

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет»**

Юридический институт

Кафедра «Частное и публичное право»
(наименование)

Направление подготовки

40.03.01 «Юриспруденция»
(код и наименование)

Профиль «Правозащитная деятельность»
(наименование)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему

«Гражданско - правовой режим недвижимого имущества»

Студентка 18ЮЮЗ
номер группы

подпись, дата

Андрияшкина Екатерина Сергеевна
фамилия, имя, отчество полностью

Научный руководитель К., Ю., Н., ДОЦЕНТ
должность

ФГБОУ ВО «ПГУ»
наименование организации

подпись, дата

Чеснокова Ю.В.
фамилия, инициалы

Консультанты:

ПО _____ наименование раздела, звание, должность	_____ подпись, дата	_____ фамилия, инициалы
ПО _____ наименование раздела, звание, должность	_____ подпись, дата	_____ фамилия, инициалы
ПО _____ наименование раздела, звание, должность	_____ подпись, дата	_____ фамилия, инициалы

Нормоконтролер:

старший преподаватель
должность

подпись, дата

Колесников В.И.
фамилия, инициалы

Работа допущена к защите (протокол заседания кафедры ЧиПП от _____ 2022 г. № __)

Заведующая кафедрой

«Частное и публичное право»
название

подпись, дата

Казакова Е.Б.
фамилия, инициалы

Работа защищена с оценкой _____ (Протокол от _____ 2022 г. № __)

Секретарь ГЭК

подпись, дата

Вдовина Т.Е.
фамилия, инициалы

Пенза, 2022 г.

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Юридический институт

Кафедра «Частное и публичное право»

Направление 40.03.01 «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Частное и публичное право»

_____/Е.Б. Казакова/

___ апрель 2022 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студентки гр.№18ЮЮ3

Андрияшкиной Екатерине Сергеевне

1. Тема работы: Гражданско-правовой режим недвижимого имущества

2. Научный руководитель: к., ю., н., доцент Чеснокова Ю.В.

3. Дата выдачи задания: 15.04.2022 г.

4. Срок сдачи студентом законченной работы: 26.05.2022 г.

5. Перечень подлежащих разработке вопросов:

- определить понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации;
- раскрыть особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации;
- рассмотреть зарубежный опыт регулирования гражданско-правового режима недвижимого имущества;
- охарактеризовать сделки с недвижимым имуществом в Российской Федерации;
- рассмотреть государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

6. Консультанты по работе, с указанием относящихся к ним разделов работы

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		15.04.2022 Чеснокова Ю.В.	20.04.2022 Чеснокова Ю.В.
Общая характеристика гражданско-правового режима недвижимого имущества		20.04.2022 Чеснокова Ю.В.	30.04.2022 Чеснокова Ю.В.
Сделки с недвижимым имуществом и государственная регистрация прав на него в российской Федерации		30.04.2022 Чеснокова Ю.В.	20.05.2022 Чеснокова Ю.В.
Заключение		20.05.2022 Чеснокова Ю.В.	26.05.2022 Чеснокова Ю.В.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	8
1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации	8
1.2 Особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации	12
1.3 Зарубежный опыт регулирования гражданско-правового режима недвижимого имущества	17
2 СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕГО В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	24
2.1 Сделки с недвижимым имуществом в Российской Федерации	24
2.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Российской Федерации	43
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	56

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования вызывает большой научный интерес в связи с тем, что недвижимое имущество представляет собой один из фундаментов развития любой экономической системы. Многообразие и сложность объектов недвижимого имущества (земля и ее недра, леса, водные объекты), толкование самого термина «недвижимое имущество», определение занимаемого им места в объектах гражданских прав, а также анализ законодательства, которое регламентирует порядок регистрации такого недвижимого имущества, объясняют острую необходимость более глубокого исследования обозначенной темы.

Актуальность выбранной темы исследования усиливается вследствие имеющихся недостатков в данной сфере законодательного регулирования. Так, например, в настоящее время в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не детализирован порядок взаимодействия компетентного регистрирующего органа и лица, обладающего юридическим статусом заявителя, в частности, при реализации стадии приостановления процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Степень научной разработанности темы. Вопросы гражданско-правового режима недвижимого имущества исследуются в научных работах таких правоведов, как Ю.Н. Андреев, С.В. Безбах, Ю.А. Волочай, Н.Г. Елисеев, П.В. Крашенинников, В.А. Лапач, В.И. Лафитский, Е.Н. Потапенко, О.Ю. Скворцов, Е.А. Суханов и др. Несмотря на научный интерес к рассматриваемой теме, комплексная работа, затрагивающая весь спектр ее проблематики, отсутствует. Таким образом, необходимость изучения данного вопроса носит актуальный характер до сих пор.

Научная проблема – несовершенство законодательного регулирования гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Объектом исследования выступают общественные отношения в сфере реализации гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Предметом исследования являются нормы законодательства, регламентирующие гражданско-правовой режим недвижимого имущества, а также научно-правовые исследования, посвященные данной теме, и судебная практика.

Цель работы – комплексно исследовать гражданско-правовой режим недвижимого имущества.

Для реализации обозначенной цели должны быть решены следующие задачи:

- 1) определить понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации;
- 2) раскрыть особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации;
- 3) рассмотреть зарубежный опыт регулирования гражданско-правового режима недвижимого имущества;
- 4) охарактеризовать сделки с недвижимым имуществом в Российской Федерации;
- 5) рассмотреть государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

Методологическую основу исследования составляет система методов, включающая, во-первых, общенаучные методы (анализ, синтез, абстрагирование, конкретизация, дедукция, индукция, аналогия и моделирование) и, во-вторых, специально-юридические методы (метод толкования права, формально-юридический метод и метод сравнительного правоведения).

Научная новизна исследования заключается в углублении теоретико-методических положений и разработке научно-практических рекомендаций по совершенствованию гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Практические материалы исследования составили решения Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, арбитражных судов Российской Федерации.

Структура работы включает введение, два раздела и 5 подразделов, заключение, список использованных источников.

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации

В нормах действующего Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)¹ национальный законодатель использует такие термины, как «недвижимое имущество», «недвижимость». Данный законодательный подход неоднозначно интерпретируется российской доктриной. К примеру, отдельные ученые утверждают, что здесь применяются термины синонимичного содержания². Другие правоведы, напротив, говорят о том, что эти конструкции имеют разные значение и содержание³.

В первую очередь следует заметить, что в ГК РФ нет и законодательной дефиниции имущества. При этом системный анализ норм ГК РФ позволяет констатировать, что, с точки зрения национального законодателя, структурными элементами имущества выступают вещи и имущественные права (например, исключительные права на интеллектуальную собственность)⁴. Соответственно, как правильно подчеркивают некоторые цивилисты, вещь – это структурная часть имущества, ввиду чего вещь является более узкой гражданско-правовой категорией⁵. Эта формула дает основание для отдельных отечественных юристов утверждать, что и понятие «недвижимая вещь» является более узкой категорией в сравнении с понятием «недвижимое имущество»⁶. Однако здесь стоит обратить внимание на то, что вещные права, в том числе права на недвижимое имущество (к примеру, право

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² Потапенко Е.Н. Право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук. // М., 2006. С. 15.

³ Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. // М.: Статут, 2006. С. 89.

⁴ Чибишев В.М., Голованов Н.М. Недвижимость: понятие, виды, правовой режим. // СПб.: Лема, 2009. С. 89.

⁵ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. // СПб.: Юридический Центр-Пресс, 2002. С. 103.

⁶ Аликумова Г.Ю. Имущественные права как объекты гражданских прав // Вестник Московского университета МВД России. 2016. № 3. С. 95.

собственности) не расцениваются национальным законодателем как составляющая недвижимого имущества. Поэтому навряд ли можно говорить о том, что в данном случае все настолько однозначно.

Применение национальным законодателем понятия «недвижимость» также вызывает бурные дискуссии в правовой доктрине. К примеру, В.А. Лапач, известный советский цивилист, писал о том, что институт недвижимости обладает двойственным содержанием: с одной стороны, этот цивилистический институт охватывает все вещи, относимые национальным законодателем к группе недвижимых, с другой – это специальные комплексы, статус которых урегулирован в положениях ГК РФ¹.

Г.В. Чубуков, специализировавшийся не земельном праве, писал в своих научных трудах о том, что недвижимость является экологическим, а не гражданско-правовым институтом. В частности, на взгляд данного правоведа, недвижимость – это все, что недвижимо, из-за действия законов природы, а не человеческого вмешательства. Напротив, недвижимое имущества – это все, что недвижимо, благодаря труду конкретных людей². Н.В. Кусяпова солидаризируется с этим мнением: в частности, по ее мнению, недвижимость – это земля (именно земля, а не земельный участок), недра³.

Для российской юриспруденции деление вещей на движимые и недвижимые является весьма сложным. Р.С. Бевзенко, достаточно жестко критикуя отечественное гражданское законодательство в этой части, пишет о том, что четких критериев для такого деления сегодня нет⁴. В первую очередь, на его взгляд, абсолютно растяжимым и неконкретным является такой законодательный признак недвижимого имущества, как связь с земельным участком, которая является неразрывной, т.е. не позволяющей перемещать эти объекты без разрушения⁵.

¹ Лапач В.А. Указ. соч. С. 356.

² Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3. С. 52.

³ Кусяпова Н.В. Содержание понятия «недвижимое имущество» // Вестн. КазНУ. 2004. № 2. С. 53.

⁴ Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 6.

⁵ Там же.

Вообще, важно иметь в виду, что в российской доктрине в принципе критерии недвижимого имущества – это очень дискуссионный вопрос. Например, на протяжении долгого времени цивилисты спорят по поводу того, можно ли считать государственную регистрацию критерием недвижимого имущества.

Е.А. Суханов пишет о том, что может, и, более того, та или иная вещь, по его мнению, получает статус недвижимой только после того, как была реализована соответствующая процедура государственной регистрации¹.

Диаметрально противоположную позицию высказывает О.Ю. Скворцов. Так, по его мнению, для отнесения того или иного имущества к недвижимому достаточно установить соответствие его установленным в ГК РФ критериям, а государственная регистрация, хоть и важна, но она только удостоверяет статус, а не влияет на него². С этой точкой зрения соглашается Б.М. Гонгало³.

Окончательную и бесповоротную точку в этих спорах была поставлена Пленумом ВС РФ. В частности, в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»⁴ было подчеркнуто, что процедура государственной регистрации вовсе не выступает обязательным критерием отнесения конкретной вещи к недвижимому имуществу.

Достаточно интересным является вопрос о том, когда именно та или иная вещь квалифицируется в качестве недвижимой. На практике это происходит, как правило, при оформлении и получении всех необходимых разрешительных документов.

Если же в судебном порядке оспаривается то, можно или нельзя отнести

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. // М.: Статут, 2017. С. 76.

² Скворцов О.Ю. Указ. соч. С. 66.

³ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) / Под общей ред. П.В. Крашенинникова. // М.: Статут, 2014. С. 85.

⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 30 июня.

конкретный объект к недвижимому имуществу, то в первую очередь определяется наличие неразрывной связи с земельным участком¹. Однако необходимо понимать, что в отдельных ситуациях одного лишь этого признака, очевидно, недостаточно для полного рассмотрения вопроса. К примеру, суду предстоит решить, относится ли недвижимому имуществу забор, автомобильная дорога и т.п. Ведь неразрывная связь с земельным участком в конкретных случаях вполне очевидна, но недостаточна для квалификации данного рода объектов в качестве недвижимых. Как правило, суды в этих ситуациях исходят из того, могут ли забор, автомобильная дорога быть признаны самостоятельными вещами или нет. Практика складывается неоднозначно, однако можно проследить преобладающую тенденцию: если конкретный объект лишен самостоятельности, то он не может быть признан недвижимой вещью, поскольку он является приложением к земельному участку как недвижимому имуществу².

Говоря о прочной связи с землей, мы должны несколько слов сказать и о таких недвижимых вещах, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Отдельные цивилисты отказываются считать, что данные объекты соответствуют этому критерию³. Мы же, в свою очередь, согласны с теми цивилистами, которые считают, что в данном случае имеет место юридическая, а не физическая связь с землей⁴.

Подытоживая, мы должны сказать о том, что:

1. Недвижимое имущество в Российской Федерации представляет собой такие объекты материального мира, физические и юридические характеристики которых обуславливают их перманентное расположение только на том земельном участке, куда эти объекты разместила природа или

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>.

² Определение ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>.

³ Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. // М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2016. С. 68.

⁴ Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости / В.В. Витрянский. М.: Статут, 2014. С. 151.

человек. Мы полагаем, что данная дефиниция отражает сущность и того недвижимого имущества, которое указано законодателем в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, так как признак прочности земли у них также имеет место, однако он проявляется не непосредственно, а опосредованно. Здесь имеется в виду то, что все морские суда и суда внутреннего плавания имеют порт приписки, а воздушные суда приписаны к конкретному аэропорту, и, соответственно, они имеют не физическую, а юридическую связь с землей.

2. Признаками недвижимого имущества Российской Федерации выступают следующие: 1) это вещь, то есть объект природы или результат человеческой деятельности, относительно которого возникают гражданско-правовые отношения; 2) обладает индивидуально-определенными характеристиками, то есть ей свойственные специальные, лишь ей присущие характеристики, которые наделяют его незаменимым свойством; 3) отвечает таким критериям, как прочность и непотребляемость; 4) находится в определенной связи с землей (фактической (т.е. природной) или юридической).

1.2 Особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации

Термин «правовой режим недвижимого имущества» на сегодняшний день довольно часто можно наблюдать в правовой доктрине, однако единообразный подход к данной правовой категории, как в законодательстве, так и юридической науке не выработан.

А.В. Щеголева полагает, что правовой режим недвижимого имущества представляет собой построенный на единых регулятивных началах, возникающий в результате действия комплекса правовых средств порядок регулирования гражданских правоотношений, складывающихся по поводу недвижимого имущества, целью которого является всесторонняя упорядоченность гражданских правоотношений в этой сфере, обеспечение и

всемерная защита вещных прав на недвижимое имущество¹.

В.В. Кущенко утверждает, что правовой режим недвижимого имущества есть специфическое состояние урегулирования общественных отношений относительно объекта недвижимости, процесса, деятельности с его участием или другого объекта влияния, которое заключается в особом сочетании способов правового регулирования, форм права и порядка реализации соответствующих норм, особом наборе прав и обязанностей субъектов права относительно объектов недвижимости, положений относительно их оборотоспособности, мер ответственности за правонарушения, связанные с их использованием/осуществлением, и других составляющих правового воздействия².

М.А. Дмитриев исходит из того, что под правовым режимом недвижимого имущества следует понимать основанную на общих принципах гражданско-правового регулирования совокупность взаимосвязанных между собой правовых средств, которые обеспечивают устойчивое нормативное упорядочение определенной сферы гражданских правоотношений с участием недвижимого имущества, отражающих степень императивности гражданско-правового регулирования, благоприятности или неблагоприятности для удовлетворения интересов владельцев недвижимого имущества, иных лиц, допустимый уровень активности³.

Думается, для выработки более точного определения категории «правовой режим недвижимого имущества», нужно раскрыть ряд основных отличительных черт, которые его характеризуют:

- 1) закреплён на нормативно-правовом уровне, который отражают нормы федерального законодательства и других нормативно-правовых актов;
- 2) обеспечивается не только публично-правовым образованием

¹ Щеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. // Волгоград, 2006. С. 15.

² Кущенко В.В. Объекты недвижимого имущества в российском гражданском праве // Актуальные вопросы современной науки. 2016. № 42. С. 224.

³ Цит. по: Стародумова С.Ю. Критерии классификации земельных участков как разновидности недвижимых вещей // Современное право. 2017. № 4. С. 48.

(государством), но и другими субъектами, которые соотносят свои действия с его интересами;

3) выступает в качестве средства законодательной регламентации, которое целенаправленно осуществляет воздействие на правовые отношения, имеющие непосредственное к нему отношение;

4) содержит правовые механизмы в форме стимулов (например, дозволения) и ограничений (например, запреты).

Таким образом, правовой режим недвижимого имущества может быть классифицирован следующим образом:

1. По особенностям правоотношений.
2. По методу законодательной регламентации правоотношений.
3. По критерию разновидности недвижимости.
4. По оборотоспособности недвижимого имущества.
5. По целям функционирования правового режима.

Итак, на основании указанных выше отличительных особенностей мы можем определить правовой режим недвижимости как комплекс правовых средств, направленных на регулирование отношений, возникающих в процессе владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Когда речь идет о правовом режиме недвижимого имущества, его следует рассматривать в общем контексте гражданско-правового регулирования гражданских правоотношений и существующих правовых режимов имущества в частном праве, при этом указанный правовой режим предполагает наличие особого правового регулирования соответствующих правоотношений в отношении особого объекта и между особыми субъектами. Можно говорить об общих и специальных признаках правового режима недвижимого имущества.

Что касается общих признаков, то, во-первых, правовой режим недвижимого имущества состоит из совокупности взаимосвязанных правовых средств. Кроме традиционных для гражданского права разрешений и запретов, когда речь идет о правовом режиме недвижимого имущества, следует также

говорить о положительном обязательстве и принуждении.

Во-вторых, правовой режим недвижимого имущества направлен на оптимизацию правового регулирования общественных отношений в определенной сфере. Оптимизация в случае установления правового режима недвижимого имущества заключается, прежде всего, в обеспечении соблюдения прав и законных интересов всех владельцев недвижимого имущества, в том числе детей, при осуществлении полномочий владения, пользования и распоряжения таким объектом, как недвижимое имущество.

Что касается специальных признаков правового режима недвижимого имущества, то, прежде всего, необходимо сделать акцент на его комплексном характере.

Правовой режим недвижимого имущества нередко, помимо гражданско-правового, затрагивает и другие аспекты: семейно-правовой, жилищный, экологический и др. При этом правовой режим недвижимого имущества должен отвечать общим принципам законодательства, регулирующего определенные правоотношения.

Особенности правового режима недвижимости выражаются в следующем:

- право собственности и другие права на недвижимость, которая не изъята из гражданского оборота, в обязательном порядке должны пройти процедуру государственной регистрации, выступающей в качестве основополагающих доказательств существования данного рода прав;
- статус объекта гражданского оборота создаваемая вновь недвижимость приобретает лишь в том случае, если вновь созданный объект прошел процедуру государственной регистрации в порядке, предусмотренном нормами законодательства;
- некоторые сделки, объектом которых выступает недвижимое имущество, должны в обязательном порядке пройти процедуру государственной регистрации, а заключение такого рода сделки гражданско-правовые нормы связывают с моментом реализации процедуры

государственной регистрации;

- специальные положения совершения сделок, объектом которых выступает недвижимое имущество, обыкновенно устанавливают прямую зависимость прав на земельный участок от прав на возведенное на нем строение (здание, сооружение): так, к приобретателю (арендатору) строения по общему правилу автоматически переходит и право собственности (право аренды) на часть земельного участка, занятого строением и необходимого для его функционирования;

- для реализации надзора за соблюдением принципов законности при совершении сделок, объектом которых выступает недвижимое имущество, функционирует конкретная единая система юрисдикционных органов, которые несут ответственность за законность процедуры государственной регистрации на недвижимость и сделок с ним.

Итак, на основании вышеизложенного мы пришли к выводу о том, что особенностями правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации являются следующие: 1) право собственности и другие права на недвижимость, которая не изъята из гражданского оборота, в обязательном порядке должны пройти процедуру государственной регистрации, выступающей в качестве основополагающих доказательств существования данного рода прав; 2) статус объекта гражданского оборота создаваемая вновь недвижимость приобретает лишь в том случае, если вновь созданный объект прошел процедуру государственной регистрации в порядке, предусмотренном нормами законодательства; 3) некоторые сделки, объектом которых выступает недвижимое имущество, должны в обязательном порядке пройти процедуру государственной регистрации, а заключение такого рода сделки гражданско-правовые нормы связывают с моментом реализации процедуры государственной регистрации; 4) специальные положения совершения сделок, объектом которых выступает недвижимое имущество, обыкновенно устанавливают прямую зависимость прав на земельный участок от прав на возведенное на нем строение (здание, сооружение): так, к приобретателю

(арендатору) строения по общему правилу автоматически переходит и право собственности (право аренды) на часть земельного участка, занятого строением и необходимого для его функционирования; 5) для реализации надзора за соблюдением принципов законности при совершении сделок, объектом которых выступает недвижимое имущество, функционирует конкретная единая система юрисдикционных органов, которые несут ответственность за законность процедуры государственной регистрации на недвижимость и сделок с ним.

1.3 Зарубежный опыт регулирования гражданско-правового режима недвижимого имущества

Классификация имущества на движимое и недвижимое в гражданском законодательстве не является уникальной идеей, выработанной лишь российским законодателем. В зарубежной цивилистике, как правило, такой подход также встречается, причем в каждом из государств есть определенная специфика, которая его характеризует.

Начнем рассмотрение данного вопроса с правового режима недвижимого имущества в США.

Законодательное регулирование режима объектов недвижимости в США характеризуется тем, что оно составляет предмет совместного ведения США и штатов США. Сразу же следует обратить внимание, что нормы штатов, регламентирующих данный институт, порой очень сильно не сходятся в содержании. При этом все штаты устанавливают, что базовой категорией в сфере недвижимого имущества является земля, причем она рассматривается не только в значении почвы. Земля, по замыслу штатов, состоит также из объектов, которые с ней прочно связаны. Нужно подчеркнуть, что такими объектами могут быть природные, технические объекты и, кроме того, такие объекты могут располагаться как на земле, так и под ее поверхностью¹.

¹ Чубаров В.В. Указ. соч. С. 26.

К недвижимому имуществу американский законодатель относит объекты растительного происхождения, для существования которых не является обязательной стабильная сельскохозяйственная обработка. В качестве примеров таких объектов мы можем назвать деревья, кустарники.

Если же для появления растения требуются дополнительные действия со стороны людей (например, посадка семян), после чего растения или их плоды отрываются от земной поверхности, то они будут обладать статусом движимого имущества. Итак, мы можем обозначить три элемента недвижимого имущества: 1) непосредственно сама земля; 2) растительность; 3) принадлежность к земле.

Образцово-показательным штатом в части определения недвижимого имущества правоведы справедливо называют Калифорнию. Именно в нормах гражданского законодательства данного штата содержится детально продуманная дефиниция земли как объекта недвижимого имущества. В частности, в ст. 659 Гражданского кодекса Калифорнии предусмотрено, что «землей признается твердая часть суши независимо от того, состоит ли она из почвенного слоя, камня или иных веществ; понятие земли охватывает также все находящееся под ней пространство независимо от высоты или глубины с учетом ограничений, установленных законом в целях использования воздушного пространства»¹.

Как известно, Гражданский кодекс Франции, или, как его еще называют, Гражданский кодекс Наполеона, отличается тем, что в ней располагается стройная и логически выстроенная система цивилистических категорий. Исключением не стали и нормы о недвижимом имуществе. В частности, французский законодатель предложил разграничивать недвижимое имущество на следующие категории:

1. Недвижимые по своей природе (земли и строения, жатва на корню, не снятые с деревьев плоды и т.д.). При этом в ст. 520 Гражданского кодекса

¹ Цит. по: Лафитский В.И. Соединенные Штаты Америки: Конституция и законодательные акты: Пер. с англ. / Сост. В.И. Лафитский; Под ред. и со вступ. ст. О.А. Жидкова. // М.: Прогресс, Универс, 1993. С. 521.

Франции подчеркнуто, что, когда плод отделяется от дерева, его правовой режим трансформируется в режим движимого имущества.

2. Недвижимые по назначению (пчелиные ульи, голуби в голубятнях пруды с рыбой, машины, солома, удобрения, сырье, которое используется на предприятии, и т.п.). Здесь имеются в виду те материальные предметы, цель использования которых состоит в обслуживании недвижимого имущества в силу природы, то есть они играют роль вспомогательного механизма.

3. Недвижимые по объекту приложения (узуфрукт недвижимого имущества, сервитуты, иски, связанные с недвижимым имуществом). То есть в сущности французский законодатель рассматривает в качестве недвижимого имущества ограниченные вещные права.

Обратим внимание на то, что некоторые исследователи видят преимущество французской модели правового режима недвижимого имущества в том, что, в сущности, недвижимое имущество, в силу норм французского гражданского законодательства, есть преобразованный институт недвижимого имущества Древнего Рима¹. Поэтому именно такая модель предопределила направления кодификации гражданского законодательства в этой части в других странах зарубежного правопорядка.

Отметим также, что некоторые авторы подчеркивают: нельзя говорить о том, что французы действительно способны признать голубей, кроликов, пчел в качестве обособленного недвижимого имущества. Ведь в Гражданском кодексе Франции усматривается лишь тенденция признавать недвижимым имуществом все то, что находится над и под поверхностью земельного участка, причем это все будет составлять с земельным участком одну и ту же недвижимую вещь.²

¹ Виноградов П. Концепция «единого объекта недвижимости» в современном гражданском праве России // Вестник Московского городского педагогического университета. 2016. № 1. С. 76.

² Бевзенко Р.С. «Не смешите мои сосны!». Комментарий к Определению судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 02.06.2016 № 306-ЭС15-20155 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 7. С. 5; Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. 2017. № 2. С. 102.

Анализ гражданского законодательства Федеральной Республики Германия позволяет говорить о том, что именно германский подход был заимствован российским законодателем при конструировании норм, посвященных определению недвижимого имущества. В частности, в Германском гражданском уложении закреплено, что недвижимое имущество включает такие объекты, как земля и составные части земельного участка, под которыми подразумеваются вещи, прочно связанные с землей, - строения, урожай на корню, высаженные в почву семена, а также права, связанные с правом собственности на конкретный участок¹.

Гражданское право Германии помещает право собственности на недвижимость в список между статьями 903 и 928. Начиная с права собственности, предоставленного правом владельца недвижимого имущества, немецкий законодатель указывает на то, что владелец всегда может при условии, что закон или права третьих лиц не противоречат ему, иметь возможность извлекать выгоду в зависимости от его изменчивости и устранять стороннее влияние на объект недвижимости иных субъектов. В частности, в ст. 903 ГГУ говорится: если закон или права третьих лиц не противоречат ему, владелец чего-либо может делать с ним все, что захочет, и исключать других из-под какого-либо влияния.

При этом немецкий законодатель устанавливает определенные ограничения прав собственников недвижимого имущества (в зависимости от земель). Например, как правило, в пляжных городах, таких как Болтенхаген, объекты недвижимости, особенно те, что построены на набережной, должны иметь определенную высоту. То есть здесь есть экологические проблемы, связанные с температурой, когда речь идет о ветровых коридорах, в то время как города, которые не являются прибрежными, например здания во Франкфурте, не имеют значительных градостроительных ограничений и могут быть выше, как они есть на самом деле; строитель или владелец недвижимости

¹ Вводный закон к Гражданскому уложению: Перевод с немецкого / Науч. ред.: Елисеев Н.Г., Маковский А.Л., Яковлева Т.Ф.; Введ.: Бергманн В. // М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 225.

не может строить на такой высоте или глубине, чтобы исключить незаконное вторжение каких-либо третьих лиц, если это наносит ущерб другому лицу.

Исследование норм Германского гражданского уложения помогает увидеть центральный объект недвижимости, по мнению немецкого законодателя. Здесь мы имеем в виду земельный участок. Цивилисты отмечают, что отличием немецкой цивилистики от французской и итальянской, где земельный участок квалифицируется в качестве объекта недвижимости, служит то, что в Германском гражданском уложении неразрывная связь с земельным участком есть главный критерий, при наличии которого тот или иной объект включают в категорию «недвижимое имущество»¹.

В Италии в соответствии с конституционным и гражданским законодательством Италии недвижимость является строго социальным институтом. Отсюда она имеет именно социальное, а не экономическое значение. Речь идет о материализации основополагающих принципов, исключительно: достоинства человеческой личности и социальной справедливости. Конституция Итальянской Республики устанавливает, что собственность является государственной или частной. Экономическая собственность принадлежит государству, юридическим лицам или физическим лицам. Собственность признается и гарантируется законом, который определяет ее формы приобретения, владения и ограничения, с тем, чтобы обеспечить ее социальную функцию и сделать ее доступной для всех. Частная собственность может быть, в случаях, предусмотренных законом, за исключением компенсации, экспроприирована по соображениям общественных интересов. Закон устанавливает нормы и законные права наследования и завещания, а также права государства на наследование.

В ст. 33 Конституции Испании испанский законодатель определяет право собственности на частную недвижимость, то есть право владеть

¹ Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7. С. 8.

имуществом, присваивая статус основного конституционного права. В ст. 33 Конституции Испании, конкретно касающейся части прав и обязанностей гражданина, признается право на частную собственность и наследование, а также социальную функцию этих прав, исходя из которой их содержание определяется в соответствии с законами, регулирующими их. Публичное право и частное право гарантируются законом, за исключением социальных интересов общественной пользы во имя общего блага в обществе, посредством справедливой компенсации, соответствующей тому, что предусмотрено законом.

В ст. 1305 Гражданского кодекса Португалии сказано, что владелец недвижимости имеет право на пользование, предоставляемое удовлетворением, содержанием и полной абсолютной волей, которая исключает и устраняет третьих лиц частным и ограниченным образом. В Португалии собственность на недвижимость безгранична во все времена человечества, жизнь в обществе требует удовлетворения интересов собственников недвижимости. Здесь имеются в виду в первую очередь частные интересы семьи, религиозных и общественных организаций.

Итак, мы пришли к заключению, что:

1. Недвижимое имущество в странах зарубежного правопорядка определяется как:

- 1) непосредственно сама земля;
- 2) растительность;
- 3) объект материального мира, имеющий принадлежность к земле.

2. Особенности правового режима недвижимого имущества в странах зарубежного правопорядка выступают:

- 1) регулирование на региональном уровне (США);
- 2) существования единой модели объекта недвижимого имущества (Франция);
- 3) обязательность государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество (Франция, Германия);

- 4) обязательность государственной регистрации их перехода (США);
- 5) особенности определения порядка наследования недвижимости, подсудности споров, места исполнения обязательств.

2 СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕГО В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Сделки с недвижимым имуществом в Российской Федерации

Наиболее распространенными сделками с недвижимым имуществом в Российской Федерации являются: 1) договор дарения; 2) договор аренды; 3) договор найма жилого помещения; 4) договор доверительного управления недвижимым имуществом; 5) договор купли-продажи.

В настоящее время легальная дефиниция договора дарения сконструирована в п. 1 ст. 572 ГК РФ. Анализ данной нормы позволяет говорить о том, что дарение недвижимого имущества представляет собой безвозмездную передачу недвижимого имущества другому субъекту гражданского оборота.

Особенностью договора дарения недвижимого имущества является то, что он подлежит государственной регистрации.

В настоящее время российский законодатель устанавливает два вида договора аренды недвижимого имущества: 1) договор аренды зданий, сооружений (ст. ст. 650-655 ГК РФ); 2) договор аренды предприятий (ст. ст. 656-664 ГК РФ).

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется

предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

По договору доверительного управления недвижимым имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок недвижимое имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим недвижимым имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя)¹.

Поскольку в гражданском законодательстве легальная дефиниция договора продажи недвижимости сконструирована вполне конкретно, в российской доктрине каких-либо разночтений относительно данного понятия не возникает. Так, анализ содержания гражданско-правовых норм, сформулированных в п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК РФ, позволяет установить, что договор купли-продажи недвижимости представляет собой самостоятельную разновидность гражданско-правового договора, на основании которого продавец берет на себя юридическую обязанность осуществить передачу в собственность своего контрагента – покупателя – земельный участок, здание, сооружение, квартиру или иной вид объекта недвижимости, а покупатель берет на себя юридическую обязанность принять данное имущество и произвести его оплату за ту цену, которую согласовали контрагенты – продавец и покупатель.

Продавцами и покупателями по договору купли-продажи недвижимого имущества могут быть как юридические, так и физические лица.

В действующем законодательстве Российской Федерации физическим лицом, являющимся субъектом гражданских правоотношений, могут быть признаны граждане Российской Федерации, иностранцы, а также апатриды, т.е. лица без гражданства. Чтобы физические лица стали участниками

¹ Ушакова Е.Ю. Институт доверительного управления как гарантия реализации прав наследников // Нотариус. 2017. № 4. С. 36.

гражданских правоотношений, возникающих в рамках заключения договора купли-продажи недвижимости, они должны обладать не только правоспособностью, но и дееспособностью.

Отметим, что гражданская правоспособность как структурная часть гражданской правосубъектности имеет равный объем для всех физических лиц. Появление правоспособности связывается с моментом рождения человека, а прекращение – с моментом его смерти.

Приведем ключевое содержание правоспособности:

- 1) право владеть имуществом на основании права собственности;
- 2) право наследовать имущество по закону и завещанию;
- 3) право заниматься любой не запрещенной нормами российского законодательства деятельностью;
- 4) участвовать в обязательственных правоотношениях и др.

Правоспособность физических лиц осуществляется наряду с другими субъектами гражданских правоотношений. При этом правоспособность физических лиц отличается от правоспособности иных участников гражданских правоотношений определенными индивидуальными признаками. В частности, индивидуальными признаками физических лиц выступают имя и место жительства гражданина.

Имя физического лица представляет собой не только средство его индивидуализации в качестве субъекта гражданских правоотношений. Так, право на имя квалифицируется в качестве личного неимущественного права, которое не может отчуждаться и охраняется законом. Интересно заметить, что с мая 2017 года право родителей на выбор имени своему ребенку существенным образом ограничивается. В частности, нельзя использовать в имени цифры, числительные, символы и др.

Дееспособность, как своего рода гражданско-правовая самостоятельность, у физического лица (в отличие от лица юридического) формируется, созревает постепенно, поэтапно с периодами взросления гражданина и становления его как личности.

Таких периодов (этапов) в формировании дееспособности граждан три:

- 1) проявление дееспособности у малолетних граждан (6 - 14 лет);
- 2) частичная дееспособность несовершеннолетних граждан (от 14 до 18 лет);
- 3) полная дееспособность граждан (от 18 лет).

Обратим внимание на то, что правосубъектность иностранных граждан определяется законодательством того государства, гражданскую принадлежность к которому они имеют. Если необходимо установить правосубъектность апатридов, то нужно руководствоваться нормами законодательства, действующего в месте пребывания таких лиц.

Нужно также учитывать, что дееспособность иностранных граждан и апатридов ограничивается в части заключения договоров купли-продажи недвижимости. К примеру, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹ закрепляет то, что такие субъекты могут владеть земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. При этом мы солидарны с правоведами, которые считают данный запрет нецелесообразным, поскольку на развитие сельского хозяйства покупка таких земельных участков не гражданами России никоим образом не влияет.

Существенные условия договора купли-продажи недвижимости закреплены в § 7 гл. 30 ГК РФ. В частности, таковыми являются:

- а) предмет и объект этого вида гражданско-правового договора.

Стоит отметить, что в гражданско-правовом законодательстве отсутствует легальная дефиниция предмета гражданско-правового договора. При этом в отечественной доктрине в настоящее время вопрос о предмете договора купли-продажи носит дискуссионный характер. Например,

¹ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 28.06.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

Р.Р. Ленковская считает, что предмет договора купли-продажи образуют исключительно действия участников гражданско-правового обязательства¹.

Некоторые правоведы убеждены в том, что предмет любого гражданско-правового договора – это не действия, а конкретный товар, который представляет собой определенное имущество, не изъятое в соответствии с российским законодательством хозяйственного оборота². Полагаем, что данный подход является неправильным.

Думается, вследствие того, что договор продажи недвижимости является разновидностью цивилистического обязательства, его предметом выступают действия субъектов, обладающих юридическим статусом продавца и покупателя недвижимости. При этом важно понимать, что действия субъектов не должны носить свойство абстрактности. Они должны иметь правовую значимость. Продавец принимает на себя юридическую обязанность осуществлять передачу покупателю не вещь абстрактно-правового характера, а лишь такую вещь, в отношении которой у покупателя есть определенный интерес. Соответственно, по нашему мнению, предмет продажи недвижимости, будучи существенным условием любого вида гражданско-правового договора, содержит не только действия субъектов гражданского оборота, но и объект недвижимости, который подлежит передаче.

Вышеизложенное позволяет нам сделать вывод о том, что, кроме предмета договора, обязательно нужно называть и определенный объект договора продажи недвижимости. Понятие «объект договора» носит более узкий характер в сравнении с термином «предмет договора». Объектом анализируемого нами цивилистического обязательства выступает недвижимое имущество.

¹ Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 12.

² Илюшина М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве // Семейное и жилищное право. 2016. № 3. С. 35.

Чтобы согласовать предмет и объект договора купли-продажи недвижимости, в договоре самым детальным образом нужно прописать какие именно недвижимые вещи берет на себя обязанность передать контрагент покупателя. Необходимо сформулировать те сведения, которые в случае спора помогут установить данного рода объекты, включая их нахождение на конкретном земельном участке или в структуре иного недвижимого имущества.

Гражданские юристы подчеркивают, что наиболее оптимальным вариантом в этом случае выступает описание кадастрового номера объекта недвижимости, если таковой существует¹. Как правило, таких сведений вполне достаточно для того, чтобы установить конкретный вид недвижимого имущества в случае каких-либо разногласий. При этом можно поместить в договор и иные информационные сведения дополнительного характера: например, площадь объекта недвижимости, количество этажей и др. Несложно догадаться, что данные сведения можно обнаружить в выписке из реестра недвижимости.

Может сложиться ситуация, при которой кадастровый номер еще для конкретной недвижимости не установлен. Например, контрагенты договорились о продаже так называемого «будущего недвижимого имущества». В этом случае стороны должны прописать всю известную на дату заключения договора информацию, которая может помочь индивидуализировать такое недвижимое имущество. К примеру, данного рода информацией может стать предполагаемое местонахождение такого объекта недвижимости.

2) цена объекта недвижимости. Наличие данного существенного условия у рассматриваемого нами вида гражданско-правового договора следует из содержания п. 1 ст. 555 ГК РФ. Как правило, в практической

¹ Чакински А. Покупка недвижимости: как правильно за нее рассчитаться (анализ судебной практики) // Жилищное право. 2018. № 1. С. 49.

деятельности называется стоимость всего недвижимого имущества или одного кв. метра¹.

3) существенные условия в соответствии с положениями закона или других нормативно-правовых актов. Заметим, что далеко не все правоведы выделяют такие существенные условия договора купли-продажи, ограничиваясь общим правилом о предмете и цене, однако мы полагаем, что для полноты изложения вопроса важно сказать о таких существенных условиях хотя бы несколько слов. Нужно знать, что в ряде ситуаций отечественный законодатель предусматривает на законодательном уровне существенные условия дополнительного характера. К примеру, может быть ситуация, при которой покупатель намерен купить конкретное недвижимое имущество посредством кредита и, соответственно, его оплаты по правилам рассрочки. В этой ситуации будет действовать правило, сконструированное в п. 1 ст. 489 ГК РФ, а именно: существенными условиями будут сведения о порядке, сроках и размерах перечисления соответствующей оплаты за недвижимую вещь.

Еще один наглядный пример касается применения ст. 558 ГК РФ, предусматривающей специфику продажи жилых помещений. В частности, законодатель обязывает в таком случае включать в договор сведения о тех гражданах, которые, несмотря на передачу прав на жилое помещения другому лицу, сохраняют право на пользование им.

Следует обратить внимание на то, что если контрагенты не пришли к единому мнению относительно существенных условий договора продажи недвижимости, то он не будет считаться заключенным.

В связи с анализируемым вопросом интересно сказать о некоторых выводах судебной практики, которые нам удалось выявить:

1. Порядок оплаты не может рассматриваться в качестве существенного условия договора купли-продажи недвижимого имущества. В

¹ Варшавская О.Ю. Цена как условие договора // Власть Закона. 2016. № 1. С. 158.

частности, ФАС Центрального округа, выступая в качестве суда апелляционной инстанции и отменяя решение суда первой инстанции, сказал о том, что отсутствие у контрагентов согласия относительно порядка оплаты недвижимого имущества, которое планировалось передать по договору купли-продажи, вовсе не имеет в качестве правового последствия признание такого договора незаключенным. Иначе говоря, данное обстоятельство не имеет никаких правовых последствий в принципе¹.

2. Если контрагенты не пришли к согласию о цене договора продажи объекта недвижимости, но при этом такой договор стал исполняться, то его нельзя признать незаключенным².

Еще одной сделкой с недвижимым имуществом является ипотека (залог недвижимого имущества).

Эволюция института ипотеки в России происходила в несколько этапов, связанных с определенными периодами развития политической жизни государства и права России.

Влиянию античной рабовладельческой цивилизации подверглись и земли Северного Причерноморья. В результате греческой колонизации причерноморских земель на территории современной России образовались греческие города-колонии. Переселенцы из Древней Греции стали южными соседями скифов и сарматов. Греческие колонизаторы, поселившись на небольшом острове Березань в VII в. до н. э., принесли на русские земли не только модель государственного устройства Древней Греции, но и активно внедряли основы греческого права³.

Правовой регламентации подлежала частная собственность также и на земельные участки. Право регулировало имущественные отношения, защищало частную собственность на жилье, движимое имущество, скот,

¹ Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 № Ф10-6202/08(2) по делу № А14-2154-2008/55/11 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>

² Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 № Ф05-17265/2013 по делу № А41-46151/12 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>

³ Леошина А.А., Домнина С.В. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: новое время. 2019. № 1 (30). С. 243.

личные вещи. Земля и рабы могли быть как в частной, так и в государственной собственности.

В результате оживленной торговли развитым было договорное право. Заключались договоры купли-продажи, займа, дарения, клади и др. По нашему мнению, именно в этот период (VI-последняя четверть I в. в. до н. э., когда были основаны города Ольвия и Феодосия, Херсонес, Тира и многие другие) на землях России впервые появился институт ипотеки, поскольку этот правовой институт был сформирован в Древней Греции и перенесен колонизаторами на земли Северного Причерноморья.

Образование и существование «личной» формы залога на русских землях приходится на IX-конец XVII в.в. Этот этап образования и существования залогового права, а вместе с ним и ипотеки, происходит в период возникновения раннефеодального государства – Киевской Руси. Право этого периода развивалось по общим законам, которые присущи любой системе права, любой культуре, но вместе с тем имело и свою специфику.

Такой источник права Киевской Руси, как «Русская правда», различало понятие «собственность» и понятие «владение», поскольку ею признавался порядок отобрания вещи, находившейся во владении другого лица. Далее речь шла о неправомерном владении и ставилось требование о необходимости передачи вещи законному владельцу. При этом законодатель предусмотрел выплату компенсации за пользование ею. Итак, существование на Руси частной собственности на движимые и недвижимые вещи, усиление экономических отношений способствовали развитию обязательственного права. По общему правилу, обязательства возникают из договоров или соглашений. В Киевской Руси были известны следующие виды договоров: договор мены, договор купли-продажи, договор клади и договор займа.

Необходимо подчеркнуть, что в этот период происходило определенное заимствование норм римского права, что, в принципе, не было очень заметным из-за того, что ряд норм как древнерусского права, так и римского «писаны разумом». Что же касается залогового права, то его «личная» форма

просуществовала в России на протяжении многих веков и отмечена впервые в статьях пространственной редакции «Русской Правды», где и упоминается термин «закуп» - форма личного залога. В Пространственной редакции «Русской правды» личной форме залога – «покупки» – посвящены ст. ст. 56-62 и ст. 64. На возникновение и развитие этой формы залога повлиял процесс феодализации древнерусского общества, сделавшего залог необходимым как для крестьян, так и для феодалов (князей). С развитием землевладения происходит дифференциация крестьянства, из-за чего возникает ряд категорий зависимых людей, у которых в личном обиходе не было имущества, достаточного для обеспечения их долгов. На формирование личной формы залога влияла и сущность самого долгового права, что заключалась в праве обращения взыскания на саму личность должника.

Раннефеодальный период истории Древнерусского государства сменился периодом феодальной раздробленности в 30-е гг. XII в. Так из великих княжеств, которые в это время существовали на территории России, выделялось Галицко-Волынское княжество, созданное в 1199 г., которое просуществовало до 1340 г. Основными источниками права на его территории были «Русская правда», постановления Галицко-Волынских князей, сборники церковных поучений о правосудии, действовали нормы церковных уставов князей Владимира и Ярослава. Система права Галичины и Волыни основывалась на достаточно прочной родниковой базе.

Гражданско-правовые нормы указанных источников предусматривали институт права собственности и обязательственных действий. Приобретенное путем покупки движимое и недвижимое имущество можно было продать, подарить, обменять и действовать, «как будет воля». Названы также залог и обмен имущества, которые распространялись на сделки займа, клади (депозита) ценных вещей.

В XIV-XVI вв. в России залог имел, по сути, характер отчуждения. Закладная и купчая считались актами, близкими между собой. Из документов того времени видно, что в случае несостоятельности должника вотчина

переходила в собственность кредитора (монастыря, купца, крупного землевладельца), который становился полноправным ее владельцем.

Развитие залогового права в законодательных актах XVII в. стало закономерным этапом развития феодального порядка. Сущность залога в этот период заключается в том, что кредитор при заключении залога не приобретал ни права владения, ни права пользования заложенным имением. Залогодержатель получал только акты (грамоты) на имущество (Приказ от 11 января 1557 г.). Дальнейшее развитие залогового права регулировали многочисленные приказы, содержавшие определенные нормы залогового права и регламентировали покупку и залог земли: приказы 1558 г., 1627 г., 1636 г., 1648 г.

В середине XVII в. государство активно выступает как организующая и всеконтролирующая сила. В древнерусском праве, в частности в статьях Уложения царя Алексея Михайловича, залог, безусловно, связывается с конечным присвоением кредитором земельного имения в случае просрочки, не указано об обязанности кредитора продать заложенное имение и удовлетворить требования по его стоимости в размере долга. Переход к абсолютизму ознаменовался принятием Соборного уложения 1649 г. Этот документ позволил брать заем под залог вотчинных (то есть наследственных) земель, правда, без крестьян¹.

В Соборном уложении законодательно был предусмотрен безусловный переход заложенного земельного имения в собственность кредитора. Интересно отметить, что в этом Уложении приводятся слова, которые встречаются в закладных: в случае просрочки-должник «до вотчины дела нет», она безвозвратно становится собственностью залогодержателя. Через общий экономический кризис в стране возникла потребность в усилении ответственности должника. Поэтому в 1656 г. царь Алексей Михайлович

¹ Тихомиров М.Н. Соборное уложение 1649 года / Под ред. М.Н. Тихомирова, П.П. Епифанова. // М.: Издательство Московского университета, 1961. С. 86.

приписал выдавать займы и под необитаемые поместные (то есть полученные за службу) земли.

В Соборном уложении 1649 г. формируются основные нормы права залога земли, на основании которых договорные требования распространяются уже не на само лицо, а на его землю. И, прежде всего, это связано с тем, что практически все нормы залогового права (за некоторыми исключениями) стали принципами регулирования института залога в Своде законов гражданских, действующих на всей территории России с 40-х гг. XIX в. до 1917 г.¹.

На оформление залогового права в этот период повлияло, прежде всего, расширение прав феодалов на все виды распоряжений землей, включая залог, и развитие кредитных операций, отвечавшего усилению торгово-денежных отношений.

В течение XVII-XVIII вв. принимается ряд законодательных актов, причем залог в них выступает одним из центральных институтов права. Основной вопрос залога заключался в решении вопроса: у кого остается имущество во время залога и после невозврата долга. В этот период залог, безусловно, был связан с конечным присвоением кредитором земельного имущества в случае просрочки, но не обязывал кредитора продать заложенное имущество и, следовательно, удовлетворить требования по его стоимости в размере долга².

Указом от 1 августа 1737 г. было введено правило, согласно которому обязательность продажи заложенного земельного имущества отменялась только в тех случаях, когда на торгах не будет предложена сумма, соответствующая долгу, тогда кредитор может оставить имущество себе. В то время ипотека рассматривалась как одна из форм залогового права, принадлежавшего к правам на чужие вещи. Это была значимая реформа, превратившая залог из

¹ Руденко Е.Ю. Жилые помещения как предмет ипотеки и особенности регулирования возникающих в связи с ипотекой отношений: Дис. ... канд. юрид. наук / Е.Ю. Руденко. // Волгоград, 2009. С. 45.

² Моисеев М.Н. Правовые проблемы залога земельных участков в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук / М.Н. Моисеев. // Волгоград, 2006. С. 56.

права на присвоение имени на удовлетворение из стоимости, полученной при его продаже.

До начала XIX в. в качестве залоговых кредиторов выступали в основном представители торгового капитала.

Очередной попыткой отмены «древней» формы залога стало принятие в 1800 г. Устава о банкротах, который предусматривал двойной порядок, сочетая «древнюю» и «новую» формы заставы. Относительно недвижимого имущества предусматривалась обязательная распродажа предмета залога с публичных торгов.

В соответствии с п. 22 Общего положения «О крестьянах, которые вышли из крепостной зависимости» от 19 февраля 1861 г., крестьянам было предоставлено право для обеспечения договоров и обязательств с казной заставлять свои земли. Однако запрещено закладывать земли, выделенные помещиками в пользование крестьян для договоров и обязательств по казне и частными лицами¹.

С 1861 г., после отмены крепостного права в России, ипотечные отношения начинают развиваться стремительнее, поскольку крестьянам предоставлялось право для обеспечения договоров и обязательств по казне заставлять свои земли; было создано 11 акционерных ипотечных банков, частные земельные банки, учреждено ипотечное кредитование.

В России в XIX в. основными залогодателями земельных имений были дворяне, крупные помещики. Они закладывали свои земли в Земельном банку. В Петербургской сберегательной казне закладывали землю вместе с крестьянами. Большинство залогодателей напрасно тратило ипотечные займы.

После реформы 1861 г. в России появилось большое количество безземельного крестьянства, способного работать на земле. Но из-за отсутствия средств они не могли купить землю. Землю в основном покупали с целью спекуляции купцы из России.

¹ Рогачев В.В. Развитие ипотечного законодательства в Российской империи второй половины XIX - начала XX века (историко-правовое исследование): Дис. ... канд. юрид. наук / В.В. Рогачев. // М., 2007. С. 54.

Создавая условия для развития мелкого ипотечного кредита, царское правительство не могло, конечно, не позаботиться о кредите для помещиков. Проведя реформу 1861 г., правительственные круги решили проблему задолженности крупного помещичьего землевладения за счет крестьян, переложив, по сути, их на плечи крестьян. Неспособность организовать на больших площадях конкурентоспособное зерновое хозяйство и животноводство, что особенно стало ощутимым в условиях аграрного кризиса конца XIX века, обусловило резкий рост долгов.

Проблема была решена в 1885 г., когда в день 100-летия так называемой «Жалованной грамоты дворянству Екатерины II» царем был подписан Закон об организации Дворянского земельного банка. Ссуда в этом банке, принадлежавшем к непосредственному ведению министра финансов, выдавалась под залог земли лишь родовым дворянам. Должникам, которые в течение 6 месяцев после последнего срока внесения платежей, не смогли выполнить взятых на себя обязательств, грозила продажа имущества с публичных торгов¹.

«Свод законов Российской империи» 1835 г. впервые дал определение права собственности как права «владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом вечно и потомственно». Важнейшим признаком права собственности является именно сочетание владения, пользования и распоряжения.

Гражданское право того времени различало полное право собственности и неполное, когда отсутствовал хотя бы один из названных компонентов. Значительное внимание уделялось обязательственному праву. Договоры заключались как письменно, так и устно, но для таких видов, как заем, дарение, клади, сделки заключались только в письменной форме.

Любой «правильно составленный» договор подлежал безоговорочному исполнению. Закон предусматривал следующие способы обеспечения

¹ Лазаренко Л.Б. Проблемы правового регулирования ипотечных отношений в современных условиях: Дис. ... канд. юрид. наук / Л.Б. Лазаренко. // Краснодар, 2004. С. 22.

выполнения договора: поручительство, неустойка, задаток, залог движимого и недвижимого имущества. При заключении договора займа процент от одоженной суммы не мог превышать 6% годовых.

Важной вехой в формировании ипотечного кредитования в Российской империи стало создание в 1882 г. крестьянского земельного банка, основной задачей которого было предоставление кредитов мелким сельскохозяйственным товаропроизводителям – крестьянским хозяйствам. Крестьянский банк в течение 1883 - 1915 годов выдал крестьянам России 113692 ссуды. Это дало возможность купить 4038914 десятин земли. Принимая во внимание общую площадь пашни, это составляло около пятой части.

Также были созданы и такие частные земельные банки, как Сельский банк графини А. Браницкой в г. Белая Церковь (1875 г.), Сумской Александровский банк, открытый в 1885 г. на пожертвования известного мецената И. Г. Харитоненко. Это были узкорегинальные банки, действие которых ограничивалось в первом случае губернией, а во втором - уездом. Ссуды давались только кредитоспособным лицам при наличии соответствующего удостоверения от местного крестьянского начальника. Условием предоставления кредита сельской общине была гарантия возврата его по принципу круговой поруки¹.

Самую заметную роль в кредитовании мелких товаропроизводителей сыграл Крестьянский поземельный банк, организованный правительством по закону «Об облегчении крестьянам всех категорий покупки земли» от 18 мая 1882 г. Объявление о начале операций банку было дано 10 апреля 1883 г. после осуществления соответствующей организационной работы, в частности утверждение «Правил об осуществлении крепостных актов (сделок)». Территория деятельности банка ограничивалась изначально девятью губерниями: Полтавская, Черниговская, Киевская, Волынская, Подольская,

¹ Хатмулина Р.Р. Применение теории принадлежности при характеристике обязательственных прав как предмета залога в праве России и Франции // Закон. 2019. № 2. С. 142.

Екатеринославская, Тверская, Саратовская, Могилевская (шесть украинских, две русские и одна белорусская). С 1906 г. отделения банка были открыты почти во всех губерниях европейской части страны.

Однако рост задолженностей клиентов банка требовал осуществление реформаторских изменений. Законом от 27 ноября 1895 г. по представлению Совета банка была утверждена новая редакция устава Крестьянского поземельного банка. Теперь при выдаче займа банк обязан был отбирать у клиента закладную подписку, в которой было два очень важных для хозяина пункта: первый из них требовал не заключать без разрешения банка арендных сделок, а второй запрещал продавать лес, росший на купленном участке. Нельзя было также «сносить без разрешения банку зданий, находившихся на земле».

1891-1892 годы были признаны неурожайными, в связи с этим была отменена публикация объявлений о торгах обанкротившихся латифундистов. Однако разнообразные льготы и отсрочки платежей не решали проблемы задолженности и последующего банкротства крупных землевладельцев. Она лишь откладывалась и затягивалась, задерживая технический прогресс и повышение эффективности сельскохозяйственного производства на основании новых производственных отношений западноевропейского типа. Поэтому фактически в 1910 г. все дела Дворянского банка были переданы учреждениям процветающего Крестьянского банка¹.

Беспокоясь о расширении крестьянского землевладения, правительство в то же время предпринимало меры по предотвращению перехода наделенных и приобретенных крестьянами земель в руки не крестьян. Так, Закон от 14 декабря 1893 г. запрещал залог наделенных земель, допускал отчуждение отдельных (подворных) участков только лицам, которые были приписаны или желали приписаться в сельской местности. Для отчуждения целой части надела нужно было разрешение губернаторства или министра внутренних дел.

¹ Евдокимова Е.А. К вопросу о необходимости и формах публичного контроля за реализацией права залога // Закон. 2017. № 8. С. 182.

До издания этого закона свободны от выкупного долга земли имели характер частной собственности и ограничениям не подлежали.

При участии Крестьянского земельного банка в 1883-1895 годах было продано и куплено 2,4 млн. десятин земли, большей частью барской.

Деятельность крестьянского земельного банка характеризовалась не только кредитной поддержкой, но и торговой деятельностью по покупке земли помещиков и продажи ее крестьянам. Земля в порядке залога переходила от дворянского земельного банка к Крестьянскому земельному банку. По состоянию на 1 января 1915 г. в залоге Крестьянского земельного банка было 407999 имений в 16906,6 десятин, оцененных в 1690 млн. рублей. Площадь земли, которая находилась в залоге крестьянского земельного банка, составляла 15 % всего частного землевладения в России.

В конце XIX в. В России приобретает дальнейшее развитие и закрепление новой, более усовершенствованной формы залога - ипотеки, что стало возможным, по нашему мнению, через четкое определение права собственности в «Своде законов гражданских». Ипотека составляла форму залога, что, в отличие от действующей несколько веков более древней формы, была выгодной, с одной стороны, залогодателю, потому что он сохранял общее право на заложенное имущество-право использования со всеми материальными выгодами и экономическими силами имущества, а также выгодна и залоговому кредитору, поскольку ему предоставлялось твердое обеспечение, независимое от прав, которое могло бы предъявить третье лицо.

Институт залога земельных участков начал активно действовать с 1906-1907 годов в общей системе аграрной реформы, которая осуществлялась премьер-министром и министром внутренних дел Российской империи П.А. Столыпиным.

В целом в Российской империи во время столыпинских реформ воспользовались залогом земли 25 % общинных дворов, что составляло 2,5 млн. крестьянских хозяйств, сознательно взявших на себя обязательства и выполняли их, работая эффективно на земле. Как следствие, уже в 1910 г.

урожай зерновых в России почти сравнялся с американским, а в 1861 г. он не превышал 40% американского уровня.

Столыпинский указ от 9 ноября 1906 г. «О дополнении некоторых постановлений действующего закона в вопросах крестьянского землевладения и землепользования» признал за каждым крестьянином право закрепления земельного участка на праве частной собственности, что означало наделение правом закладывать земельные участки.

Следующий этап эволюции залогового права начался после Октябрьской Революции 1917 г., одновременно с ограничением частноправовой системы. В связи с отменой частной собственности функционирование залога стало практически невозможным. Первые годы советской власти характеризовались отрицательным отношением не только к буржуазному праву, но и вообще к праву, а это сдерживало и возникновение новых гражданско-правовых норм.

Проведенная в 1917-1920 годах национализация земельного фонда России и установленный в законодательном порядке запрет на заключение сделок по отчуждению земельных участков сельскохозяйственного назначения, также и путем передачи их в залог, обусловили прекращение в нашей стране деятельности ипотечных банков.

В современной России ипотека по своей юридической сущности выступает формой залога недвижимости, при котором недвижимость находится у должника на праве собственности, но при этом его кредитор в ситуации неисполнения должником своих гражданско-правовых обязательств по выплате денежных средств приобретает право на реализации заложенной недвижимости для возврата тех денежных средств, который должен ему должник.

В частности, в ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке)¹ российский

¹ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

законодатель предусмотрел, что по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, выступающий в качестве кредитора по гражданско-правовому обязательству, обеспеченному ипотекой, наделяется правом получить удовлетворение собственных требований денежного характера к должнику по данному гражданско-правовому обязательству из стоимости заложенной недвижимости другой стороны – залогодателя преимущественным образом перед иными кредиторами, за исключениями ситуаций, сконструированных данным нормативно-правовым актом. На имущество, которое выступило объектом ипотеки, у залогодателя сохраняется его право владения и пользования.

По нашему мнению, для детализации понятия и указания обеспечительной природы ипотеки следует изменить название ст. 1 Закона об ипотеке следующим образом: «Понятие ипотеки, основания возникновения и ее правовое регулирование».

Таким образом, объектом ипотеки является недвижимое имущество, которым должник по гражданско-правовому обязательству (залогодатель) владеет на праве собственности.

Итак, можно сделать следующие выводы:

1. Наиболее распространенными сделками с недвижимым имуществом в Российской Федерации являются: 1) договор дарения; 2) договор аренды; 3) договор найма жилого помещения; 4) договор доверительного управления недвижимым имуществом; 5) договор купли-продажи.

2. Согласно общему правилу подготовка перечня недвижимого имущества, сдаваемого в доверительное управление, и внесение его в текст договора осуществляются непосредственно учредителем управления. В соответствии с этим учредитель управления определяет, какое недвижимое имущество будет сдано в доверительное управление, предметы и документы, относящиеся к такому имуществу (доверенность с правом использования имущества в случаях необходимости и т.д.), и включает их в договор, а

доверительный управляющий осматривает недвижимое имущество на основе списка, приведенного в договоре, и принимает его в доверительное управление.

3. Анализ судебной практики показывает, что: 1) порядок оплаты не может рассматриваться в качестве существенного условия договора купли-продажи недвижимого имущества; 2) если контрагенты не пришли к согласию о цене договора продажи объекта недвижимости, но при этом такой договор стал исполняться, то его нельзя признать незаключенным.

2.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Российской Федерации

Рассматривая государственную регистрацию Российской Федерации, мы не можем упустить без внимания тот факт, что с 2013 по 2017 гг. нормы о государственной регистрации претерпели существенные изменения, которые позволили сформировать фундаментальные принципы дальнейшего развития системы государственной регистрации недвижимости.

Например, был частично реализован отказ от удвоенной государственной регистрации. Так, до этого момента оставалось не ясным, для чего законодатель предусматривает регистрацию сделки, если право, приобретаемое в результате ее совершения, так же подлежит государственной регистрации (например, договор дарения недвижимого имущества).

С 2013 года¹ по общему правилу государственной регистрации подлежат вещные права на недвижимое имущество. Если имеет место ограничение права на недвижимое имущество либо его обременение, государственная регистрация осуществляется в том случае, если это предусмотрено действующим российским законодателем.

¹ Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

Ранее мы упоминали, что государственной регистрации Российской Федерации, как и системе германской государственной регистрации, свойственно наличие принципа публичной достоверности реестра. Однако следует сделать оговорку: в настоящее время в судебной практике сформировалась позиция, согласно которой обращение к реестру является необходимым, но не единственным свидетельством разумной осмотрительности приобретателя имущества¹. Таким образом, правоприменители в Российской Федерации отказались признавать абсолютную достоверность записи в реестре.

С 1 января 2017 г. в силу вступил Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)². ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» продублировала ранее существовавшее правило о том, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости - это единственное доказательство существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке³.

На наш взгляд, в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» необходимо детализировать взаимодействие компетентного регистрирующего органа и лица, обладающего юридическим статусом заявителя, в частности, при реализации стадии приостановления процедуры государственной регистрации: если направленные документы не способны разрешить проблему с обстоятельствами, которые выступили юридическим основанием для реализации приостановки, нужно своевременно уведомить об этом лицо, обладающее юридическим статусом заявителя. Ведь неразрешение данной

¹ Алексеев В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. 2016. № 11. С. 127.

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 06.12.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

³ Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 9.

проблемы будет иметь своим правовым последствием принятие решения об отказе в осуществлении государственной регистрации. Там, нам кажется целесообразным ввести в ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» пункт 10 со следующим содержанием: «Если до истечения срока приостановления заявителями были представлены документы, которые не способны устранить причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в части первой статьи 26 настоящего Федерального закона, орган регистрации прав обязан уведомить заявителей об этом в разумный срок».

Еще одна важная проблема реализации положений нового законодательства о государственной регистрации касается технической стороны вопроса. Так, некоторые ученые-юристы отмечают, что на региональном уровне многие территориальные подразделения Росреестра недостаточно обустроены с технической точки зрения, что обуславливает неспособность данного рода органов приводить свои функции в соответствии с новым законодательством о государственной регистрации¹. Для оперативного решения данной проблемы государству требуется больше финансовых ресурсов выделять для развития технических возможностей региональных органов регистрации прав².

Кроме того, обратим внимание на то, что указанные нами законодательные новеллы в первую очередь имеют своей целью защитить правообладателей, однако на сегодняшний день это способно понять далеко не все российское население. Соответственно, нам представляется целесообразным закрепить в законодательстве обязанность регистрирующих органов консультировать граждан Российской Федерации, которые могут стать в перспективе являющимися пользователями базы данных о

¹ Деханов С.А., Гуров И.В. К вопросу о государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Правовые вопросы недвижимости. 2019. № 1. С. 5.

² Бадулина Е.В. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости в России // Нотариус. 2017. № 6. С. 24.

недвижимости (т.е. ЕГРН). В частности, необходимо ввести в ч. 2 ст. 3 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регламентирующую обязанности регистрирующего органа, пункт 6, который будет сформулирован следующим образом: «Бесплатно проводит разъяснительную работу с гражданами по применению законодательства о государственной регистрации недвижимости».

Интересно сказать о некоторых существенных отличиях отечественной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и аналогичных процедур в Германии, США и Великобритании.

Как и в Российской Федерации, германский законодатель наделяет особой значимостью акты процедуры государственной регистрации, которая необходима для оформления права собственности на недвижимое имущество.

Аналогом единого государственного реестра недвижимости в Германии является Поземельная книга, куда заносятся все основные сведения о регистрации объекта недвижимости.

Правовая регламентация ведения Поземельной книги сосредоточена в Положении о Поземельной книге (далее – Положение)¹. Согласно данному Положению в Поземельную книгу на каждый объект недвижимого имущества составляется отдельный лист. При этом в случае нахождения в собственности нескольких объектов недвижимого имущества у одного лица для практического удобства может быть составлен единый лист.

Обратим внимание на то, что в отличие от Российской Федерации, где полномочия по ведению единого реестра прав на недвижимое имущество входит в компетенцию определенного органа исполнительной власти, в Германии уполномоченным органом в этой области признается Служба Поземельной книги, которая выступает в роли структурного подразделения

¹ Власова Е.Д. Институт отказа от права: применение в российском праве и зарубежных правовых порядках // Ленинградский юридический журнал. 2018. № 1. С. 87.

участкового суда¹. При этом подведомственной данного ведомства будет определять в соответствии с правилами подсудности.

Должностным лицом, осуществляющим регистрацию недвижимого имущества, является помощник судьи. Важно знать, что в случае с несогласием действий помощника судьи граждане могут воспользоваться правом обжаловать такие действий. В этом случае жалоба подлежит рассмотрению самим судьей.

Следует также обозначить, что есть исключительные ситуации, когда функции по регистрации будет выполнять сам судья, а не его помощник. В частности, таким случаем является осложнение отношений, складывающихся по поводу регистрации недвижимого имущества, иностранным элементом. Думается, что данное обстоятельство можно объяснить необходимостью в более сложной правовой ситуации располагать более глубокими знаниями в сфере юриспруденции.

Как известно, территория ФРГ разделяется на федеральные земли (по аналогии с делением Российской Федерации на субъекты)². При этом некоторые федеральные земли, руководствуясь своими историческими традициями, устанавливают свои особенности регистрации недвижимого имущества. В частности, имеется в виду круг органов, уполномоченных осуществлять такую деятельность. Например, в федеральной земле Баден-Вюртемберг заполнение поземельных книг относится к полномочиям государственных служб Поземельной книги при муниципалитетах.

Как и в Российской Федерации, особое внимание в германской правовой системе уделяется принципу публичности института государственной регистрации. Следовательно, в Поземельной книге содержится информация о каждом земельном участке, расположенном в пределах ФРГ. При этом следует

¹ Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. // М.: Статут, 2013. С. 105.

² Лещенков Ф.А. Полномочия Федеративной Республики Германия и ее федеральных земель в сфере предупреждения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий // Конституционное и муниципальное право. 2016. № 4. С. 76.

помнить: реализация государственной регистрация допускается только в строго очерченных законом ситуациях. Если же по ошибке в Поземельную книгу занесли информацию, которая, в силу требований закона, там быть не должна, уполномоченные лица осуществляют процедуру погашения.

Государственная регистрация в Германии осуществляется в отношении вещных прав на земельные участки, включая основания и сроки возникновения этих прав, перехода и изменения. При наличии могут быть также занесены сведения о предварительной регистрации или особая отметка о судебном разбирательстве, в рамках которого данное право оспаривается.

Помимо вещных прав, государственной регистрации подлежат также ограничения права по распоряжению объектом.

Обозначим, что изменение правового режима недвижимого имущества в связи с указанием закона или принятием публичного акта не регистрируется (к примеру, арест недвижимого имущества, конфискация).

В отличие от России, в ФРГ не подлежат государственной регистрации права, вытекающие из обязательственных правоотношений (договор аренды, договор коммерческого найма).

Одним из уникальных свойств, характерных для государственной регистрации недвижимого имущества в ФРГ, является использование предварительной государственной регистрации. Отметим, что существование данного правового института призвано обеспечить максимально эффективную защиту лица, который планирует приобрести объект недвижимости.

Сущность англо-саксонской правовой системы классического типа состояла в том, что право собственности на недвижимое имущество приобретается не в момент государственной регистрации такого права, а в момент фактической передачи недвижимого имущества. Такой переход имущества сопровождался получением новым собственником от старого документа, который подписывался последним и удостоверялся печатью.

Несмотря на то что нормы права США и Великобритании образуют одну англо-саксонскую правовую систему, в настоящее время наблюдается их расхождения в части правового регулирования государственной регистрации объектов недвижимости и прав на них.

Так, Англия придерживается единой системы регистрации прав на недвижимое имущество. А в США действует особая система записей, которая базируется на договорных гарантиях вещных титулов, а также страховании таких титулов¹.

С.В. Безбах утверждает, что, действуя постепенно, английский законодатель сумел построить, во-первых, достаточно ясную и понятную систему самих прав на недвижимость. В отличие от прежних множественных фригольдных и нефригольдных вещных титулов на недвижимость, современное английское право допускает только два возможных титула собственности на недвижимость - титул безусловной собственности и титул, ограниченный определенным числом лет².

Подытоживая, мы можем сказать, что:

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество характеризуется следующим:

1) государственная регистрация осуществляется только в предусмотренных законом случаях;

2) действует принцип публичной достоверности реестра, однако нужно знать, что в судебной практике сформировалась позиция, согласно которой обращение к реестру является необходимым, но не единственным свидетельством разумной осмотрительности приобретателя имущества;

3) совокупность сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных вещных правах на него сосредоточены в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

¹ Суханов Е.А. Указ. соч. С. 322.

² Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С.В. Безбах. // М., 2004. С. 6.

2. На наш взгляд, в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» необходимо детализировать взаимодействие компетентного регистрирующего органа и лица, обладающего юридическим статусом заявителя, в частности, при реализации стадии приостановления процедуры государственной регистрации: если направленные документы не способны разрешить проблему с обстоятельствами, которые выступили юридическим основанием для реализации приостановки, нужно своевременно уведомить об этом лицо, обладающее юридическим статусом заявителя. Ведь неразрешение данной проблемы будет иметь своим правовым последствием принятие решения об отказе в осуществлении государственной регистрации. Там, нам кажется целесообразным ввести в ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» пункт 10 со следующим содержанием: «Если до истечения срока приостановления заявителями были представлены документы, которые не способны устранить причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в части первой статьи 26 настоящего Федерального закона, орган регистрации прав обязан уведомить заявителей об этом в разумный срок».

3. На региональном уровне многие территориальные подразделения Росреестра недостаточно обустроены с технической точки зрения, что обуславливает неспособность данного рода органов приводить свои функции в соответствии с новым законодательством о государственной регистрации. Для оперативного решения данной проблемы государству требуется больше финансовых ресурсов выделять для развития технических возможностей региональных органов регистрации прав.

4. Законодательные новеллы в области государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество в первую очередь имеют своей целью защитить правообладателей, однако на сегодняшний день это способно понять далеко не все российское население. Соответственно, нам представляется целесообразным закрепить в законодательстве обязанность

регистрирующих органов консультировать граждан Российской Федерации, которые могут стать в перспективе являющимися пользователями базы данных о недвижимости (т.е. ЕГРН). В частности, необходимо ввести в ч. 2 ст. 3 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регламентирующую обязанности регистрирующего органа, пункт 6, который будет сформулирован следующим образом: «Бесплатно проводит разъяснительную работу с гражданами по применению законодательства о государственной регистрации недвижимости».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволяет прийти к следующим выводам:

1. Недвижимое имущество в Российской Федерации представляет собой такие объекты материального мира, физические и юридические характеристики которых обуславливают их перманентное расположение только на том земельном участке, куда эти объекты разместила природа или человек. Мы полагаем, что данная дефиниция отражает сущность и того недвижимого имущества, которое указано законодателем в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, так как признак прочности земли у них также имеет место, однако он проявляется не непосредственно, а опосредованно. Здесь имеется в виду то, что все морские суда и суда внутреннего плавания имеют порт приписки, а воздушные суда приписаны к конкретному аэропорту, и, соответственно, они имеют не физическую, а юридическую связь с землей.

2. Признаками недвижимого имущества Российской Федерации выступают следующие: 1) это вещь, то есть объект природы или результат человеческой деятельности, относительно которого возникают гражданско-правовые отношения; 2) обладает индивидуально-определенными характеристиками, то есть ей свойственные специальные, лишь ей присущие характеристики, которые наделяют его незаменимым свойством; 3) отвечает таким критериям, как прочность и непотребляемость; 4) находится в определенной связи с землей (фактической (т.е. природной) или юридической).

3. Особенности правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации являются следующие: 1) право собственности и другие права на недвижимость, которая не изъята из гражданского оборота, в обязательном порядке должны пройти процедуру государственной регистрации, выступающей в качестве основополагающих доказательств существования данного рода прав; 2) статус объекта гражданского оборота создаваемая вновь недвижимость приобретает лишь в том случае, если вновь

созданный объект прошел процедуру государственной регистрации в порядке, предусмотренном нормами законодательства; 3) некоторые сделки, объектом которых выступает недвижимое имущество, должны в обязательном порядке пройти процедуру государственной регистрации, а заключение такого рода сделки гражданско-правовые нормы связывают с моментом реализации процедуры государственной регистрации; 4) специальные положения совершения сделок, объектом которых выступает недвижимое имущество, обычно устанавливают прямую зависимость прав на земельный участок от прав на возведенное на нем строение (здание, сооружение): так, к приобретателю (арендатору) строения по общему правилу автоматически переходит и право собственности (право аренды) на часть земельного участка, занятого строением и необходимого для его функционирования; 5) для реализации надзора за соблюдением принципов законности при совершении сделок, объектом которых выступает недвижимое имущество, функционирует конкретная единая система юрисдикционных органов, которые несут ответственность за законность процедуры государственной регистрации на недвижимость и сделок с ним.

4. Недвижимое имущество в странах зарубежного правопорядка определяется как: 1) непосредственно сама земля; 2) растительность; 3) объект материального мира, имеющий принадлежность к земле.

5. Особенности правового режима недвижимого имущества в странах зарубежного правопорядка выступают: 1) регулирование на региональном уровне (США); 2) существования единой модели объекта недвижимого имущества (Франция); 3) обязательность государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество (Франция, Германия); 4) обязательность государственной регистрации их перехода (США); 5) особенности определения порядка наследования недвижимости, подсудности споров, места исполнения обязательств.

6. Наиболее распространенными сделками с недвижимым имуществом в Российской Федерации являются: 1) договор дарения; 2)

договор аренды; 3) договор найма жилого помещения; 4) договор доверительного управления недвижимым имуществом; 5) договор купли-продажи.

7. Анализ судебной практики показывает, что: 1) порядок оплаты не может рассматриваться в качестве существенного условия договора купли-продажи недвижимого имущества; 2) если контрагенты не пришли к согласию о цене договора продажи объекта недвижимости, но при этом такой договор стал исполняться, то его нельзя признать незаключенным.

8. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество характеризуется следующим:

1) государственная регистрация осуществляется только в предусмотренных законом случаях;

2) действует принцип публичной достоверности реестра, однако нужно знать, что в судебной практике сформировалась позиция, согласно которой обращение к реестру является необходимым, но не единственным свидетельством разумной осмотрительности приобретателя имущества;

3) совокупность сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных вещных правах на него сосредоточены в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

9. На наш взгляд, в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» необходимо детализировать взаимодействие компетентного регистрирующего органа и лица, обладающего юридическим статусом заявителя, в частности, при реализации стадии приостановления процедуры государственной регистрации: если направленные документы не способны разрешить проблему с обстоятельствами, которые выступили юридическим основанием для реализации приостановки, нужно своевременно уведомить об этом лицо, обладающее юридическим статусом заявителя. Ведь неразрешение данной проблемы будет иметь своим правовым последствием принятие решения об отказе в осуществлении государственной регистрации. Там, нам кажется целесообразным ввести в ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации

недвижимости» пункт 10 со следующим содержанием: «Если до истечения срока приостановления заявителями были представлены документы, которые не способны устранить причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в части первой статьи 26 настоящего Федерального закона, орган регистрации прав обязан уведомить заявителей об этом в разумный срок».

10. На региональном уровне многие территориальные подразделения Росреестра недостаточно обустроены с технической точки зрения, что обуславливает неспособность данного рода органов приводить свои функции в соответствии с новым законодательством о государственной регистрации. Для оперативного решения данной проблемы государству требуется больше финансовых ресурсов выделять для развития технических возможностей региональных органов регистрации прав.

11. Законодательные новеллы в области государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество в первую очередь имеют своей целью защитить правообладателей, однако на сегодняшний день это способно понять далеко не все российское население. Соответственно, нам представляется целесообразным закрепить в законодательстве обязанность регистрирующих органов консультировать граждан Российской Федерации, которые могут стать в перспективе являющимися пользователями базы данных о недвижимости (т.е. ЕГРН). В частности, необходимо ввести в ч. 2 ст. 3 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регламентирующую обязанности регистрирующего органа, пункт 6, который будет сформулирован следующим образом: «Бесплатно проводит разъяснительную работу с гражданами по применению законодательства о государственной регистрации недвижимости».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс] // URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 17.12.2021) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
4. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 28.06.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, № 30, ст. 3018.
5. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 31.12.2012, № 53 (ч. 1), ст. 7627.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 06.12.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, № 29, ст. 4344.
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 8, август, 2015.
8. Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>.

9. Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2016 № 391-ПЭК16 по делу № А32-25579/2014 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>.

10. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>.

11. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>.

12. Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 № Ф05-17265/2013 по делу № А41-46151/12 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>.

13. Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 № Ф10-6202/08(2) по делу № А14-2154-2008/55/11 [Электронный ресурс] // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>.

Учебная и научная литература

14. Анисимов, А.П. Гражданское право России. Особенная часть в 2 т.: учебник / А.П. Анисимов, М.Ю. Козлова, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под общ. ред. А.Я. Рыженкова. - М.: Юрайт, 2021. - Т. 2. - 255 с.

15. Безбах, С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С.В. Безбах. - М., 2004. - 30 с.

16. Зенин, И.А. Гражданское право. Общая часть: учебник для вузов / И.А. Зенин. - М.: Юрайт, 2022. - 489 с.

17. Потапенко, Е.Н. Право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук / Е.Н. Потапенко. - М., 2006. - 320 с.

18. Толстой, Ю.К. Гражданское право: учебник для вузов / под ред. Толстого Ю.К., А.П. Сергеева. - М.: Проспект, 2014. - 784 с.

19. Щеголева, А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А.В. Щеголева. - Волгоград, 2006. – 32 с.

Публикации в научных журналах, сборниках и СМИ

20. Андреев, Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика / Ю.Н. Андреев. - М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2016. – 450 с.

21. Алексеев, В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? / В.А. Алексеев // Закон. - 2016. - № 11. - С. 125-130.

22. Аликумова, Г.Ю. Имущественные права как объекты гражданских прав / Г.Ю. Аликумова // Вестник Московского университета МВД России. - 2016. - № 3. - С. 94-100.

23. Бадулина, Е.В. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости в России / Е.В. Бадулина // Нотариус. - 2017. - № 6. - С. 22-28.

24. Бадулина, Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы / Е.В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2015. - № 10. - С. 8-12.

25. Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нем / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. - 2017. - № 2. - С. 101-108.

26. Бевзенко, Р.С. «Не смешите мои сосны!». Комментарий к Определению судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 02.06.2016 № 306-ЭС15-20155 / Р.С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2016. - № 7. - С. 4-10.

27. Бевзенко, Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») / Р.С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2015. - № 12. - С. 5-9.

28. Варшавская, О.Ю. Цена как условие договора / О.Ю. Варшавская // Власть Закона. - 2016. - № 1. - С. 157-162.
29. Виноградов, П. Концепция «единого объекта недвижимости» в современном гражданском праве России / П. Виноградов // Вестник Московского городского педагогического университета. - 2016. - № 1. - С. 75-80.
30. Власова, Е.Д. Институт отказа от права: применение в российском праве и зарубежных правовых порядках / Е.Д. Власова // Ленинградский юридический журнал. - 2018. - № 1. - С. 85-90.
31. Вовк, В.Ю. Модели правового режима объектов общего пользования в здании, в котором располагается машино-место, в России и Германии / В.Ю. Вовк // Ленинградский юридический журнал. - 2018. - № 2. - С. 111-118.
32. Волочай, Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии / Ю.А. Волочай. - М.: Статут, 2013. – 490 с.
33. Гайфутдинова, Р.З. Обращение взыскания недвижимого имущества в исполнительном производстве / Р.З. Гайфутдинова // Вестник гражданского процесса. - 2015. - № 1. - С. 195-202.
34. Деханов, С.А. К вопросу о государственной регистрации прав на недвижимое имущество / С.А. Деханов, И.В. Гуров // Правовые вопросы недвижимости. - 2019. - № 1. - С. 4-10.
35. Елисеев, Н.Г. Вводный закон к Гражданскому уложению: Перевод с немецкого / Науч. ред.: Елисеев Н.Г., Маковский А.Л., Яковлева Т.Ф.; Введ.: Бергманн В. - М.: Волтерс Клувер, 2004. – 510 с.
36. Илюшина, М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве / М.Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. - 2016. - № 3. - С. 34-40.

37. Крашенинников, П.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) / Под общей ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2014. – 710 с.
38. Кусяпова, Н.В. Содержание понятия «недвижимое имущество» / Н.В. Кусяпова // Вестн. КазНУ. - 2004. - № 2. - С. 52-58.
39. Кущенко, В.В. Объекты недвижимого имущества в российском гражданском праве / В.В. Кущенко // Актуальные вопросы современной науки. - 2016. - № 42. - С. 222-225.
40. Лазаренкова, О.Г. Проблемы определения правового статуса парковочного места (машино-места) как объекта недвижимости / О.Г. Лазаренкова // Правовые вопросы недвижимости. - 2016. - № 2. - С. 8-12.
41. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В.А. Лапач. - СПб.: Юридический Центр-Пресс, 2002. – 610 с.
42. Лафитский, В.И. Соединенные Штаты Америки: Конституция и законодательные акты: Пер. с англ. / Сост. В.И. Лафитский; Под ред. и со вступ. ст. О.А. Жидкова. - М.: Прогресс, Универс, 1993. – 720 с.
43. Ленковская, Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости / Р.Р. Ленковская // Правовые вопросы недвижимости. - 2015. - № 1. - С. 10-15.
44. Лещенков, Ф.А. Полномочия Федеративной Республики Германия и ее федеральных земель в сфере предупреждения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий / Ф.А. Лещенков // Конституционное и муниципальное право. - 2016. - № 4. - С. 74-80.
45. Петрушкин, В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости / науч. Ред. В.В. Витрянский. - М.: Статут, 2014. - 480 с.
46. Скворцов, О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте / О.Ю. Скворцов. - М.: Волтерс Клувер, 2006. – 410 с.

47. Стародумова, С.Ю. Критерии классификации земельных участков как разновидности недвижимых вещей / С.Ю. Стародумова // Современное право. - 2017. - № 4. - С. 47-52.
48. Суханов, Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. - М.: Статут, 2017. - 559 с.
49. Тоточенко, Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде / Д.А. Тоточенко // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - № 7. - С. 7-14.
50. Тужилова-Орданская, Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России / Е.М. Тужилова-Орданская. - М.: Буквовед, 2007. – 380 с.
51. Ушакова, Е.Ю. Институт доверительного управления как гарантия реализации прав наследников / Е.Ю. Ушакова // Нотариус. - 2017. - № 4. - С. 35-41.
52. Чакински, А. Покупка недвижимости: как правильно за нее рассчитаться (анализ судебной практики) / А. Чакински // Жилищное право. - 2018. - № 1. - С. 48-52.
53. Чибинев, В.М. Недвижимость: понятие, виды, правовой режим / В.М. Чибинев, Н.М. Голованов. - СПб.: Лема, 2009. – 220 с.
54. Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. - М.: Статут, 2006. - 190 с.
55. Чубуков, Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория / Г.В. Чубуков // Экологическое право. - 2002. - № 3. - С. 51-58.