

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко
«__» _____ 2017 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимого имущества

Исполнитель студент группы 321 сб 6	_____	А.В. Жалнина
	(подпись, дата)	
Руководитель ст. преподаватель	_____	И.Г. Малышок
	(подпись, дата)	
Нормоконтроль	_____	О.В. Громова
	(подпись, дата)	

Благовещенск 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко
«___» _____ 2017 г.

З А Д А Н И Е

К выпускной квалификационной работе студентки Жалниной Анастасии Викторовны.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимого имущества

(утверждена приказом от 10.01.2017. № 04-уч.)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 19 января 2017 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Гражданско-процессуальный кодекс РФ, Федеральный закон №218 от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости», иные законы, нормативно-правовые акты Правительства Российской Федерации, а также материалы судебной практики, специальная юридическая литература.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): понятие, форма и содержание договора купли-продажи недвижимости, его особенности, недвижимое имущество как объект договора купли продажи. Особенности государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.

5. Перечень материалов приложения: нет.

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе: нет.

7. Дата выдачи задания: 01 августа 2016 г.

Руководитель выпускной квалификационной работы: Малышок Ирина Геннадьевна, старший преподаватель.

Задание принял к исполнению: 01 августа 2016 г. _____
(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 51 с., 54 источника.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЙСТВОВАВШЕГО И НОВОГО ЗАКОНОВ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Цель данного исследования заключается в раскрытии понятия, формы и содержания договора купли-продажи недвижимого имущества.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие договора-купли продажи недвижимого имущества, изучить его особенности;
- исследовать права и обязанности сторон по договору купли-продажи;
- рассмотреть недвижимость как объект договора купли-продажи;
- рассмотреть этапы государственной регистрации перехода права по договору купли продажи недвижимого имущества;
- проанализировать действующее законодательство о государственной регистрации недвижимости.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере купли-продажи.

Предметом исследования являются: ранее действующие гражданско-правовые нормы регулирующие заключение, изменение и расторжение купли-продажи недвижимого имущества; действующее законодательство о регистрации недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Общие положения продажи недвижимости	8
1.1 Исторический аспект становления института продажи недвижимости	8
1.2 Правовое регулирование института продажи недвижимости по действующему законодательству РФ	14
2 Особенности договора купли-продажи недвижимости	17
2.1 Недвижимость как объект договора купли-продажи	17
2.2 Понятие, форма и содержание договора купли-продажи недвижимости	22
2.3 Государственная регистрация перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ними	31
3 Сравнительный анализ действовавшего и нового законов о государственной регистрации прав на недвижимость	35
Заключение	43
Библиографический список	47

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из главных задач в области экономической политики. Ведущую роль в организации такого оборота играет правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом. Можно с уверенностью сказать, что от правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит динамика экономических процессов, инвестиционный климат и благосостояние населения. В то же время недостатку правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Начиная с середины 90-х гг. прошлого века законодательство в области недвижимости развивалось достаточно интенсивно. От практически полного правового вакуума, в котором происходил оборот недвижимости в начале 90-х гг., государство пришло к существованию системы правовых отношений в области недвижимого имущества, среди которых главное место занимают Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Вместе с тем практически всеми исследователями правового регулирования оборота недвижимости признается, что оно весьма далеко от совершенства. В науке, законодательстве, судебной и правоприменительной практике не решены многие проблемы, среди которых главными являются вопросы о понятии недвижимого имущества и правовых принципах регистрации прав на недвижимость. Нерешенность именно этих проблем лишает правовое регулирование в сфере недвижимости необходимой упорядоченности и эффективности. Закономерной реакцией на такое положение является, с одной стороны, весьма активная работа законодателя по изменению и дополнению правовой базы в сфере недвижимости. С другой стороны, это вызывает активизацию теоретических

исследований в данной области. Научные исследования правовых проблем недвижимого имущества развиваются по нескольким направлениям.

Во-первых, различные аспекты правового режима недвижимости рассматриваются в работах, посвященных объектам гражданских прав и вещным правам.

Во-вторых, в последнее время появились значительные работы, посвященные непосредственно правовой проблематике недвижимости.

В-третьих, наиболее активно разрабатываются отдельные аспекты правового механизма регулирования отношений в сфере недвижимости, административно-правовые и организационные вопросы регистрации прав на недвижимость, правового режима отдельных видов недвижимого имущества.

Регистрация прав представляет собой основной, ведущий элемент правового режима недвижимости. Необходимость регистрации прав - это то главное, что отличает правовой режим недвижимого имущества от правового режима имущества движимого. Из такого положения вытекает особая значимость правовой модели регистрации для правового режима недвижимости. С одной стороны, эта модель должна вписываться в общую концепцию правового регулирования недвижимости, а с другой стороны, все законодательные решения в области недвижимости должны приниматься с учетом действующей системы регистрации прав, поскольку только при соответствии этой системе они могут быть реализованы.

Целью дипломной работы является исследование правового регулирования продажи недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации. Основные задачи работы:

- 1) исследование института продажи недвижимого имущества, вопросы его правового регулирования;
- 2) выявление конструирующих элементов, позволяющих отличить договор продажи недвижимости от других договорных обязательств по передаче имущества в собственность;
- 3) рассмотрение современного порядка осуществления прав на недвижи-

мое имущество и сделок с ним;

4) анализ основных проблем возникновения права собственности на недвижимое имущество;

5) определение достоинств и возможных недостатков законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

При подготовке данной работы, были использованы труды таких ученых как В.Б. Ельяшевич, Л.А. Кассо, Д.И. Мейер, В.А. Алексеев, П.В. Крашенинников, И.В. Аксюк, М.С. Калинычева, Е.М. Тужилова-Орданская, Л.В. Щенникова и др.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон № 218 от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости», иные законы, нормативно-правовые акты Правительства Российской Федерации, а также материалы судебной практики.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Исторический аспект становления института продажи недвижимости

Историческое разделение вещей на движимые и недвижимые уходит своими корнями в римское право. В качестве основного признака производимого разграничения римскими юристами выделялся признак *salva rei substantia* - способности вещей к перемещению с сохранением их физической сущности, т.е. без изменения их формы, экономического назначения и без вреда или значительного уменьшения их ценности. Вещи, не способные к такому перемещению, суть недвижимые (*res immobiles*). Все же остальные вещи относились к разряду движимых (*res mobiles*)

Недвижимостью признавались не только земельные участки (*praedia fundi*) и недра, но и все созданное на земле собственника. Таким образом, речь шла о естественной или искусственной части поверхности земли (*res soli*). Все эти предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с поверхностью, считались ее составной частью. Действовало правило о том, что сделанное над поверхностью следует за поверхностью. Не допускалась отдельная собственность на землю и на дом, расположенный на этой земле. При этом воздушное пространство над поверхностью также рассматривалось как часть поверхности. Уже в Законах XII таблиц имелись отдельные элементы особого подхода, отличающегося от правового режима движимых вещей; для приобретения в собственность земельных участков по давности владения требовался срок, в два раза превышающий аналогичный срок в отношении движимых вещей. Более того, в эпоху принципата появились специальные правила, направленные на обеспечение публичности соответствующих сделок.

В Средние века понятие недвижимости получило дальнейшее развитие. Система инскрипций (отметок) и транскрипций (записей) у романских племен, система залоговых и ипотечных книг в Германии обозначает развитие принципа определенности в отношении недвижимого имущества, причем к недви-

мости причислялись не только земля и строения, но и новые объекты, имевшие особое значение в гражданском обороте (например, недвижимостью стали плавающие мельницы, в Италии - картины).

Высокая ценность недвижимости обуславливает появление в конце XVIII века в Европе института ипотечной записи (ипотечной книги). Он был вызван к жизни потребностями развивающегося поземельного кредита. Содержание института ипотечных книг постепенно расширяется в сторону фиксации не только закладных книг, но и всяких вещных прав на недвижимость.

Термин «недвижимое имущество» появился в законодательстве России довольно поздно и заменил собой прежние разнообразные понятия, определяющие правовое положение земельных участков и строений. Указ Петра Первого о единонаследии 1714 г. установил этот термин, устранив различия между вотчинами и поместьями («О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23.03.1714).

Под недвижимостью понималась, прежде всего, часть земной поверхности и все то, что с ней связано настолько прочно, что связь не могла быть порвана без нарушения вида и цели вещи. Вопрос о прочности связи строения с землей не мог быть принципиально решен с полной точностью. Решение его зависело от конкретных обстоятельств. Недвижимостью признавались как строения, возвышающиеся над землей, так и постройки под землей, например шахты. Признавались недвижимыми деревья, плоды, вообще всякие растения, минералы, металлы и другие ископаемые, пока они находились в прочной связи с почвой, обусловленной самой природой этих вещей. Завещатель по Указу Петра I мог передать недвижимое имущество только одному из своих сыновей или дочери (если нет сына); движимое имущество могло быть распределено между детьми завещателя по его усмотрению. Также Указ запрещал продавать и закладывать недвижимое имущество для обеспечения стабильности его нахождения у данной «фамилии». Понятия недвижимого имущества в виде самостоятельной формулировки с установлением определенных признаков, присущих данной категории имуществ, в Указе не содержалось.

В то же время согласно ч. I Указа к недвижимым вещам относились: родовые, выслуженные и купленные вотчины и поместья, дворы и лавки. Таким образом, понятию недвижимого имущества придается достаточно широкое толкование; а сам термин используется скорее для объединения в одну категорию вотчинного и поместного землевладения, нежели для выделения категории недвижимого имущества среди вещей и ее противопоставления категории движимого имущества. В то же время все перечисленные в Указе недвижимые вещи представляют собой не что иное, как земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями, строениями и пр. «принадлежностями».

В высказываниях дореволюционных юристов можно было встретить утверждение о том, что законодательное деление вещей на движимые и недвижимые не всегда соответствует физической природе этих вещей.

В нормативных актах Временного правительства России сравнительно часто встречается понятие земли, а не недвижимости. В законодательстве советского периода первоначально использовалось понятие «недвижимость». ГК РСФСР 1922 г. отказался от деления вещей по признаку движимости. Так, в ст. 21 было закреплено: «С отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено».

Юристы использовали иные критерии классификации вещей: известную в античности формулу потребляемости, бухгалтерские определения основных и оборотных фондов и т.д. В 1958 г. О.С. Иоффе, показывая отличия вещи непотребляемой (жилой дом) и потребляемой (дом на снос - стройматериалы), привел буквально тот же пример, что и Г.Ф. Шершеневич в начале века, говоривший об отличиях в сделках по недвижимости (дом) и движимости (сруб).

Деление вещей на движимые и недвижимые, принятое практически всеми правовыми системами, было решительно отвергнуто советской правовой доктриной в начале 20-х годов как буржуазное и не имеющее практического значения в условиях нашей страны, где земля, ее недра, воды и леса являлись исключительной государственной собственностью.

Понятие недвижимости после достаточно длительного формального от-

сутствия вернулось в гражданский и хозяйственный оборот нашей страны сравнительно недавно. Впервые этот термин был упомянут в п. 3 ст. 7 Закона о собственности в РСФСР. В период господства командно-административной системы недвижимость была в основном объектом государственной собственности. В редких случаях допускалось право собственности граждан на отдельные виды недвижимости (например, на жилые дома). Это было обусловлено тем, что земля, недра, воды и леса являлись исключительной собственностью государства, а в собственности гражданина можно было иметь только один дом. Соответственно, оборота недвижимости не было и поэтому не было необходимости вводить само понятие.

Хотя советское гражданское право не давало легального понятия недвижимости, в ГК РСФСР 1964 г. содержались нормы, выделявшие право собственности на такого рода вещи и совершение сделок с ними в отдельные правовые институты (личная собственность на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи).

Даже при отсутствии права собственности на земельные участки для строений был создан особый правовой режим, близкий к режиму недвижимости. Законодатель был вынужден пользоваться длинной описательной формулой; Слова «жилой дом (часть дома), квартира в многоквартирном доме жилищного строительного коллектива индивидуальных застройщиков» были теми заменителями термина «недвижимость», которыми приходилось оперировать.

Следует отметить, что в отдельных подзаконных актах использовался и сам термин «недвижимое имущество». В Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной Министерством культуры СССР 13 мая 1985 г., давался перечень недвижимых вещей, к которым отнесены: здания, сооружения, их ансамбли и комплексы, градостроительные формирования, историко-культурные ландшафты, произведения монументального искусства. Это понятие также упоминалось в Инструкции о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами РСФСР

(п. 187), утвержденной Приказом министра юстиции РСФСР от 06 января 1987 г. № 01/16-01.

В основу разграничения имущества на движимое и недвижимое был положен традиционный для дореволюционного российского права критерий физических, природных свойств вещи, или, другими словами, критерий прочности связи с землей.

Возврат термина «недвижимое имущество» в отечественное законодательство был осуществлен с принятием Закона РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990. В соответствии с п. 3 ст. 7 Закона гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно и открыто владеющее как собственник недвижимым имуществом не менее пятнадцати лет либо иным имуществом не менее пяти лет, приобретает право собственности на это имущество.

При этом указанный Закон не содержал легального определения недвижимого имущества. В то же время в соответствии с п. 4 ст. 2 Закона к объектам права собственности относились в том числе предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, горные отводы, здания, сооружения - т.е. те объекты, которые современное гражданское законодательство относит к объектам недвижимости.

Возврат к признанию самостоятельного значения категорий движимого и недвижимого имущества был осуществлен с принятием Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31.05.1991.

В соответствии с п. 2 ст. 4 Основ к недвижимому имуществу относились земельные участки и все, что прочно с ними связано: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения.

При этом указанный перечень недвижимого имущества не был закрытым. Законодательными актами к недвижимому имуществу могло быть отнесено и иное имущество.

В течение длительного времени развитие рынка недвижимости в РФ тормозилось отсутствием необходимой правовой базы. Основопологающим право-

вым актом в сфере недвижимости стал Гражданский кодекс РФ (ч. 1; ч. 2, ч. 3), который дал общую характеристику недвижимости и указал на необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На сегодняшний день легальное определение недвижимого имущества закреплено законодателем в п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ, устанавливающим, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а так же предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке «В соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ «вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом».

С принятием Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и некоторых других правовых актов, в том числе подзаконных был сделан важный шаг в формировании системы государственного контроля за сделками с недвижимостью. Правила совершения сделок с недвижимостью сформулированы в настоящее время достаточно четко и определенно.

Таким образом, действующее гражданское законодательство не только производит разделение вещей на движимые и недвижимые, но также дает легальное определение недвижимого имущества и детально регулирует его оборот.

1.2 Правовое регулирование института продажи недвижимости по действующему законодательству РФ

Основным источником правового регулирования института продажи недвижимости является Гражданский кодекс Российской Федерации. И в первую очередь нормы, которые объединены в Гражданском кодексе в отдельном § 7 (ст. ст.549 - 558 ГК РФ).

Наряду с Гражданским кодексом к данным правоотношениям применимы нормы Земельного кодекса Российской Федерации, принятого 25 октября 2001 года, устанавливающего правовые основы использования и охраны земель в Российской Федерации. Так, например, ст. 15 ЗК РФ закрепляет: Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности. Так как ст. 130 ГК к недвижимому имуществу, помимо земельных участков, а также иных объектов, прочно связанных с ними, отнесены подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Отдельно следует выделить правовое регулирование продажи нежилых объектов государственной и муниципальной собственности, которая находится вне пределов гражданского законодательства и регулируется законодательством РФ о приватизации. Основными источниками правового регулирования в данном случае являются: Закон РФ от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества»; «Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ», утвержденная Указом Президента от 22 июля 1994 г. № 1535 и др. нормативные акты.

Специфические черты недвижимости – прочная связь с землей, особая ценность, непотребляемость в процессе использования и т. п. – диктуют необ-

ходимость определения специальных правил, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте. Уже в части первой ГК РФ предусмотрен ряд таких правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав.

Рассмотрим теперь источники правового регулирования регистрации перехода прав на нежилые помещения.

Прежде всего, хотелось бы обратить внимание на абсолютный приоритет ГК РФ над актами, регуливающими регистрацию прав, из чего следует, что при расхождении Гражданского кодекса с другими актами следует руководствоваться нормами ГК.

Основным же нормативным актом, регулирующим порядок государственной регистрации прав на недвижимость, является Федеральный закон РФ «О государственной регистрации недвижимости».

Как закреплено в ст. 2 вышеназванного закона, правовую основу государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

На сегодняшний день, государственная регистрация прав на недвижимое имущество возложена на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которая является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данное ведомство находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации.

В качестве источников правового регулирования необходимо выделить и материалы судебно-арбитражной практики в Российской Федерации.

Несмотря на то, что в нашей стране судебная практика не является источником права и тем самым не обязательна в правоприменении (как это принято в

англосаксонской системе права), тем не менее, в Российской Федерации нижестоящие суды зачастую пользуются обзорами судебной практики для разбирательств дел. Поэтому важно обозначить обзоры арбитражной практики по делам, связанным с куплей-продажей зданий, сооружений. Так, например, следует выделить информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости».

2 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Недвижимость как объект договора купли-продажи

Понятие недвижимости дается в п. 1 ст. 130 ГК РФ.¹ При этом выделяются следующие признаки:

Во-первых, недвижимость (недвижимое имущество) - это вещь, то есть предмет материального мира, который предназначен удовлетворять определенные потребности и могущий быть в обладании человека. Иные виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут ни по своей природе, ни в силу указания закона.

Во-вторых, недвижимостью являются земельные участки и все, что прочно связано с землей.

В-третьих, перемещение объекта недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Здесь же в ч. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ дается примерный перечень отдельных видов недвижимости: земельные участки, участки недр, здания, сооружения, иное имущество, отвечающее названным признакам.

Выше отмечались достаточная определенность признаков недвижимости и относительная простота соответствующего понятия. Однако это отнюдь не означает отсутствия затруднений при решении вопроса о признании недвижимостью конкретного объекта: то, что выглядит едва ли не безупречно с теоретической точки зрения, нередко вызывает практические сложности. Тем более, когда используются оценочные категории. Применительно к понятию недвижимости к их числу относятся: «прочная связь с землей», «несоразмерный ущерб».

Г. Ф. Шершеневич отмечал: «Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землею не может быть решен принципиально с полной

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности».

Ясно, что решение будет приниматься не только на основе объективных критериев, сформулированных в ст. 130 ГК РФ, но и под влиянием субъективных факторов. К числу последних относятся и уровень юридических знаний лица, принимающего решение, и способность трансформировать общие представления о недвижимости применительно к конкретной ситуации с учетом специфики того или иного предмета и т. д. Немаловажное значение имеют теоретические разработки проблем классификации имущества на движимое и недвижимое.

В юридической литературе высказывается мнение, в соответствии с которым недвижимое имущество в ст. 130 ГК РФ - это понятие юридическое, а не фактическое. В качестве обоснования этой позиции указывается, что недвижимостью может признаваться «лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация».

Вряд ли такой подход можно признать правильным. Деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено объективно существующими различиями между этими двумя видами вещей (природой этих вещей). Неподвижность недвижимого имущества противопоставляется мобильности движимого, и такое различие имеет, несомненно, правовые последствия.

Думается, юридической науке следует пересмотреть чрезвычайно широко распространенную концепцию, в соответствии с которой отрицается факт существования в качестве недвижимости самовольно построенных помещений, реально существующих зданий, сооружений и т. п. до момента государственной регистрации этих объектов.

То обстоятельство, что на такие вещи не возникает право собственности, не должно влечь вывода о том, что они не считаются недвижимостью, являются движимым имуществом и т. п.

Противоположный подход порождает ряд вопросов. В частности, если самовольная постройка не является недвижимостью, то что же подлежит сносу?

Когда в п. 3 ст. 222 ГК РФ² речь идет о возможности признания права собственности на самовольную постройку, то разве имеется в виду движимое имущество? Конечно, речь идет о признании права собственности на жилой дом, другое здание, сооружение, т. е. на недвижимость. Но коль скоро решается вопрос о признании права собственности, следовательно, вещь существует именно как недвижимость.

В п. 1 ст. 222 ГК РФ прямо указывается, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности. Последнее указание, включенное в п. 2 ст. 222 ГК РФ, конечно, не «перечеркивает» приведенного понятия самовольной постройки как имущества недвижимого. В противном случае, вопреки законам логики», «повиснут в воздухе» все правила, содержащиеся в п.п. 2, 3 ст. 222 ГК РФ.

Право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

Таким образом, нет оснований полагать, что недвижимое имущество становится таковым лишь после государственной регистрации. Оно объективно существует и до этого акта (иначе регистрация невозможна), но права на недвижимость возникают после его совершения. Не регистрация превращает имущество в недвижимое, но «стабильность положения недвижимого имущества дает возможность регистрировать его».

В ч. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ предусматривается, что к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, установлена возможность отнесения Законом к недвижимым вещам и иного имущества.

Объявление этих вещей недвижимыми во многом обусловлено их высокой стоимостью, экономической значимостью, а также стремлением обеспечить

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

публичный интерес. В частности, в силу специфики этих вещей существует необходимость повышенного (в сравнении с иными объектами гражданского права) контроля за владением, пользованием и распоряжением ими.

Признание судов и космических объектов, т. е. предметов, экономически и по другим основаниям предназначенных для движения (движимых по природе), недвижимыми вещами имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости. Практически в данном случае используется такое юридико-техническое средство, как фикция: факт действительности «подводится» под понятие (формулу), прямо противоречащее данному факту.

Недвижимостью признаются суда и космические объекты, подлежащих государственной регистрации, а не прошедшие такую регистрацию. Следовательно, данные объекты являются недвижимыми вещами с момента создания (а не с момента регистрации).

В ст. 7 Закона РФ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» дан более широкий перечень объектов недвижимости по сравнению с перечнем, содержащимся в п. 1 ст. 130 ГК РФ. Наряду с объектами, указанными в названной статье Гражданского кодекса РФ, в Законе упоминаются жилые и нежилые помещения, предприятия. Характеристика предприятия как объекта недвижимости дана и в ГК РФ.

Так, предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначение, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 132 ГК РФ); ст. 46 Закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан. К жилым помещениям относятся: жилые дома, квартиры, жилые комнаты в квартирах или домах (ст. 4 ЖК РФ).

Государственная регистрация помещения осуществляется в случаях, когда данное помещение является самостоятельным (отдельным) объектом права. Так, если гражданин приватизировал квартиру, занимаемую им по договору социального найма, то государственной регистрации подлежит право собственности на эту квартиру в целом (отдельно на комнаты, составляющие квартиру, регистрировать право собственности не имеет смысла: объект права - квартира). Если же по договору найма он пользуется только комнатой в квартире и приватизировал ее (в случаях, когда это допускается законодательством), то регистрируется право собственности на комнату (объект права - комната).

Что же касается объектов незавершенного строительства, то таких недвижимых вещей не знает ни один другой правовой порядок, кроме российского. В оправдание законодателя можно лишь заметить, что особый правовой режим этих «полужестроенных» или «недозастроенных» земельных участков, в большинстве случаев находящихся к тому же в государственной (публичной) собственности, представляет собой типичное «наследие» прежнего правового порядка (в котором «котлован» или «коробка» здания считались самостоятельными имущественными ценностями) и которое теперь, к сожалению, обречено на длительное сохранение в новых экономических и юридических условиях.

Кроме того, следует упомянуть о линейных (протяженных) объектах, связанных не с конкретным земельным участком, а с рядом земельных участков на территории одного или нескольких государств - транснациональные линии электропередач, трубопроводы, метрополитены, автомагистрали, железные дороги и т.п. Представляется, что правовой статус таких объектов должен быть определен в федеральном законодательстве.

По признаку связанности с землей можно также выделить такие особые объекты недвижимости, как шахты, карьеры, торфоразработки, буровые и экс-

плуатационные скважины, колодцы и сети наземных коммуникаций, железные и шоссейные дороги, придорожные сооружения (мосты, туннели, и т.д.), объекты гидротехнического и водного транспорта (плотины, шлюзы, причалы и т.д.), объекты водоснабжения (колодцы, колонки и т.д.). Однако исчерпывающий перечень таких объектов дать вряд ли возможно.

2.2 Понятие, форма, и содержание договора купли-продажи недвижимости

В параграфе 7 гл. 30 ГК РФ содержатся специальные правила, регламентирующие заключение договора продажи недвижимости, его форму, а также действия сторон по исполнению договора продажи недвижимости. Указанные правила сформулированы в качестве специфических норм, исключая действие соответствующих общих положений о купле - продаже товаров (§ 1 гл. 30 ГК РФ).

Под договором купли-продажи недвижимости понимается соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) определенное договором недвижимое имущество, а покупатель в свою очередь обязан заплатить за это недвижимое имущество согласованную сторонами плату.

Для договора недвижимости предусмотрена письменная форма.

Необходимо отметить, что положения ГК РФ о письменной форме сделки (п. 1 ст. 160) и о письменной форме договора (п. 2 ст. 434) имеют серьезные отличия. В первом случае (письменная форма сделки) законодатель требует от сторон совершения сделки путем составления документа, выражающего его содержание и подписанного лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами, допуская одновременно совершение двусторонних или многосторонних сделок (договоров) иными способами, установленными ГК РФ.

Применительно же к письменной форме договора законодатель отходит от общего правила и допускает заключение договора не только путем составления одного документа, подписанного сторонами, но и путем обмена докумен-

тами посредством почтовой, телеграфной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Требования же к форме договора продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ).

Таким образом, суть специального правила о форме договора продаж недвижимости состоит в том, что исключается применение положения ГК РФ о форме договора (п. 2 ст. 434), и может быть выражено формулой «исключение исключения». Применительно к договору продажи недвижимости законодатель возвращается к требованиям, предъявляемым к письменной форме сделки (п. 1 ст. 160), ужесточая тем самым режим заключения договора продажи недвижимости.

Более того, в отличие от общих правил, регламентирующих последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требований, предъявляемых к форме договора продажи недвижимости, влечет его недействительность. При заключении договора продажи недвижимости важное значение для его действительности имеет «фигура» продавца.

В тех случаях, когда в качестве продавца по договору выступает не собственник недвижимого имущества, а обладатель иного ограниченного вещного права на недвижимость (унитарное государственное или муниципальное предприятие, учреждение), значительно повышается риск возможного признания такого договора недействительной сделкой. Здесь необходимо учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на распоряжение недвижимым имуществом.

В частности, государственное или муниципальное предприятие, как субъект права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК РФ), так и субъект права оперативного управления - казенное предприятие (п. 1 ст. 297), не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество без согласия его собственника. Нарушение этого требования влечет недействительность договора продажи

недвижимости.

Примером к сказанному может служить разъяснение, содержащееся в п. 7 постановления №8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. Согласно данному разъяснению при разрешении споров, связанных с осуществлением государственными и муниципальными предприятиями права хозяйственного ведения или оперативного управления, следует учитывать установленные статьями 295 и 296 ГК РФ ограничения прав предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом. Сделки, совершенные предприятиями по отчуждению имущества вопреки названным ограничениям, являются недействительными как ничтожные.

В определенных случаях и при соблюдении требования о необходимости получения согласия собственника на продажу недвижимого имущества, принадлежащего государственному или муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, сохраняется риск признания договора продажи недвижимости недействительным.

Дело в том, что в отличие от иных коммерческих организаций государственные и муниципальные предприятия наделены не общей, а целевой (специальной) правоспособностью (ст. 49 ГК РФ).

Поэтому действия унитарных предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом должны быть обусловлены выполнением задач его уставной деятельности и целевым назначением предоставленного для выполнения этих задач имущества под страхом признания совершенных сделок недействительными. На этот счет имеется официальное разъяснение Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

В соответствии с п. 9 постановления № 8 Пленума от 25 февраля 1998 г. в тех случаях, когда действия предприятия, в том числе» и осуществленные с соблюдением требования о получении предварительного согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ), по отчуждению другим лицам закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения движимого или недвижимого имущества, непосредственно участвующего в производственном процессе предприя-

тия, приводят к невозможности использования имущества собственника по целевому назначению, соответствующие сделки недействительны по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ, независимо от того, совершены они с согласия собственника (уполномоченного им органа) или самостоятельно предприятием.³

Что касается учреждений, финансируемых собственником, то они вообще не вправе совершать договоры продажи в отношении имущества, закрепленного за ними либо приобретенного за счет средств, выделенных им по смете (п. 1 ст. 298).

Вместе с тем, если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, имущество, приобретенное за счет этих доходов (включая недвижимость), учитывается на отдельном балансе и находится в самостоятельном распоряжении учреждения.

Следовательно, договоры продажи учреждением в качестве продавца недвижимого имущества, которое учитывается на отдельном балансе и было приобретено на доходы, полученные от разрешенной собственником предпринимательской деятельности, соответствуют законодательству и не могут быть признаны недействительными.

Как известно, всякий гражданско-правовой договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными же условиями договора признаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Предмет всякого договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое не-

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

движимое имущество; во-вторых, действия продавца и покупателя соответственно по передаче недвижимости, ее принятию и оплата.

В тех случаях, когда продается здание, сооружение или иной объект недвижимости, определяемый по признакам неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, и продавец является собственником земельного участка, предмет договора включает в себя и объект третьего рода: права на земельный участок, передаваемые покупателю вместе с объектом недвижимости. По сравнению с общими положениями о купле – продаже товаров, законодатель ужесточает требования относительно условия договора о продаваемом объекте недвижимости. В договоре продажи недвижимости имущества должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю по договору, в том числе сведения, определяющие расположение указанного объекта недвижимости на соответствующем участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии таких данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор продажи недвижимости – незаконным. Переход в результате исполнения договора купли – продажи здания, строения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, неизбежно влечет изменения правоотношений и по поводу земельного участка. И напротив, если продается земельный участок, изменяются правоотношения по поводу находящегося на нем недвижимого имущества. Кодекс содержит четкие правила, регулирующие такого рода изменения (ст.ст. 552 и 553). Покупатель здания, сооружения или иной недвижимости одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Природа этих прав зависит от того, является ли продавец недвижимости собственником соответствующего земельного участка.

В данном случае передаваемое покупателю право на земельный участок

определяется договором (право собственности, право аренды и т.п.). Если же в договоре отсутствует условие передаваемом покупателю праве на земельные участок, он становится собственником той части земельного участка, которая занята проданной ему недвижимостью и необходима для ее использования. При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем продавцу, покупатель недвижимости получает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Правда, следует иметь в виду, что законом или договором между продавцом и собственником земли могут быть предусмотрены условия пользования земельным участком, не позволяющие продажу находящейся на земельном участке недвижимости либо допускающие это только с согласия собственника земли. Таким образом, условие договора продажи недвижимости, продавец по которому одновременно является собственником земельного участка, о передаваемых покупателю правах на соответствующий земельный участок относится к существенным условиям такого договора, определенным диспозитивной нормой.

При отсутствии в тексте договора соответствующего пункта договор тем не менее должен считаться заключенным, поскольку необходимое существенное условие содержится в договоре («договоре - правоотношении») в том виде, как оно определено диспозитивной нормой (п. 2 ст. 552 ГК РФ). В тех же случаях, когда продавец недвижимости не является собственником земельного участка, условие о правах на земельный участок не относится к существенным условиям договора, а правило о правах на земельный участок, которые переходят к покупателю недвижимости, определено императивной нормой и находится за рамками договора продажи недвижимости.

Когда предметом договора купли - продажи недвижимости, напротив, является земельный участок, а находящаяся на нем недвижимость остается в собственности у продавца, условия пользования продавцом частью земельного участка, занятой недвижимостью, определяются договором купли - продажи.

Если договор не содержит таких условий, продавец получает право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее пользования.

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое существенное условие договора продажи недвижимости, как цена (ст. 555 ГК РФ). Во-первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (ст.ст. 424 и 485), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости.

Здесь действует иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным. Во-вторых, цена на здание, сооружение или иной объект недвижимости, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее. Для определения цены продаваемого объекта недвижимости (с учетом цены земельного участка или права на него) стороны могут прибегнуть к услугам профессиональных оценщиков, действующих на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Цена недвижимости может быть установлена в договоре продажи недвижимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера. В этом случае общая цена продаваемого недвижимого имущества, подлежащая уплате покупателем, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК РФ). Момент вступления в силу договора продажи недвижимости определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем. Исключение составляет лишь договор продажи жилых помещений.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или кварти-

ры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Следует обратить особое внимание на то, что договор продажи недвижимости (за исключением продажи жилых помещений) считается заключенным и вступает в силу именно с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности к покупателю.

Нужно обратить внимание на то, что государственной регистрации подлежит не сам договор продажи недвижимости, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю (ст. 551 ГК РФ). Для сторон договор вступает в силу с момента его подписания. Роль же государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что только после такой регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц. Это относится и к тем случаям, когда стороны (продавец и покупатель) исполнили свои обязанности по договору задолго до государственной регистрации.

Как следует из действующего гражданского законодательства (ст. 550 ГК РФ), договор продажи недвижимости не нуждается в нотариальном удостоверении.

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора продажи недвижимости. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ). До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости.

Неисполнение продавцом обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблаго-

приятные последствия помимо обязанности возместить покупателю причиненные убытки.

В частности, в подобных случаях возможно применение статьи 398 ГК РФ, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуальную вещь кредитору, последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков. Специальное правило применительно к договору продажи недвижимости установлено ГК РФ лишь в отношении последствий передачи недвижимости ненадлежащего качества.

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, покупатель наделяется всеми правомочиями покупателя, получившего (по договору купли продажи) товар с недостатками (ст. 475 ГК РФ), за исключением права потребовать от продавца замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Неисполнение покупателем обязательства по принятию от продавца проданного ему объекта недвижимости также влечет для него определенные последствия (помимо обязанности возместить продавцу причиненные убытки). В частности, в силу отсутствия какого-либо специального правила в § 7 гл. 30 ГК РФ в подобной ситуации, когда покупатель в нарушение закона, иных правовых актов или договора купли - продажи не принимает товар и отказывается его принять, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора.

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором объект недвижимости, продавец получает право требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ (п. 3 ст. 486 ГК РФ). Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого

имущества, может также служить основанием к расторжению договора.

2.3 Государственная регистрация перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Составной частью особого правового режима недвижимого имущества является обязательная государственная регистрация прав на него (сделок с ним и обременении недвижимого имущества).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой элемент публично-правового регулирования в частно-правовых отношениях.

С моментом государственной регистрации связывается возникновение, переход и прекращение прав на недвижимое имущество. Таким образом, государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое значение. При отчуждении недвижимого имущества государственная регистрация определяет момент, с которого у приобретателя возникает право собственности. При этом исполнение договора отчуждения недвижимого имущества, в том числе передача недвижимости отчуждателем и принятие недвижимости приобретателем, могут осуществляться как до государственной регистрации перехода прав, так и после.

Переход права собственности на недвижимое имущество имеет определенную специфику. Согласно ст. 223 (п. 2) ГК в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. По общему правилу обязательство продавца передать недвижимое имущество покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания соответствующего документа о передаче. В связи с этим возникает временной разрыв между переходом права собственности к покупателю (этот момент определяется моментом регистрации) и фактической передачей имущества, которая может быть осуществлена (как правило, так и происходит) уже после государственной регистрации перехода права собственности.

Таким образом, возможна ситуация, когда риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества будет нести собственник (у которого уже возникло право собственности в силу государственной регистрации перехода права собственности), хотя отчуждатель уже юридически утратил право собственности на недвижимость, но не передал ее новому приобретателю.

Как уже было указано, правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установить специальный порядок распоряжения им. Поэтому в соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Осуществляется государственная регистрация в соответствии с установленной Законом о государственной регистрации недвижимости системой записей о правах на недвижимое имущество. Как следует из указанного определения, Закон о государственной регистрации недвижимости не придает государственной регистрации правоустанавливающего характера, а только признает и подтверждает уже существующие права, что следует отметить в качестве его недостатка, поскольку налицо противоречие со ст. 223 ГК.

Сам термин «государственная регистрация» можно понимать в двух значениях: во-первых, как технический термин, означающий запись в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), во-вторых, как совокупность действий осуществляемых государственными регистрационными органами в пределах с имеющихся у них полномочий.

Запись в ЕГРН не является сама по себе основанием для возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей. По своей сути такая запись - это особый юридический факт, который в совокупности с другими юридическими фактами влечет возникновение, изменение, прекращение гражданских прав на недвижимое имущество. Запись в ЕГРН выполняет также доказательственную функцию, которая заключается в том, что она является до-

казательством принадлежности конкретного объекта недвижимости тому или иному лицу, и при возникновении противоречий между содержанием записи в ЕГРН и содержанием правоустанавливающих документов предпочтение должно отдаваться записи в ЕГРН.

Проведенная регистрация удостоверяется путем выдачи документа о зарегистрированном праве либо совершении надписи на документе, представленном для регистрации. Право считается зарегистрированным и, соответственно, возникшим с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости.

Основными отличительными особенностями системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются следующие:

- ведение документов о правах на недвижимость по единым правилам на всей территории;
- правовая преемственность в ведении государственной регистрации;
- открытый, публичный характер сведений государственного реестра недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним включает в себя 4 стадии.

Первая стадия - прием документов, необходимых для государственной регистрации и отвечающих требованиям законодательства.

Вторая стадия представляет собой правовую экспертизу документов, представленных на государственную регистрацию правоустанавливающих документов, в ходе которой устанавливается отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, проверка действительности поданных заявителем документов и наличия прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также отсутствие других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации.

Третья стадия состоит во внесении записей в Единый государственный

реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации (ст.ст. 26, 27 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Четвертая стадия - удостоверение проведенной государственной регистрации посредством совершения специальных регистрационных надписей на документах, выражающих содержание сделки и выдачу выписки из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав, подлинных экземпляров документов, представленных заявителем на регистрацию.

3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЙСТВОВАВШЕГО И НОВОГО ЗАКОНОВ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁴, который должен полностью изменить сферу государственного кадастрового учета недвижимости и регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом.

Причиной принятия данного закона стало двойное правовое регулирование учетно-регистрационной сферы недвижимости, сложная процедура регистрации недвижимости, необходимость заявителя для поставки недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав на недвижимое имущество обращаться в государственный орган, расположенный исключительно по месту нахождения недвижимого имущества, хранение сведений, составляющих данные реестров, в бумажном виде, что зачастую приводит к утрате или искажению сведений, отсутствие четкой ответственности регистрирующего органа.

Все это привело к необходимости принятия нового закона, который позволил бы упростить процедуру регистрации недвижимости и поставки ее на государственный кадастровый учет, уменьшил затраты заявителя, создал единый электронный информационный реестр в сфере недвижимости, объединяющий Единый государственный реестр на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственный кадастр недвижимости.

В этой связи перед законодателем была поставлена задача – разработать новый закон, цель которого – повысить качество оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учёта недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество путем создания единого информационного электронного реестра, содержащего описание объектов недвижимости и сведе-

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ния о правах на них.

Для достижения вышеуказанной цели 03 сентября 2014 года Министерством экономического развития Российской Федерации был внесен в Государственную Думу законопроект Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» для создания на всей территории Российской Федерации Единого государственного реестра недвижимости, объединяющего Единый государственный реестр на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственный кадастр недвижимости в единый информационный электронный реестр недвижимости.

Законопроект был рассмотрен Государственной Думой Российской Федерации и был принят Федеральным Собранием Российской Федерации Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» его основными задачами являются:

- создание единого электронного информационного ресурса - Единого государственного реестра недвижимости, объединяющего Единый государственный реестр на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственный кадастр недвижимости;
- внедрение единой учётно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости;
- экстерриториальность предоставления заявителями документов, то есть возможность подачи их в любой офис независимо от местонахождения недвижимости;
- осуществление учётно-регистрационных процедур, а также внесение большей части сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного взаимодействия между органами власти и органами регистрации прав на недвижимость без участия заявителя;
- повышение ответственности работников учётно-регистрационной системы, в том числе за внесение недостоверных сведений;

- сокращение сроков проведения учётно-регистрационных процедур за счёт их оптимизации;

- установление порядка компенсации за утрату права собственности на жильё, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости.

Решения данных задач закреплены в положениях Закона о регистрации недвижимости.

Нами приведен сравнительный анализ Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Во-первых, создан единый электронный информационный ресурс в сфере недвижимости – Единый государственный реестр недвижимости, объединяющий Государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вести Единый государственный реестр недвижимости будут в электронном виде. Исключение составят реестровые дела. В них на бумажном носителе будут храниться оформленные в простой письменной форме и представленные в бумажном виде заявления, а также документы, оригиналы которых отсутствуют в других органах государственной власти, органах местного самоуправления и архивах.

До вступления в действие Закона о государственной регистрации недвижимости кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним велся на электронных и бумажных носителях, причем последние имеют приоритет.

Во-вторых, Согласно Закону о регистрации недвижимости проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы. Эти полномочия нельзя будет передать подведомственным учреждениям.

Из вышеизложенного следует, что только Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы

будет осуществлять государственный кадастровый учет недвижимости и регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним, при этом заявитель может обратиться в любой территориальный орган Росреестра или любой многофункциональный центр в независимости от места нахождения недвижимого имущества.

Данное положение закреплено в п. 2 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров.

Данное положение говорит о наличии принципа экстерриториальности, который упрощает заявителю подачу документов и сокращает его расходы, связанные с обращением заявителя в государственный орган.

До вступления в действие Закона о государственной регистрации недвижимости заявление о кадастровом учете подавалось по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа, а заявление о государственной регистрации прав по общему правилу - по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа. Такое положение было закреплено в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ранее, но было признано утратившим силу с 1 октября 2013 года. Однако в силу того, что принцип обращения в государственный орган по месту нахождения недвижимого имущества существовал 16 лет, у людей сложилось устойчивое мнение, что для регистрации прав на недвижимое имущество следует обращаться в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, расположенный исключительно по месту нахождения недвижимого имущества.

Новый закон о государственной регистрации недвижимости направлен на изменение сложившегося стереотипа и устанавливает принцип экстерриториальности, согласно которому заявитель может обратиться в любой офис в независимости от места нахождения имущества.

В-третьих, До вступления в действие Закона о государственной регистрации недвижимости кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ней осуществлялась отдельно, в различных государственных органах, что значительно усложняет процедуру регистрации недвижимого имущества и откладывает момент, например, приобретения недвижимого имущества в собственность.

Так, для того, чтобы оформить право собственности на построенный дом, сначала необходимо обратиться в кадастровую палату для постановки дома на государственный кадастровый учет и только после того, как соответствующие сведения будут внесены в Государственный кадастр недвижимости, Вы можете обратиться в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с целью регистрации права собственности на дом.

С 01.01.2017 года, согласно ст. 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество будет осуществляться только одним государственным органом. Поскольку только один государственный орган исполнительной власти наделен полномочием осуществлять кадастровый учет и совершать регистрационные действия с недвижимостью, то было бы логично производить указанные действия одновременно. Именно так законодатель и поступил, закрепив в п. 3 ст. 14 Закона регистрации недвижимости одновременную поставку недвижимости на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако следует отметить, что не во всех случаях возможна одновременная регистрация прав на недвижимое имущество и поставка недвижимости на государственный кадастровый учет, исключения составляют случаи, указанные

в п. 4 и 5 ст. 14 Закона о регистрации недвижимости.

В-четвертых, согласно ст. 16 Закона регистрации недвижимости, сокращены сроки поставки недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав и сделок с недвижимостью.

Так, при подаче документов в Росреестр и его территориальные органы срок для постановки недвижимости на государственный кадастровый учет составит 5 рабочих дней; для государственной регистрации прав – 7 рабочих дней, а в случае одновременного проведения кадастрового учета и государственной регистрации составит 10 рабочих дней.

Если документы будут представляться через многофункциональный центр, то сроки проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав увеличиваются на два рабочих дня.

Согласно предыдущему законодательству по общему правилу государственный кадастровый учет проводится в течение 10 рабочих дней, согласно п.1 ст. 17 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», и в течение 10 рабочих дней, согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», регистрация прав на недвижимое имущество.

Таким образом, законодатель минимизировал сроки поставки недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество, что значительно облегчило и сократило учетно-регистрационную процедуру недвижимости.

Согласно новому закону о регистрации недвижимости датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости.

В-пятых, другим новшеством Закона регистрации недвижимости стала

отмена выдачи свидетельства о государственной регистрации прав.

Так, согласно ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. В настоящий момент, согласно ст. 28 Закона регистрации недвижимости, государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество будет удостоверяться выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Свидетельство о государственной регистрации прав выдаваться не будет, Закон регистрации недвижимости отменяет его.

В-шестых, ст. 13 и 32 Закона регистрации недвижимости, предусмотрено межведомственное информационное взаимодействие органов государственной власти. Из указанных статей следует, что органы государственной власти и органы местного самоуправления, а также судебные органы, нотариусы обязаны направлять необходимые для кадастрового учета и государственной регистрации документы в порядке, предусмотренном ст. 32 Закона регистрации недвижимости.

При поступлении документов (содержащихся в них сведений) в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр вносит на их основании сведения в Единый государственный реестр прав (за исключением случаев, когда их внести невозможно) и уведомляет правообладателя о внесении.

Данное межведомственное информационное взаимодействие позволяет упростить учетно-регистрационную процедуру недвижимого имущества.

В-седьмых, статья 66 Закона регистрации недвижимости установлены основания возникновения ответственности Росреестра и его территориальных органов ввиду ненадлежащего исполнения государственным органом своих обязанностей, связанных с государственным кадастровым учетом недвижимости и государственной регистрацией прав, а статье 67 Закона о регистрации недви-

жимости предусматривает основания возникновения ответственности у государственного регистратора.

Так, государственный регистратор прав несет ответственность за несоответствие сведений, внесенных им в Единый государственный реестр недвижимости.

По предыдущему закону ответственность между органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и государственным регистратором не разграничена, а в Законе о кадастре недвижимости указана только бланкетная норма, отсылающая к Федеральному закону от 27 июля 2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», специальной нормы, регулирующей ответственность государственного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет недвижимости, не предусмотрено.

Таким образом, новый закон в сфере регистрации недвижимости, вступивший в силу с 01 января 2017 года, предусматривает четкие основания возникновения ответственности, регламентированный порядок возмещения убытков органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными лицами, наделенными полномочиями осуществлять государственный кадастровый учет недвижимости, государственную регистрацию прав и сделок с недвижимым имуществом.

В заключение хотелось бы сказать, что Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вносит кардинальные изменения в сферу постановки недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав на недвижимое имущество, предполагаем, что указанный закон станет началом эволюции в сфере государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. Мы уверены, что благодаря тем нововведениям, которые внедряет данный закон учетно-регистрационная процедура должна стать проще, понятнее, яснее, а затраты и время заявителей будут максимально минимизированы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вопрос о правах на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, в юридической литературе рассматривается в качестве одного из наиболее значимых. От ответа на этот вопрос зависит успех не только в создании современной общетеоретической и отраслевой юридической теории порядка приобретения и реализации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но и сама судьба вещных прав их носителей, а также динамичное развитие рыночной экономики и демократии в нашей стране. Между тем вопрос об основаниях и порядке приобретения, закрепления и реализации прав на недвижимое имущество, самой судьбе вещных прав их носителей факторах ускорения экономической модернизации страны в юридической литературе обстоятельно не исследован.

На сегодняшний день данный вопрос регулируется ГК РФ, Федеральным законом № 218 от 13.07.2015. «О государственной регистрации недвижимости», воздушным, земельным и морским кодексами. При исследовании правовых аспектов сделок с недвижимостью на основании законодательства Российской Федерации были выявлены следующие методологические проблемы:

Во-первых, в литературе вещные права и сделки с имуществом традиционно рассматривались и продолжают рассматриваться, как правило, в гражданско-правовом, экономическом, социальном ракурсах.

Во-вторых, необходимость исследования вещных прав и сделок с ними, подлежащих государственной регистрации, как самостоятельная юридическая проблема возникла сравнительно недавно, когда ст. 131 ГК РФ сформулировала основные положения проведения государственной регистрации недвижимости. В-третьих, в российском законодательстве очень широкое понятие недвижимости: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, жилые помещения, включающие жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры и комнату, земельный участок.

Анализ действующего законодательства о государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним и практики его реализации показал, что между правами на недвижимое имущество и сделками с ним и их государственной регистрацией существует не любая, а юридическая связь.

Причем она, как это следует из соответствующих предписаний законодательства о государственной регистрации прав, имеет обязательное юридическое значение. В то же время неисполнение этой обязанности не обеспечено мерами государственного принуждения. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним происходит исключительно по желанию правообладателя. Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1) государственной регистрации подлежит только то недвижимое имущество, о котором идет речь в ст. 130 ГК РФ «Недвижимое и другое имущество»;

2) недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, делится на два вида. Первый вид - это то недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Второй вид недвижимого имущества - это то имущество, государственная регистрация которого проводится на основании иных нормативно-правовых актов КТМ РФ, Кодекса внутреннего водного транспорта РФ и т.д. В соответствии с ними государственной регистрации подлежат права на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Что касается космических объектов, то они в соответствии с Федеральным законом «О космической деятельности» лицензируются, что противоречит п. 2 ст. 130 ГК РФ;

3) права на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, исходя из содержания закона, делятся на право собственности; право пожизненного наследственного владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; право хозяйственного ведения и оперативного управления, а также сервитут (ограничение права пользования чужим имуществом). Кроме того, ГК РФ и законы могут признать необходимость проведения государственной регистрации и в отношении иных

прав на недвижимое имущество;

4) каждое вещное право, подлежащее государственной регистрации, возникает, переходит от одного субъекта другому при наличии соответствующих юридических фактов, которые устанавливаются законом и делятся на разные виды. Так, основания приобретения права собственности, как известно, классифицируются на первоначальные и производные;

5) сделки, подлежащие государственной регистрации, подразделены на два вида: основные и дополнительные сделки. Подлежащие государственной регистрации сделки считаются законченными с момента их регистрации. Закон не связывает момент заключения перечисленных выше соглашений с необходимостью их государственной регистрации. Все они являются обычными консенсуальными сделками и считаются заключенными с момента достижения соглашения в надлежащей форме. Требования закона о подлежащей форме сводятся к тому, что перечисленные дополнительные сделки по договорам, совершенным в нотариальной форме, должны быть нотариально удостоверены. Дополнительно сделки считаются заключенными с момента подписания сторонами соглашений в простой письменной форме, если основные договоры совершены в той же форме. И все же без их регистрации они не соответствуют требованиям законодательства;

6) самостоятельным видом сделок, подлежащих государственной регистрации, выступают определенные договоры. Исходя из времени их возникновения, они делятся на: консенсуальные договоры, для достижения которых достаточно достигнуть соглашения по всем существенным условиям, т.е. подписать договор в надлежащей форме (например, при продаже нежилого помещения); реальные договоры, для заключения которых кроме соглашения сторон необходима еще и передача предмета договора (например, ее характеристика); подлежащие государственной регистрации договоры, для заключения которых кроме соглашения сторон необходима еще и государственная регистрация сделки (например, при продаже жилого помещения). Закон считает сам факт заключения такой сделки моментом ее регистрации.

Государственная регистрация имеет в отношении недвижимости правообразующее значение. Права на недвижимое имущество возникают с момента государственной регистрации, а не на ее основании, тогда как основанием права являются иные юридические факты, в том числе ненормативные акты государственных либо муниципальных органов. Самостоятельной роли в возникновении права государственная регистрация не играет, она лишь выражает признание возникшего права со стороны государства.

Суждения такого рода опираются на п. 3, 5 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который определяет государственную регистрацию прав и сделок как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество и называет ее единственным доказательством существования зарегистрированного права. Но поскольку права на недвижимость возникают с момента их регистрации, т.е. вместе с таковой, а значит, от акта регистрации неотрывны, о правообразующей функции регистрационного акта говорить вполне допустимо. Пока регистрации права не состоялось, право не образуется. Другое дело, что регистрационный акт порождает право не сам по себе, а только в сочетании с иными юридическими фактами, подтвержденными правоустанавливающими документами. Но в юридическом составе, ведущем к возникновению права на недвижимый объект, акт регистрации играет сейчас далеко не факультативную, скорее определяющую роль. Он является необходимым условием для установления права. Во всяком случае, это должно признаваться до тех пор, пока в ПС РФ не внесены изменения, исключающие действие п. 2 ст. 8 в упомянутой редакции.

Необходимо добавить, что арбитражная практика основывается в общем на толковании ГК РФ по буквальному смыслу и признает возникновение права собственности на недвижимые объекты не иначе как после государственной регистрации этого права.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410.

3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147

4 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. – 2002. - 20 ноября. – № 220.

5 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 19.12.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 30. - Ст. 3012.

6 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. – 2005. - 12 янв. – № 1.

7 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

8 Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О приватизации государственного и муниципального имущества» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

9 Приказ Министерства экономического развития РФ от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

II Специальная литература

10 Аксюк, И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособности / И.В. Аксюк // Северокавказский юридический вестник. - 2011. - № 1. - С. 255.

11 Александров, А.А. Особенности правового режима недвижимости в Гражданском праве России (начало 20 в. и современность) / А.А. Александров // Вестник МГУ. - 2012. - № 6. - С. 114-116.

12 Богатырев, Ф. Как дальше регулировать оборот недвижимости / Ф, Богатырев // Хозяйство и право. - 2015. - № 11. - С. 35.

13 Болтанова, Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости / Е.С. Болтанова // Журнал российского права. - 2014. - № 5-6. - С. 99.

14 Витрянский, В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимости / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. - 2014. - № 6. - С. 135.

15 Гатин, А.М. Гражданское право: учебное пособие / А.М. Гатин. - М., Дашков и К, 2014.- С. 287.

16 Гришаев, С.П. Гражданское право: учебник / С.П. Гришаева - М., Юристъ, 2012. - С. 53-54.

17 Гришаев, С.П. Правовой режим недвижимого имущества / С.П. Гришаев // Государство и право. - 2007. - № 5. - С. 21-37.

18 Ильиченко, А.Л. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним / А.Л. Ильиченко // Законодательство. - 2009. - № 12. - С. 54.

19 Калпин, А.Г. Гражданское право: учебник / А.Г. Калпин, А.Н. Масляев. - 2-е изд. - М., Юристъ, 2014. - С. 366.

20 Кичихин, А. Сделки с недвижимым имуществом /А. Кичихин // Закон.-2013. - № 9. – С. 21-30.

21 Козырь, О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью / О.М. Козырь // Закон. - 2011. - № 4. С. 12-18.

22 Крашенинников, П.В. Недвижимость и учреждения юстиции / П.В. Крашенинников // Закон. - 2013. - № 4. – С. 10-15.

23 Крашенникова, П.В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / П.В. Крашенинникова. - М.: Норма, 2015. - С. 117.

24 Крылов, В.П. Регистрация прав на недвижимое имущество / В.П. Крылов // Российская юстиция. - 2014. - № 10. - С. 185.

25 Кузнецов, А.В. Федеральный закон «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А.В. Кузнецов // Государство и право. - 2014. - № 2. - С. 165-190.

26 Литовкин, В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище / В.Н. Литовкин // Жилищное право. - 2013. - № 3. - С. 224.

27 Макаров, Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере / Г. Макаров // Хозяйство и право. - 2010. - № 3. - С. 88-89.

28 Михольская, В.В. Государственная регистрация недвижимости в современных условиях / В.В. Михольская // Юрист. - 2012. - № 12. - С. 61.

29 Настольная книга нотариуса / под ред. Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцевой. - М.: Волтерс Клувер, 2014. - С. 98-102.

30 Орешкина, Н.М. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (анализ дел, рассмотренных Федеральным арбитражным судом Центрального округа) / Н.М. Орешкина // Арбитражная практика. - 2014. - № 6. - С. 87.

31 Орлова, М. Недвижимое имущество и ипотека / М. Орлова // Российская юстиция. - 2014. - № 5. - С. 65-71.

32 Павлов, П. Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество / П. Павлов // Российская юстиция. - 2015. - № 5. - С. 23-27.

33 Петрушин, В.А. Договор продажи недвижимости / В.А. Петрушин // Законодательство. - 2013. - № 2. - С. 52.

34 Пятков, Д. Регистрация перехода прав собственности при продаже зданий / Д. Пятков // Хозяйство и право. - 2014. - № 11. - С. 14.

35 Ренов, Э.Н. Проблемы государственной регистрации прав на недви-

жимое имущество и сделок с ним / Э.Н. Ренов // Юридический консультант. - 2014. - № 3. – С. 45-51.

36 Романов, О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом / О. Романов // Хозяйство и право. - 2013. - № 7. – С. 36.

37 Садикова, О.Н. Гражданское право: учебник // О.Н. Садикова. – М.: Инфра-М, 2011. - С. 123.

38 Самойлов, С.Г. Проблемы правового обеспечения развития рынка недвижимости / С.Г. Самойлов // Юрист. - 2010. - № 7. – С. 52.

39 Сергеев, А.П. Гражданское право / А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Инфра, 2010. – Т. 3. - С. 32.

40 Суханов, В.П. Гражданское право: учебник / В.П. Суханов. - 2-е изд. - М., БЕК, 2010. - С. 57.

41 Сыродоев, Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А. Сыродоев // Государство и право. - 2009. - № 8. – С. 107.

42 Толстой, Ю.К. Гражданское право / под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – СПб.: Слово, 2010. - С. 95.

43 Тужилова-Орданская, Е.М. Государственная регистрация как способ охраны прав на недвижимость / Е.М. Тужилова-Орданская // Закон. - 2013. - № 2. – С. 56.

44 Цибуленко, З. Сделки с недвижимостью и их регистрация / З. Цибуленко // Хозяйство и право. - 2010. - № 2. – С. 96.

45 Черных, И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: новое или забытое старое / И. Черных // Хозяйство и право. - 2014. - № 7.

46 Эрделевский, А.М. Регистрация прав на недвижимость / А.М. Эрделевский // Законность. - 2014. - № 11. – С. 105.

III Судебная практика.

47 Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 03.10.2011 по делу № А61-299/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

48 Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.07.2011 по делу № А11-14125/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

49 Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.10.2010 по делу № А26-2336/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

50 Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 05.03.2014 по делу № А63-12971/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

51 Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.07.2011 по делу № А11-14125/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

52 Постановление ФАС Поволжского округа от 27.12.2013 по делу № А06-557/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

53 Постановление ФАС Поволжского округа от 10.07.2012 по делу № А65-5399/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

54 Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 23.12.2013 по делу № А63-3301/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».