property Rights» Working Papers 930, Barcelona Graduate School of Economics.

92. Kim, Jongchul, 2018. «Propertization: The process by which financial corporate power has risen and collapsed,» Review of Capital as Power, Capital As Power - Toward a new Cosmology of Capitalism, vol. 1(3).

93. Donahue, Charles. Cases and Materials on Property: An Introduction to the Concept and the Institution (tentative 4th edn), ch. 3, section 2, 2015. – URL.: <http://www.law.harvard.edu/faculty/cdonahue/courses/prop/mat/Mats>.

#### **Материалы судебной практики**

94. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 г. №126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» // СПС КонсультантПлюс.

95. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г.) // СПС КонсультантПлюс.

96. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС КонсультантПлюс.

97. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

98. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС КонсультантПлюс.



99. Постановление Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» // СПС КонсультантПлюс.

100. Постановление ФАС Центрального округа от 26.10.2005 № А35-2312/05-С21// СПС КонсультантПлюс.

101. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2015 № 19АП-5351/2015 по делу № А35-264/2015.

102. Приказ Арбитражного суда Курской области от 14.01.2016 № 1 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним».