

А. Е. Русецкий

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ

- ◆ Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью
- ◆ Договор об ипотеке
- ◆ Закладная
- ◆ Государственная регистрация ипотеки

ЮСТИЦ  ИНФОРМ

Александр Евгеньевич Русецкий
Государственная регистрация
ипотеки: научно-практическое пособие

*Текст предоставлен правообладателем
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3297825*

*Государственная регистрация ипотеки: научно-практическое пособие: Юстицинформ; М.:; 2009
ISBN 978-5-9524-4947-3*

Аннотация

В издании приведен подробный правовой анализ института государственной регистрации прав собственности и ипотеки недвижимого имущества, уточнены некоторые термины и понятия, рассмотрены вопросы соотношения государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, правовой природы закладной, порядка регистрации договоров об ипотеке.

Книга предназначена для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, юристов банков, предоставляющих ипотечные кредиты и адвокатов, специализирующихся на ведении дел, предметом которых является недвижимое имущество, а также представляет интерес для граждан приобретающих жилье по ипотеке.

Содержание

Введение	4
Глава 1	7
§ 1.1. Сущность государственной регистрации. Значение государственной регистрации права и сделок	7
§ 1.2. Публичная достоверность государственной регистрации	30
Конец ознакомительного фрагмента.	36

А. Е. Русецкий

Государственная регистрация ипотеки: научно-практическое пособие

Введение

Правоотношения, связанные с оборотом и преобразованием недвижимости, – одна из тем, которые никогда не утрачивали актуальности на протяжении всей истории права и государства. Научный и технический прогресс постоянно привносят в нашу жизнь все новые усовершенствования и изобретения (предметов, процессов, способов и т. д.), оценить весь спектр воздействия которых на человека и общество становится все труднее в силу нарастания темпов развития и обновления. По мере такого развития изменяется и круг вопросов, которые приходится решать правоведам в рамках теории вещных и обязательственных прав на недвижимость.

Экономическая и административная реформы, проводимые в стране, не могли не затронуть регулирование отношений в сфере недвижимого имущества. Изменения коснулись как регламентации вещных прав на объекты недвижимости, так и вопросов, связанных с отношениями по возникновению и переходу прав собственности на эти объекты, реконструкции, новому строительству, проблемам инвестиций, по степени и роли участия государства и местного самоуправления в процессах использования и создания недвижимости, вопросов, связанных с налогообложением объектов недвижимости.

Занимая существенное место в общем инвестиционном процессе в любой стране, инвестиции в недвижимость важны прежде всего по причине высокого мультиплицирующего эффекта, серьезного влияния на окружающую среду. Экономические и организационные особенности развития процессов в области приватизации, реконструкции, строительства, оценки недвижимости находят отражение в современных российских публикациях по менеджменту и экономике. Попытаемся кратко исследовать актуальные.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по замыслу разработчиков Гражданского кодекса Российской Федерации, была призвана обеспечить публичность гражданского оборота недвижимых вещей, иными словами – стремиться с помощью правовых и организационных мер оздоровить и упорядочить рынок недвижимого имущества, который стал бурно развиваться в России, сконцентрировав все его функции по инвентаризации, учету, регистрации, использованию и налогообложению в системе единого государственного органа.

Система регистрации объектов недвижимого имущества должна способствовать решению принципиально важных задач, таких, как:

- защита конституционных прав собственников и других правообладателей на объекты недвижимого имущества;

- обеспечение автоматизированного ведения земельного кадастра по единым стандартам, классификаторам и технологическим процедурам;

- управление земельными ресурсами;

- создание инструмента постоянной актуализации сведений о землепользователях и земельных участках;

- эффективное ведение мониторинга и контроля использования земель;

- содействие наилучшему функционированию рынка земли.

С принятием Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» были созданы территориальные органы (учреждения) юстиции, основной задачей которых являлась государственная регистрация прав собственников недвижимого имущества и обладателей иных подлежащих государственной регистрации прав на него, а также создание и ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который предназначен для ведения унифицированной в пределах России системы записей о правах на недвижимое имущество, о сделках с ним, а также об ограничениях (обременениях) этих прав.

Реформирование системы государственной регистрации осуществлялось на основании указов Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти», от 13 октября 2004 г. № 1313 «Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации», от 13 октября 2004 г. № 1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы», от 13 октября 2004 г. № 1316 «Вопросы Федеральной службы судебных приставов» и указа Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», согласно которому Росрегистрация была передана из ведения Минюста России в Министерство экономического развития Российской Федерации.

Некоторые аспекты государственной регистрации, к сожалению, пока не получили надлежащего правового регулирования. Многие существующие на настоящий момент правовые решения нуждаются в совершенствовании и научном обосновании. Значительное количество норм действующего законодательства о государственной регистрации вызывают дискуссии и многочисленные споры среди исследователей и в ряде случаев неоднозначно оцениваются судебной практикой.

Целью исследования является изучение понятия и особенностей государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, а также особенности правовой регистрации договора ипотеки.

Поставленная цель определила задачи исследования:

- рассмотреть сущность государственной регистрации права и сделок;
- исследовать проблемы публичной достоверности государственной регистрации;
- исследовать проблему соотношения государственной регистрации и нотариального удостоверения;
- провести анализ проблематики государственной регистрации ипотеки;
- рассмотреть правовую природу закладной и сформулировать выводы относительно роли закладной как способа обеспечения обязательств застройщика;
- исследовать проблемы существующего порядка регистрации ипотечных договоров;
- сформулировать предложения о возможных путях совершенствования правовой регистрации ипотеки.

Предметом исследования в настоящей работе стали правовые проблемы регистрации ипотеки. Объектом исследования стала система правоотношений в системе государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Научная новизна настоящей работы состоит в том, что она является исследованием, посвященным выявлению целей, задач и оснований государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, содержания и этапов процедуры государственной регистрации ипотеки.

Теоретическое значение работы заключается в исследовании самого института государственной регистрации права собственности и ипотеки на недвижимое имущество на современном этапе развития нашей страны, в том числе уточнении некоторых терминов и понятий, таких, как «государственная регистрация прав на недвижимое имущество» и опре-

деление соотношения государственной регистрации и нотариального заверения, исследование правовой природы закладной.

Практическое значение работы состоит в том, что полученные в ходе исследования выводы и сформулированные на их основе практические предложения автора, чья профессиональная деятельность находится в рамках исследуемой научной проблематики, по совершенствованию механизма государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество в России могут создать определенную базу как для дальнейших научных исследований в этом направлении, так и для деятельности федеральных и региональных органов государственной власти.

Глава 1

Понятие и значение государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом в гражданском праве

§1.1. Сущность государственной регистрации. Значение государственной регистрации права и сделок

Недвижимое имущество (недвижимость) обладает двойственной гражданско-правовой природой, являясь, с одной стороны, вещью – одним из видов объектов гражданских прав, обладающих специфическими признаками, отличающими их от иных объектов гражданских прав, с другой стороны, – особой разновидностью вещей, отличающейся особыми признаками от движимых вещей. Таким образом, в цивилистической теории признаки недвижимого имущества (недвижимости) как объекта гражданских прав следует классифицировать по двум видам:

1) общеправовые, согласно которым любая вещь, в том числе недвижимость:

материальна, т. е. создана природой или человеком (ее свойства должны быть осознаны и освоены людьми);

дискретна, т. е. качественно и физически определена и обособлена от всех других объектов;

полезна (удовлетворяет те или иные потребности людей, обладает полезными качествами);

нормативно гарантирована, т. е. существует возможность ее правового закрепления за субъектами гражданского права: физическими и юридическими лицами, Российской Федерацией, ее субъектами, муниципальными образованиями;

2) специальные, согласно которым недвижимое имущество, являясь одним из видов вещей, имеет вместе с тем свои собственные (специфические) признаки, отличающие ее как от иных видов вещей (в частности, движимых), так и от иных объектов гражданских прав. К специальным признакам относятся:

неразрывная связь с землей (как правило);

повышенная стоимость (ценность);

особый (усложненный) порядок официального (государственного) признания права и приобретения права на недвижимое имущество;

особый порядок защиты и охраны права на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, согласно ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹ (далее – Закон о регистрации), является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ². Закон также указывает, что государственная регистра-

¹ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

² СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

ция является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Данное в законе понятие государственной регистрации позволяет определить ее значение, функции, а также присущие ей особенности.

До недавнего времени вопрос о правовой природе института регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не являлся предметом широких обсуждений в научной доктрине. Однако ситуация изменилась в связи с принятием Закона о регистрации. В юридической литературе появились попытки дать характеристику такому правовому явлению, как институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Наиболее распространенными являются точки зрения, согласно которым институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой:

- а) административно-правовой институт;³
- б) гражданско-правовой институт;⁴
- в) смешанный правовой институт.⁵

Указанные точки зрения свидетельствуют о том, что в юридической науке отсутствует единый взгляд на отраслевую принадлежность института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Между тем решение данного вопроса необходимо, поскольку выяснение правовой природы этого института является необходимым условием для правильного применения и толкования норм права. Однако решить данный вопрос представляется возможным только в том случае, если будет найден такой классификационный критерий, который позволит с достоверностью провести разграничение между различными отраслями права.

Круг участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, определен в ст. 5 Закона о регистрации. К их числу отнесены: собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него (в дальнейшем – правообладатели), с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в дальнейшем – органы Росрегистрации), – с другой.

Анализ правового положения субъектов регистрационных отношений позволяет, на первый взгляд, говорить об их юридическом равенстве: нет иерархической подчиненности, отсутствуют функции контроля и управления. Однако при более тщательном подходе следует сделать вывод о том, что Росрегистрация является государственным органом, деятельность которого носит властный характер, поскольку представляет собой не что иное как правоприменительную деятельность⁶. Властный характер такой деятельности проявляется в следующих признаках:

- а) применением права занимаются только специально уполномоченные на это субъекты и в пределах предоставленной им компетенции (в соответствии со ст. 9 Закона о

³ Михольская В.В. Административно-правовые аспекты государственной регистрации недвижимости: Автореф. дисс... на соиск. уч. ст. канд. юрид. наук. М., 2002. С. 9.

⁴ Микерова Т.М. Регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними как институт гражданского права // Нотариус. 2000. № 4(24). С. 51—52.

⁵ Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М., 2001. С. 17; Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Бюл. Министерства юстиции РФ. 2001. № 1 С. 23.

⁶ О властном характере правоприменительной деятельности см.: Общая теория государства и права: Академический курс в 3-х томах / Отв. ред. М. Н. Марченко. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2002. Т. 2. С. 455.

регистрации таким субъектом является Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация));

б) правоприменительная деятельность по своему содержанию характеризуется вынесением индивидуально-властных предписаний, обращенных к персонально определенным лицам (в соответствии со ст. 2 Закона о регистрации государственная регистрация есть юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права на недвижимое имущество);

в) применение права осуществляется в специально установленных законом формах (порядок проведения государственной регистрации регламентирован в ст. 13 Закона о регистрации, а требования к форме и содержанию регистрационных записей предусмотрены в Правилах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. №219⁷ (далее – Правила ведения реестра));

г) правоприменительная деятельность порождает предусмотренные законом юридические последствия (в соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ права на недвижимое имущество возникают с момента их регистрации);

д) такая деятельность является профессиональной правовой деятельностью (согласно п. 2 ст. 15 Закона о регистрации на должность регистратора прав назначаются лица, имеющие высшее юридическое образование или опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, не менее двух лет, прошедшие специальные курсы и сдавшие экзамен в соответствии с установленными требованиями). Результатом правоприменительной деятельности Росрегистрации является принятие решения о наличии или отсутствии оснований для внесения в Единый государственный реестр прав сведений о правах и сделках с недвижимостью, которое имеет обязательную силу предписания, в том числе и для правообладателя.

Анализ правообразующих юридических фактов, присущих регистрационным отношениям, позволяет говорить о том, что в основе регистрационного процесса лежит волеизъявление правообладателя. Правообладатель вправе самостоятельно решать вопрос о своем вступлении в отношения по поводу регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это следует из ст. 16 Закона о регистрации, в соответствии с которой проведение регистрации носит заявительный характер. Другое дело, что отсутствие государственной регистрации ведет к непризнанию права на недвижимое имущество со стороны государства. Но в любом случае только от самого правообладателя зависит, придаст ли он возникшим правоотношениям юридическую силу. Важно отметить также и то обстоятельство, что государство не устанавливает каких-либо санкций за неосуществление государственной регистрации. В связи с этим отсутствуют основания для квалификации отсутствия государственной регистрации в качестве правонарушения, а соответственно для привлечения правообладателя к ответственности (административной, уголовной).

Анализ юридических фактов, присущих регистрационным отношениям, не может ограничиваться рассмотрением только правообразующих фактов. Огромное значение для уяснения сути регистрационных отношений имеет характеристика правопрекращающих юридических фактов. Как и в случае возникновения, прекращение регистрационных отношений возможно по инициативе правообладателя. Правообладатель вправе на любой стадии государственной регистрации (до принятия решения Росрегистрацией) отказаться от совершения регистрационных действий и забрать представленные на регистрацию документы. Регистрирующему органу право прекратить регистрационные отношения по собственной инициативе не предоставлено. В отсутствие заявления правообладателя о пре-

⁷ СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

крашении регистрационных действий единственным правопрекращающим фактом будет являться решение органа Росрегистрации о наличии или отсутствии оснований для внесения сведений в Единый государственный реестр прав по представленным документам. Такое решение, как уже отмечалось, представляет собой акт применения права.

Согласно сложившемуся в юридической науке мнению, акт применения права представляет собой решение компетентного органа по юридическому делу, содержащее в себе индивидуально-властное веление. Акту применения права присущи свои особые черты: он характеризуется государственно-властным значением; содержит в себе индивидуальные предписания; является юридическим фактом для последующих правоотношений; издается в официальной форме.⁸

Итак, результат исследования юридических фактов, являющихся основанием возникновения и прекращения регистрационных отношений, показал, что в тех случаях, когда в качестве юридического факта выступает волеизъявление правообладателя, основным методом правового регулирования будет являться метод, характерный для гражданского права. В тех же случаях, когда в качестве юридических фактов выступают действия или решения Росрегистрации по регистрации прав, основным методом регулирования будет являться административно-правовой метод.

Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней определяет момент возникновения соответствующих прав на недвижимое имущество, поскольку права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8, ст. 219, п. 2 ст. 223 ГК РФ). Т. е. государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним выполняет правоустанавливающую функцию.

С государственной регистрацией закон связывает момент заключения договора (п. 3 ст. 433 ГК) или условие действительности сделки (п. 1 ст. 165 ГК).

Государственная регистрация выполняет также и доказательственную функцию, поскольку является единственным доказательством зарегистрированного права, т. е. необходимым и достаточным доказательством принадлежности лицу зарегистрированного права, что по существу означает презумпцию правильности регистрации прав.

Открытый характер государственной регистрации позволяет получить достоверную информацию о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, что дает возможность обеспечивать «прозрачность» рынка недвижимости.

Анализ норм, определяющих момент возникновения прав на недвижимость, позволил сделать вывод о том, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним не всегда имеет правоустанавливающий характер, в некоторых случаях она носит только правоподтверждающий характер. Под правоподтверждающим характером понимается подтверждение существования права не с момента его государственной регистрации, а до государственной регистрации и независимо от нее, т. е. в силу иных предусмотренных законом юридических фактов. В законодательстве указывается несколько таких случаев.

Согласно п. 4 ст. 1152 ГК, принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

⁸ Общая теория государства и права: Академический курс в 3-х томах. Т. 2. С. 466.

М. Брагинский отмечает, что регистрация прав на недвижимость, полученную при наследовании, имеет не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер⁹, а само право будет признаваться и защищаться со дня открытия наследства.

В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество, т. е. приобретают право собственности на недвижимость не с момента государственной регистрации, а в силу закона. Кроме того, не регистрируются права на жилье, вытекающие из договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ) и договора аренды жилого помещения, заключенного на срок менее года.

Право собственности граждан на кооперативные квартиры, дачи, гаражи, иные строения или помещения было признано за несколько лет до создания системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней в соответствии со ст. 7 Закона СССР от 6 марта 1990 г. «О собственности в СССР».¹⁰

Статьей 129 Жилищного кодекса РФ¹¹ установлено, что член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае полной выплаты паевого взноса.

Согласно ст. 28 Закона о регистрации «права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Момент возникновения права определяется решением суда. Государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда». В соответствии с п. 1 ст. 17 Закона о регистрации вступившие в законную силу судебные акты являются основаниями для государственной регистрации прав. Кроме того, согласно подп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из судебного решения, установившего права и обязанности.

Таким образом, право, установленное решением суда, возникает с момента, определенного решением суда. Если момент возникновения права не указан в решении, то право по общему правилу возникает с момента государственной регистрации.

Еще одно основание, когда право возникает в силу закона – это реорганизация юридических лиц (ст. 57 ГК РФ), при которой право у вновь образованных юридических лиц возникает с момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц. Основанием возникновения права будут являться передаточный акт или разделительный баланс (ст. 58 ГК РФ).

Е.А. Киндеева и М.Г. Пискунова отмечают следующие случаи, когда государственная регистрация имеет правоподтверждающее значение. При возмездном приобретении недвижимого имущества одним из супругов право совместной собственности другого супруга возникает независимо от того, на чье имя из супругов имущество приобретено, если брачным договором не установлен иной правовой режим имущества, отличный от законного режима совместной собственности (ст. 33, 34 Семейного кодекса РФ¹²). Долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме возникает у собственников помещений, поскольку право долевой собственности на общее имущество неразрывно связано с правом

⁹ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Спарк, 2007. С. 143, 146.

¹⁰ Ведомости Верховного Совета СССР. 1990. № 1. Ст. 164.

¹¹ СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

¹² СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

на помещение в многоквартирном доме (ст. 290 ГК РФ, гл. 6 Жилищного кодекса РФ, п. 2 ст. 23 Закона о регистрации).¹³

Как уже отмечалось, п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ предусматривают, что права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом. Т. е. в ГК не только предусмотрена возможность существования исключений из общего правила, но и указаны сами эти исключения. Это означает, что никаких противоречий между нормами ГК нет. Но в то же время ст. 131 ГК РФ устанавливает, что права подлежат государственной регистрации.

По мнению С. Крылова, понятие государственной регистрации, предложенное в ст. 2 Закона о регистрации, не является удачным, так как государственная регистрация вряд ли может рассматриваться как единственное доказательство существования прав, поскольку это противоречит положениям законодательства о возможности судебного признания прав.¹⁴

Но именно в самом определении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним есть ответ на вопрос.

Государственная регистрация является доказательством существования лишь зарегистрированного права, а не права незарегистрированного. Это ни в коем случае не умаляет прав наследников, прав собственников в потребительских кооперативах и иных обладателей незарегистрированных прав. Приобретатели в этом случае не лишены возможности защищать свои права (ст. 12 ГК РФ) и их зарегистрировать.

К тому же п. 1 ст. 17 Закона о регистрации указывает не только основания для государственной регистрации возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но и основания наличия прав.

Предлагается добавить в Закон о регистрации норму, которая закреплена в п. 2 ст. 8 ГК РФ: права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Таким образом, государственная регистрация прав, возникших в соответствии с ГК РФ и иными законами в силу указанных в законе юридических фактов, должна производиться по желанию их обладателей. При этом было бы логично, чтобы государственная регистрация таких прав производилась при государственной регистрации перехода данных прав, их ограничений (обременении) или совершении сделок с объектами недвижимого имущества.

Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяется многогранностью этого правового явления. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним актуальна как для частного, так и для публичного права и имеет значение:

- 1) для правового режима недвижимого имущества – как составная часть правового режима недвижимого имущества;
- 2) для гражданского оборота недвижимого имущества (включая правоустанавливающее значение) – как конечный элемент юридического состава, приводящего к возникновению права на недвижимость, а также договорных обязательств (прав и обязанностей) по сделкам с недвижимостью, требующим государственной регистрации, либо как необходимое условие для реализации уже возникшего права на недвижимое имущество;
- 3) охранительное значение – как способ, условие и форма защиты прав;
- 4) информационное и доказательственное значение – как единственное доказательство существования зарегистрированного права.

¹³ Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). М.: Юрайт-Издат, 2004 С. 45.

¹⁴ Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. 2006. № 10.

Являясь разновидностью административного процесса (производства), государственная регистрация прав на недвижимость обладает свойством стадийности и может быть разделена на отдельные этапы (стадии). При выделении стадий регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним следует основываться на критериях наличия на каждой стадии особых задач, особого субъектного состава и наличия на каждой стадии актов-документов определенного характера, совершенных и выданных регистрирующим органом. Кроме того, необходимо принимать во внимание, что по своему существу процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним неотделима от предоставления информации о зарегистрированных правах и сделках, которое также должно включаться в состав общей процедуры регистрационных действий. При таком подходе следует выделить следующие стадии: 1) стадию приема документов для государственной регистрации; 2) стадию правовой экспертизы; 3) информационную стадию; 4) стадию обжалования решений, действий или бездействия должностных лиц регистрирующего органа.

Требование об обязательной государственной регистрации прав на недвижимость (установленное материальной нормой гражданского права) порождает материальное охранительное правоотношение между собственником (иным правообладателем) и регистрирующим органом. Содержание такого правоотношения составляют обязанность собственника зарегистрировать свое право на объект недвижимого имущества и, соответственно, право регистрирующего органа сделать это. В случае необходимости регистрации сделки с недвижимым имуществом содержание правоотношения составляет обязанность сторон зарегистрировать сделку. Государство, установив необходимость государственной регистрации прав и сделок (в определенных законом случаях), вмешивается в сферу частного права, однако это необходимо для защиты основ конституционного строя, прав и законных интересов других лиц.

В момент обращения правообладателя в регистрирующий орган возникает иное правоотношение – процессуальное. Особенности процессуальных отношений по государственной регистрации прав на недвижимость состоят в том, что данные отношения:

возникают на основе охранительных материальных правоотношений, которые регулируются нормами гражданского права;

имеют своим назначением реализацию таких отношений;

возникают в сфере государственного управления для защиты имущественных прав участников гражданского оборота;

субъектами таких отношений являются с одной стороны, лица, подавшие заявления на регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, и, с другой стороны, специально уполномоченные на осуществление такой регистрации органы – Федеральная регистрационная служба и ее территориальные органы;

развиваются в определенной законом последовательности;

имеют сложную структуру;

заканчиваются с принятием индивидуального административного акта, имеющего правообразующее значение.

Таким образом, процессуальные отношения, возникающие при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (порядок регистрации), опосредуют развитие и осуществление особых материальных охранительных правоотношений (обязанность регистрировать права на недвижимость).

Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это относительно самостоятельный правовой институт, объединяющий нормы нескольких отраслей права. Особенностью названного правового института является то, что он сочетает частноправовые и публичноправовые начала. В институте государственной регистрации прав на недвижимость материальная его сторона – гражданско-правовая, а про-

цессуальная представлена административно-процессуальными нормами, регулирующими порядок государственной регистрации прав.

Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним выполняет следующие основные функции: регулятивную, охранительную, культурно-историческую, воспитательную, информационную, функцию социального контроля. Целями государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются защита прав на недвижимое имущество, а также создание единой информационной базы данных о правах лиц на объекты недвижимого имущества. Цели государственной регистрации следует закрепить в законе. Предлагается дополнить п. 1 ст. 2 Закона о регистрации прав третьим абзацем следующего содержания: «Целями государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются защита прав на недвижимое имущество, а также создание единой информационной базы данных о правах лиц на объекты недвижимого имущества».

Как отмечает А.В. Дмитриев, государственная регистрация носит правоудостоверяющий характер¹⁵. По его мнению, это подтверждается тем, что на правоудостоверяющий характер указывают п. 3 ст. 131 ГК РФ и ст. 14 Закона о регистрации, согласно которым произведенная государственная регистрация удостоверяется либо свидетельством о регистрации прав, либо посредством совершения регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки и представленном на регистрацию.¹⁶

Далее представляется необходимым рассмотреть государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве и правового института, и юридического акта.

Как правовой институт она представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения по поводу признания и подтверждения специально уполномоченными на то органами государства прав на недвижимое имущество, сделок и обременений. Статья 5 Закона о регистрации определяет участников (субъектов) отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К таким участникам относятся собственники и обладатели иных, подлежащих государственной регистрации прав на недвижимость, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, – с другой. По своей сущности эти отношения носят преимущественно административно-правовой характер. Содержание их заключается в том, что регистрирующие органы осуществляют правовую экспертизу документов, проверяют законность сделки и, в зависимости от результатов, принимают решение о регистрации либо ее приостановлении или об отказе в регистрации. В то же время эти отношения теснейшим образом связаны с имущественными отношениями, регулируемыми гражданским, земельным, лесным законодательством, законодательством о недрах, поскольку регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правовой режим которого определяется указанными отраслями законодательства.

Некоторые авторы рассматривают институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним комплексно и отмечают, что он представляет собой совокупность норм, которые входят в различные отрасли права.¹⁷

¹⁵ Дмитриев А.В. Государственная регистрация прав на землю в г. Москве: Автореф. дисс. на соиск. учен. степ. канд. юр. наук / МГЮА. М., 2007. С. 19.

¹⁶ Дмитриев А.В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании // Законодательство. 2007. № 11.

¹⁷ Пашенько С.Б. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в субъекте Российской Федерации.: Автореф. дисс. на соиск. учен. степ. канд. юр. наук / Саратов. гос. акад. права. Саратов, 2002. С. 10; Михольская В.В. Административно-правовые аспекты государственной регистрации недвижимости: Автореф. дисс. на соиск. учен. степ. канд. юр. наук / МГЮА М., 2002. С. 14.

Как юридический акт государственная регистрация прав представляет собой административно-правовое решение. Юридическое значение такого акта заключается в том, что с его принятием закон связывает наступление определенных юридических последствий, в частности возникновение, изменение, обременение и прекращение прав на недвижимое имущество.

Определение, данное в ст. 2 Закона о регистрации, может привести к отождествлению «юридического акта признания государством прав» с актом государственного органа, порождающего права. Но при этом не следует смешивать такие понятия, как государственная регистрация прав и акт государственного органа, порождающий права. Акт государственного органа является самостоятельным основанием возникновения гражданских прав и обязанностей согласно подп. 2 п. 1 ст. 8 ГК, ст. ст. 16, 17 Закона о регистрации, т. е. юридическим фактом. Государственная регистрация помимо иных функций определяет момент возникновения прав, а деятельность регистрирующих органов не может порождать эти права.

Например, О.Ю. Скворцов высказывает мнение, что «акт государственной регистрации, подтверждая и признавая возникающее право, является административным элементом, завершающим гражданско-правовые правоотношения в сложном юридическом составе возникновения, приобретения, перехода, изменения, обременения или прекращения права на недвижимое имущество».¹⁸

И.П. Писков в статье «Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость»¹⁹ анализирует мнения различных авторов и положения законодательства с целью определить, что лежит в основании возникновения права на недвижимое имущество: юридический факт или юридический состав. По мнению И.П. Пискова, право на недвижимое имущество возникает из юридического состава, носящего правоустанавливающий характер, в качестве одного из элементов которого выступает акт государственной регистрации. Кроме того, как справедливо отмечает И.П. Писков, если бы права на недвижимость возникали из одного только акта государственной регистрации и, как следствие этого, лицо, желающее защитить нарушенное право, вынуждено было бы оспаривать этот акт, оно было бы связано трехмесячным сроком исковой давности, установленным для оспаривания ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц. Признание же акта регистрации лишь одним из элементов юридического состава, порождающего права на недвижимое имущество, не лишает собственника возможности защитить свои права путем предъявления требования о применении последствий ничтожной сделки, каковые могут быть заявлены в течение 3 лет с момента, когда началось ее исполнение.

Как полагает А.В. Дмитриев, любая государственная регистрация есть публичный акт власти, направленный на фиксирование на определенный период времени каких-либо важных с точки зрения самой власти и общества правоотношений.²⁰

Государство путем признания берет под свою защиту целый комплекс правоотношений и в лице регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним легализует соответствующие вещные права.²¹

¹⁸ Скворцов О.Ю. Государственная регистрация сделок с недвижимостью и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью // Юридический бюллетень предпринимателя. 2007. № 4. С. 25.

¹⁹ Законодательство. 2002. № 8.

²⁰ Дмитриев А.В. От «укрепления прав» до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России // Законодательство. 2007. № 7.

²¹ Закройщикова Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества // Российская юстиция. 2007. № 12.

Государственная регистрация установлена в интересах государства и общества, а также в целях охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц.²²

По мнению Л.В. Андреевой, «государственная регистрация является одной из форм государственного контроля за законностью заключаемых сделок».²³

Организация контроля за оборотом недвижимости в сочетании с одновременной охраной прав на нее не случайна, а весьма характерна для гражданского права, поскольку основной его целью является не установление контроля, а создание условий, способствующих укреплению и стабилизации тех правоотношений, которые организовали для себя субъекты гражданского права в соответствии с законодательством.

Как отмечает А.Б. Карлин, государство не должно утрачивать контрольных полномочий в экономической сфере, присущих любому государству²⁴. Безусловно, эти полномочия следует реализовывать грамотно, защита публичного интереса в экономических отношениях не должна входить в противоречие с задачами развития рыночной экономики.

По мнению Ю.А. Тихомирова, государство, уменьшая объем прямого управления хозяйствующими субъектами, сохраняет и увеличивает объем регулирования их деятельности²⁵. Учетно-контрольные и легализующие функции призван выполнять институт государственной регистрации. Это институт публичной власти для обеспечения публичных интересов и охраны законности на экономическом поле, регулируемый нормами административного и гражданского права. При этом, как отмечает Ю.А. Тихомиров, любой вид государственной регистрации как правового института характеризуется следующими признаками: установление ее требований и процедур, прежде всего законами; государственное признание законности или незаконности действий юридического или физического лица; обязательность осуществления регистрации для соответствующего органа и хозяйствующих субъектов; обладание юридико-информационной ценностью. Государственная регистрация осуществляется в разных формах, в частности как способ официального удостоверения видов юридических действий. Вопрос в том, чтобы «регистрационная мера» была обоснованной и обеспечивала сочетание публичных, корпоративных и частных интересов.

Таким образом, для сферы гражданского права характерно проникновение элементов публичноправового регулирования. Только оптимальное соотношение публичных и частных интересов может обеспечить полноценное развитие оборота недвижимости.

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это один из существенных элементов реализации особенностей правового режима недвижимости. Она является не самоцелью, а средством, позволяющим ввести оборот недвижимости в цивилизованные рамки, осуществить его на принципах гласности и публичности в интересах государства и общества. В то же время она позволяет осуществить государственное признание прав на недвижимое имущество и служит средством обеспечения государственной охраны этих прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет правоустанавливающее значение, поскольку юридическим последствием регистрации является, как правило, возникновение, изменение или прекращение зарегистрированного права либо заключение, изменение или прекращение зарегистрированной сделки. В связи с этим можно говорить о том, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество

²² См. доклад П.В. Крашенинникова на семинаре-совещании «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Юрист. 2007. № 6. С. 30.

²³ Андреева Л.В. Форма договора и последствия ее несоблюдения // Российская юстиция. 2007. № 2.

²⁴ Интервью с А.Б. Карлиным, заслуженным юристом РФ, первым заместителем Министра юстиции РФ // Законодательство. 2001. № 12.

²⁵ Тихомиров Ю.А. Государственная регистрация статусов юридических и физических лиц, их юридических действий и актов // Право и экономика. 2007. № 1.

и сделок с ним как юридический акт представляет собой индивидуальный административный правовой акт. Государственная регистрация прав на недвижимость как индивидуальный административный акт характеризуется следующими признаками:

- 1) предназначена для регулирования общественных отношений;
- 2) издается специально уполномоченным органом для достижения определенных целей в ходе осуществления задач и функций государства;
- 3) имеет подзаконный характер;
- 4) имеет официальный характер;
- 5) совершается в установленном порядке;
- 6) представляет собой одностороннее властное волеизъявление, результаты которого отражаются в виде записи в «документе» —

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- 7) носит правоприменительный характер.

Признание государственной регистрации права индивидуальным административным актом означает, что акт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним может быть оспорен в суде как ненормативный акт государственного органа. При этом, если существует спор о праве, должно оспариваться само право; если же спор о праве отсутствует, можно обжаловать именно акт государственной регистрации права.

Рассмотрение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (а также отказа в регистрации прав и сделок) как индивидуальных административно-правовых актов способствует обеспечению надлежащей защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно рассматривать также как деятельность специально уполномоченных федеральных органов исполнительной власти. В этом смысле государственная регистрация прав на недвижимость — это юридическая, правоприменительная, административно-процессуальная деятельность государственных органов — Росрегистрации. Государственная регистрация прав на недвижимость представляет собой разновидность административного производства в рамках административного процесса. В параграфе определено понятие и характерные черты производства по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Производство по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой совокупность процессуальных действий Росрегистрации, направленных на законное и обоснованное рассмотрение индивидуальных дел — возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (как деятельность специально уполномоченных органов исполнительной власти) должна основываться на принципах административного процесса, разработанных в теории административного процесса.

Принципы государственной регистрации. В основе российской системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним лежат следующие принципы: специальности, обязательности, гласности, достоверности, бесповоротности и старшинства. В Законе о регистрации вышеуказанные принципы не сформулированы, но эти основополагающие начала существуют и на них построены нормы Закона.

Данная классификация принципов регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним давно известна России и ее обоснованность доказывалась еще русскими учеными-юристами в дореволюционный период²⁶. В настоящее время представляется возмож-

²⁶ Проект Ветчинного устава с объяснительной к нему запиской. СПб., 1893; Дмитриев А.В. От «укрепления прав» до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России // Законодательство. 2007. № 7.

ным вернуться к этой классификации, проанализировав содержание вышеперечисленных принципов с учетом действующей системы государственной регистрации.

Принцип специальности занимает центральное место среди принципов регистрации. В соответствии с ним в Единый государственный реестр прав заносятся записи о правах, касающихся конкретных объектов недвижимости. Каждому объекту недвижимости отводится отдельный раздел. Конкретное недвижимое имущество является критерием, по которому проводится государственная регистрация прав и сделок. Таким образом, реестр должен отражать зарегистрированное правовое положение недвижимости.

Принцип обязательности выступает необходимым условием регистрации прав и сделок в условиях современного цивилизованного рынка. Права на недвижимость подлежат обязательному занесению в Единый государственный реестр прав, поскольку законодатель в большинстве случаев связывает возникновение прав с моментом их государственной регистрации.

Законодатель, применяя термины «требование» и «обязательность государственной регистрации», указывает на императивность условия о государственной регистрации (ст. 131, 164, 165 ГК РФ, ст. 4 Закона о регистрации).

Однако правило об обязательности имеет и исключение. Оно заключается в добровольном порядке государственной регистрации прав, возникших до момента вступления в силу Закона о регистрации и зарегистрированных в соответствии с ранее действовавшим законодательством, которые признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом о регистрации. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей (п. 1 ст. 6 Закона о регистрации).

Пункт 2 ст. 6 Закона о регистрации устанавливает, что государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о регистрации права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие Закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

В практике неоднократно обращалось внимание на наличие противоречия между нормами п. 1 и 2 ст. 6 Закона о регистрации, которое заключается в том, что согласно п. 1 регистрация ранее возникших прав не требуется, а согласно п. 2 – требуется. Тем не менее комплексное рассмотрение указанных пунктов позволяет сделать вывод об отсутствии между ними коллизии, поскольку регистрация ранее возникших прав требуется только в случаях проведения операций с объектом недвижимости, для которых установлена обязательность государственной регистрации.²⁷

Принцип гласности обеспечивает доступность данных, заносимых в ЕГРП, любому лицу, желающему ознакомиться с его содержанием, путем предоставления информации, содержащей описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи информации правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

В выписке из ЕГРП, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования

²⁷ См. письмо Министерства юстиции Российской Федерации от 16 августа 1999 г. № 6677-ПК (Порядок применения пунктов 1 и 2 статьи 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») // Текст документа опубликован не был. См. Справочно-правовую систему «Гарант».

(наименования) юридических лиц – участников долевого строительства, фамилии, имени, отчества физических лиц – участников долевого строительства (абз. 3 п. 1 ст. 7 Закона о регистрации).

Вместе с тем, для того, чтобы обеспечить интересы правообладателей, Законом о регистрации установлен перечень сведений, которые не могут быть выданы никому, кроме правообладателей и иных лиц, указанных в п. 3 ст. 7 Закона о регистрации. К таким сведениям отнесены: сведения о содержании правоустанавливающих документов (за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, сведения о переходе прав на объект недвижимости (история объекта), а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

Принцип достоверности означает соответствие данных реестра реальному зарегистрированному правовому положению недвижимости. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Данный принцип должен создавать уверенность в правильности и законности записей в реестре. В связи с этим на органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, возлагается обязанность по проверке законности документов, в силу которых совершаются записи в реестре.

Принцип бесповоротности направлен на обеспечение стабильности в сфере регистрации прав на недвижимость. Это достигается путем безусловного юридического признания всего того, что зарегистрировано в реестре. Положения ст. 7 и ст. 12 Закона о регистрации закрепляют приоритет ЕГРП и информации, в нем содержащейся. Внесенные в реестр данные предполагаются заведомо правильными. Действие данного принципа учитывается при защите прав добросовестных приобретателей. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Принцип старшинства предполагает, что внесенные в реестр права осуществляются в порядке времени их занесения. Данный принцип позволяет внести полную ясность, например, в вопросы очередности удовлетворения требований залогодержателей.

Пункт 7 ст. 16 Закона о регистрации устанавливает, что регистрационные действия начинаются с момента приема документов, а государственная регистрация проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. На практике данная норма не может в полной мере отвечать интересам всех заявителей, поскольку очередность регистрации определяется порядком обращения лиц, т. е. регистрируется право того заявителя, который обратился в регистрирующий орган первым. Особенно актуален этот вопрос при последующей ипотеке, поскольку очередность залогодержателей устанавливается на основании данных ЕГРП (п. 1 ст. 43 Федерального закона от 16 июля 1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»²⁸ (далее – Закон об ипотеке)). Такое положение вещей может привести к тому, что за регистрацией может обратиться заявитель, сделка с которым была заключена раньше, чем сделка с иным лицом с более поздней датой, которая уже была зарегистрирована. Урегулировать в полной мере старшинство прав необходимо путем внесения изменений в нормы Закона о регистрации.

Некоторые авторы для решения данной проблемы предлагают ввести предварительную регистрационную запись, которая бы гарантировала правообладателям регистрацию его права именно в том ранге, на который он рассчитывает, а также предупреждала бы третьих лиц о том, что их права подлежат исполнению после права лица, указанного в предварительной записи²⁹. Например, М.Р. Дзуцева считает, что в связи с этим необходимо «лега-

²⁸ СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

²⁹ Кузнецов А.В. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

лизовать правило о предварительной записи, содержащееся в ст. 12 Закона о регистрации, посредством придания ему категоричности»³⁰. С последней точкой зрения нельзя согласиться, поскольку абз. 7 п. 6 ст. 12 Закона о регистрации устанавливает, что прием заявления и иных необходимых для регистрации документов является основанием для внесения в ЕГРП записи об этом заявлении, указывающей на существование притязания в отношении данного объекта. Если к моменту подачи заявления уже имеется запись о ранее принятом заявлении, указывающая на наличие правопритязания в отношении данного объекта, то должно быть принято решение по результатам правовой экспертизы в отношении ранее принятых документов. При этом в случае, если в ходе экспертизы не выявлено оснований для отказа в государственной регистрации ранее заявленного права, в регистрации позже заявленного права (сделки) может быть отказано³¹. Таким образом старшинство прав определяется очередностью их регистрации, которая пока, в свою очередь, зависит от очередности приема документов.

Представляется необходимым сформулировать данные принципы в отдельной статье Закона о регистрации и привести в соответствие с ними нормы законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вопрос о публичной достоверности реестра недвижимости непосредственно связан с проблемой защиты добросовестных приобретателей, точнее, с признанием их собственниками имущества, приобретенного у неуправомоченных отчуждателей.

По нашему мнению, добросовестных приобретателей нужно признавать собственниками имущества, приобретенного ими у неуправомоченных лиц. Этого требует динамичный имущественный оборот. Именно он заставил законодателей многих стран мира ограничить виндикацию в пользу добросовестных приобретателей и признать их собственниками спорного имущества. Ограничивать виндикацию в отношении добросовестного приобретателя и не признавать его собственником вряд ли разумно. Это ведет лишь к неопределенности положения реального обладателя права на вещь, оказавшуюся во владении добросовестного приобретателя.

Формальный собственник, хотя и может распоряжаться вещью юридически, фактически не в состоянии исполнять распорядительные сделки, не имея возможности на деле передавать другим лицам владение вещью. Добросовестный приобретатель фактически господствует над вещью, эксплуатирует ее в своих интересах, однако он испытывает затруднения при совершении актов распоряжения вещью, потому что формально он – не собственник.

В статье 302 ГК РФ указывается, в каких случаях собственник не может виндигировать вещь у добросовестного приобретателя, но ничего не говорится о титуле, закрепляемом за добросовестным приобретателем. И это неудивительно, так как данная статья, как и глава 20 ГК РФ в целом, регулирует отношения по защите вещных прав. Здесь просто не могут содержаться нормы о титуле лица, в отношении которого собственник (или иной владелец) не в состоянии применить меры защиты (прежде всего виндикационное требование).

Для признания добросовестного приобретателя собственником имущества, приобретенного у неуправомоченного лица, необходимы особые правила, помещенные в ГК РФ. Причем они должны учитывать коренное различие в режиме оборота движимого и недвижимого имущества. В связи с этим набор фактов, которые образуют фактический состав доб-

за и против // Государство и право. 2007. № 2.

³⁰ Дзуцева М.Р. Законодательное обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дисс. на соиск. учен. степ. канд. юр. наук / Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации М., 2004. С. 8.

³¹ См. пункты 30, 35 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. 2002. № 11.

росовестного приобретения имущества, будет несколько отличаться в зависимости от того, о каком имуществе идет речь – движимом или недвижимом.

В первую очередь следует сказать о тех фактах, которые лежат в основе возникновения права собственности добросовестного приобретателя на любое имущество. Во-первых, имущество должно быть приобретено в силу сделки, а не по какому-либо иному правовому основанию. Единственным пороком этой сделки является то, что отчуждатель не имел права отчуждать вещь. Во-вторых, сделка по приобретению должна иметь возмездный характер. В-третьих, приобретатель должен быть добросовестным, т. е. не знать в момент совершения сделки о том, что его контрагент неуправомочен отчуждать имущество.

Остальные факты определяются в зависимости от вида имущества. Различие в фактическом составе приобретения движимого и недвижимого имущества существует лишь по той причине, что с недавних пор недвижимость в нашей стране стала наконец-то обращаться по записям.

Движимое имущество переходит от одного лица к другому посредством передачи владения. Несмотря на то, что наш закон не устанавливает презумпции права собственности владельца движимой вещи, как принято в некоторых иностранных законодательствах (см., например, §1006 Германского гражданского уложения (ГГУ)), принадлежность движимой вещи и у нас распознается на практике по факту владения ею (это объективное положение вещей). Принадлежность недвижимой вещи определяется наличием соответствующей записи в реестре. Поэтому в первом случае приобретатель в отношениях с контрагентом-отчуждателем принимает во внимание прежде всего факт его владения вещью, а во втором – факт записи на имя последнего. Движимое имущество переходит в собственность, как правило, посредством передачи, а недвижимое – в результате записи в реестре, поэтому переход недвижимого имущества во владение приобретателя не имеет такого значения, как для движимости.

В связи с этим фактический состав добросовестного приобретения права собственности на движимую вещь должен включать в себя факт выбытия вещи из владения лица, управомоченного на владение, т. е. собственника или лица, которому она была передана собственником (но непременно по воле первого или последнего), и факт владения на стороне приобретателя. Этот последний факт является завершающим в формировании фактического состава приобретения движимой вещи в собственность. Его включение в фактический состав основано на том, что именно с передачей приобретателю владения вещью закон связывает возникновение права собственности у последнего в обычной ситуации (п. 1 ст. 223 ГК РФ).

Всякая система регистрации прав на недвижимое имущество, в какой бы стране она ни была создана, основана, как правило, на трех главнейших принципах: внесения, публичности и публичной достоверности.

В России в качестве общего правила введен принцип внесения, согласно которому право на недвижимость возникает только с момента совершения записи. Кроме того, из этого принципа вытекает, что собственником или обладателем иного права на недвижимость признается тот, кто указан в качестве правообладателя в реестре, пока соответствующая запись не оспорена.

У нас действует также принцип публичности (открытости) сведений в реестре. Каждое заинтересованное лицо может получить соответствующую информацию из реестра и поэтому не вправе отговариваться незнанием личности действительного обладателя права (т. е. ссылаться на свою добросовестность).

Теперь перейдем к правовому значению акта регистрации для третьих лиц. Здесь речь пойдет о таком принципе, как принцип публичной достоверности.

Названный принцип, по мнению И.А. Покровского, означает, что «всякая запись в книге имеет полную юридическую силу для третьих лиц, даже тогда, когда она не соответствует действительности»³². В свою очередь, В.Б. Ельяшевич понимает указанный принцип следующим образом: «...содержание книги, т. е. все записи, считаются правильными по отношению ко всем добросовестным третьим лицам».³³

По мнению О.Ю. Скворцова, принцип публичной достоверности состоит в том, что «лица, которые добросовестно полагаются на сведения, содержащиеся в государственном реестре прав на недвижимое имущество, становятся обладателями прав на недвижимость даже в том случае, если государственная регистрация основана на юридически порочных фактах»³⁴. Действительно, сама по себе публичная достоверность имеет смысл лишь тогда, когда она сочетается с принципом бесповоротности, который исключает лишение права добросовестного приобретателя, если он в своей добросовестности опирается на публичную достоверность сведений соответствующего реестра. Неслучайно зачастую принцип публичной достоверности и бесповоротности рассматривается как единый принцип.

Отличие регистрации сделок от регистрации прав. В зарубежном законодательстве существуют две достаточно автономные системы регистрации – англо-саксонская, предметом которой является регистрация сделок, и континентальная, предметом которой является регистрация прав. Как правило, законодательные конструкции выбирают только один из двух предметов государственной регистрации, положенных в основу каждой из регистрационных систем. Для российской системы государственной регистрации характерно два предмета регистрации – сделка и право. Поскольку российская правовая система по своей сути, является континентальной, это не могло не отразиться на законодательстве о государственной регистрации, в котором многое позаимствовано из германского права. Нормы Гражданского кодекса РФ и Закона о регистрации, установившие обязательность как государственной регистрации прав на недвижимое имущество, так и сделок с ним, стали предметом критики. Предложения по совершенствованию действующего законодательства заключались в изъятии государственной регистрации сделок из существующей законодательной конструкции, а также в возвращении обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью.

Как справедливо отметил А. Эрделевский, «отличие регистрации прав на недвижимость от регистрации сделок с ней заключается в том, что в первом случае сделка уже действует и регистрация необходима для того, чтобы во исполнение этой сделки произошел переход прав на недвижимое имущество, а во втором случае регистрация необходима для вступления в силу самой сделки»³⁵, т. е. регистрация сделки по времени может не совпадать с регистрацией права кроме того, регистрация сделки и регистрация права влекут за собой разные правовые последствия. Такое введение отдельно регистрации сделки и последующей регистрации права является дополнительной процедурой, защищающей права сторон по договору.

Следует заметить, что в Гражданском кодексе и в Законе о регистрации имеются противоречия в решении вопроса о разграничении регистрации прав и регистрации сделок.

Статья 164 ГК РФ устанавливает государственную регистрацию сделок с недвижимостью в случаях и порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и Законом о регистрации. Но ст. 131 ГК, в свою очередь, устанавливает обязательность государственной регистрации прав и содержит перечень видов прав, подлежащих государственной регистрации, но не видов

³² Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998.

³³ Ельяшевич В.Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. СПб., 1993.

³⁴ Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. С. 143.

³⁵ Эрделевский А. Регистрация прав на недвижимость // Законность. 2006. № 11.

сделок, подлежащих регистрации. Можно было ожидать, что принятие Закона о регистрации внесет ясность, но этого не случилось. В пункте 1 ст. 4 Закона указывается, что государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимость и сделки с ней в соответствии со ст. 130—132, 164 ГК РФ. Таким образом, ст. 164 ГК РФ отсылает к Закону, а Закон — к ст. 164 ГК РФ, и круг замыкается.

Еще одно противоречие связано со ст. 131 ГК РФ. Она называется «Государственная регистрация недвижимости», однако речь в ней идет не только о регистрации недвижимости как объекте гражданских прав (этому вопросу посвящен только п. 2 статьи), а о том, что регистрации подлежит «право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение». Однако далее по тексту статьи терминология меняется и устанавливается, что удостоверение регистрации производится либо документом о зарегистрированном праве или сделке, либо совершением удостоверительной надписи на документе, представленном для регистрации (п. 3 ст. 131 ГК), т. е. говорится уже о регистрации прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с ним, что заставляет задуматься, имеет ли законодатель в виду тройную регистрацию (т. е. регистрацию, во-первых, прав, во-вторых, их возникновение, переход, прекращение, а, в-третьих — сделок) или же просто не видит различия между первым, вторым и третьим. Последнее представляется более вероятным, поскольку п. 1 ст. 2 Закона о регистрации определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации». Кроме того, из смысла определения, данного в п. 1 ст. 2 Закона о регистрации вытекает, что понятия «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «государственная регистрация прав» тождественные.

Законодатель, таким образом, совершенно необоснованно оперирует терминами «регистрация прав» и «регистрация сделок» как синонимами. Наиболее показателен в этом отношении п. 7 ст. 16 Закона о регистрации: «Регистрационные действия начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию прав. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия — наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав».

Применительно к недвижимости термин «регистрация» в соответствии с ГК РФ употребляется в трех случаях: регистрация прав на недвижимость, регистрация сделок с недвижимостью, специальная регистрация отдельных видов недвижимого имущества. Гражданский кодекс в п. 2 ст. 131 указывает на то, что «в случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества». Специальная регистрация установлена для судов внутреннего плавания, морских судов, воздушных судов и космических объектов. Для некоторых других видов недвижимого имущества предусмотрен учет, например, для земельных участков, жилых помещений и некоторых иных объектов³⁶. Например, как следует из ст. 19 Жилищного кодекса РФ, жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ.³⁷

³⁶ См., например, постановление Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности» // СЗ РФ. 2000. № 50. Ст. 4901.

³⁷ Постановление Правительства Российской Федерации «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» от 13 октября 1997 г. № 1301 // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

Закон о регистрации в ст. 1 упоминает о кадастровом и техническом учете (инвентаризации) объектов недвижимости, который заключается в описании и индивидуализации объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Сведения об объектах учета необходимы при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подраздел I ЕГРП содержит краткое описание объекта недвижимого имущества на основании документов, удостоверяемых организацией по учету объектов недвижимого имущества (п. 6 ст. 12 Закона о регистрации, п. 19, 23 Правил ведения ЕГРП).

Совершенно очевидно, как и было отмечено ранее, что сделка как юридический факт и ее юридические последствия в виде возникновения (перехода, прекращения) прав – не одно и то же. Это косвенно признается в п. 1 ст. 17 Закона о регистрации, в соответствии с которым «договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества» являются «основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (непонятно, правда, каким образом требующие регистрации сделки могут быть основанием для своей собственной регистрации).

Конечно, возникновение, переход и прекращение прав в имущественном обороте могут иметь место путем заключения сделок, но не только. Возникновение прав или прекращение прав в некоторых случаях могут быть и не связаны с переходом прав.

Анализ ст. 218, 223 и 235 ГК РФ позволяет сделать вывод, что сделка по отчуждению недвижимого имущества во всех случаях влечет за собой переход права собственности.

Статья 4 Закона о регистрации не содержит прямого указания на необходимость регистрации возникновения, перехода и прекращения прав. Возникновение, переход и прекращение права могут присутствовать в одной сделке: возникновение – для приобретателя имущества, прекращение – для лица, отчуждающего имущество. Сложность заключается в том, что переход прав является длящимся процессом, зарегистрировать который не представляется возможным, и составляет предмет самой сделки, поскольку в результате такого перехода у одного лица право возникает, а у другого прекращается.

Совпадение (да и то, как правило, неполное) момента совершения сделки с ее исполнением характерно лишь для реальных договоров, тогда как большинство договоров по поводу недвижимости относятся по своей природе к консенсуальным. Положения ГК РФ и Закона о регистрации, по существу, игнорируют консенсуальную природу такого рода договоров. Недостатки такого подхода особенно ярко проявляются в отношении последствий несоблюдения требования о регистрации сделок.

Статьи 251, 564 ГК РФ связывают момент перехода права собственности с моментом государственной регистрации этого права. В то же время законодатель допускает регистрацию перехода права, прямо предусмотрев данную процедуру в качестве самостоятельной, не связанной с регистрацией сделки: согласно ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Более того, по общему правилу для договора продажи недвижимости не требуется его государственная регистрация (ст. 550 ГК РФ), исключения составляют договор продажи жилых помещений (ст. 558 ГК РФ) и договор продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ).

Представляется, что разрешить вопрос о соотношении возникновения, перехода и прекращения прав могут Правила ведения Единого государственного реестра прав. Согласно п. 63 раздела VI «если право было прекращено в связи с его переходом к новому правообладателю, в штампе погашения регистрационной записи дополнительно указывается номер подраздела и листа, на котором произведена запись о вновь возникшем праве». Данным положе-

нием нормативного акта подтверждается вышеприведенный вывод о том, что переход права представляет собой прекращение права собственности у одного лица и возникновение права у другого.

Д. Добаткин и К. Кузин в статье «Регистрация сделок с недвижимостью: шаг вперед?»³⁸ высказали следующую мысль: в регистрации сделки нет смысла, поскольку она (в отличие от регистрации прав) никоим образом не затрагивает интересы третьих лиц, не защищает права добросовестных участников рынка недвижимости, а лишь создает ненужный административный барьер. Поэтому они предлагают отменить требование регистрации сделок с недвижимостью, сосредоточив усилия на регистрации прав на недвижимость (при этом договоры и иные документы, подтверждающие совершение сделок и их содержание, остаются, как это и предусмотрено п. 1 ст. 17 Закона о регистрации, основаниями для государственной регистрации прав).

Данная точка зрения исходит из необходимости разобраться, что же все-таки нужно регистрировать – сделки или права, а может, то и другое, но при условии их четкого разграничения.

Позиция законодателя о смешении элементов двух распространенных регистрационных систем на сегодняшний момент вполне отвечает современному развитию российского права. Возможно, со временем, после проведения анализа практики и подведения итогов за период существования регистрационной системы, будут сформулированы выводы, на основе которых система регистрации прав на недвижимость подвергнется изменениям.

Проведенное исследование позволило сделать вывод, что процедура государственной регистрации прав является наиболее универсальной и всеобъемлющей по сравнению с государственной регистрацией сделок. Регистрация права собственности делает излишней государственную регистрацию сделок, влекущих отчуждение объектов недвижимости.

Государственная регистрация и форма сделки. Одним из теоретических и практических вопросов остается вопрос о соотношении государственной регистрации и формы сделки. Для этого необходимо обратиться к положениям законодательства о моменте заключения сделок и последствиях несоблюдения требований о государственной регистрации.

Нормы, регламентирующие порядок заключения отдельных видов договоров по-разному определяют последствия несоблюдения требования о государственной регистрации.

В одних случаях, применительно к конкретному виду договоров, устанавливается, что договор считается заключенным с момента государственной регистрации, а несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность (например, ст. 560 ГК РФ – договор продажи предприятия). Однако договоры, не прошедшие государственную регистрацию, являются незаключенными и, вследствие этого, не могут быть признаны недействительными.

В других случаях, когда закон говорит о необходимости государственной регистрации сделки, а договор считается заключенным с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ – договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры), он не устанавливает, что несоблюдение этого правила влечет недействительность сделки. Следовательно, подобные сделки являются действительными лишь в случае, если законом не установлено, что соответствующий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. В противном случае сделка не является заключенной, и, соответственно, не может быть признана недействительной.

В третьих случаях закон содержит лишь требование о государственной регистрации сделки, не связывая в той же норме момент заключения договора с моментом его регистрации и не определяя последствия несоблюдения требования о регистрации (ст. 574 ГК РФ –

³⁸ Юридический мир. 2006. № 12.

договор дарения, ст. 584 ГК РФ – договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты). В данном случае к сделке будет применяться общее правило, установленное п. 3 ст. 433 ГК РФ; только в первых двух случаях положения п. 3 ст. 433 ГК РФ будут дублироваться в нормах о конкретных видах сделок.

Таким образом, в отношении сделок с недвижимостью при несоблюдении требования об их государственной регистрации фактически отсутствует необходимость и возможность применения к ним последствий недействительности, так как в рассмотренных выше трех случаях ГК РФ указывает на недействительность сделок, которые еще не заключены.

Поэтому незаключенной, а не недействительной признается сделка при отсутствии регистрации, если иное не установлено законом.

В четвертых случаях ГК РФ содержит нормы, прямо предусматривающие недействительность договора вследствие несоблюдения формы договора или нарушения требования о государственной регистрации (п. 4 ст. 339 ГК РФ – договора об ипотеке, п. 3 ст. 1017 ГК РФ – передачи недвижимого имущества по договору доверительного управления имуществом). В данных случаях к сделке будут применяться последствия в виде признания ее недействительной (в частности, ничтожной) в соответствии с п. 1 ст. 165 ГК РФ.

О. Романов отмечает, что в ряде случаев действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки ставится в зависимость от соблюдения требований о регистрации.³⁹

Пункт 1 ст. 165 ГК РФ устанавливает, что «несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, – требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной». Неоднозначное толкование данной нормы обусловлено неудачным построением фразы, поскольку непонятно, к каким ситуациям следует отнести слова «в установленных законом случаях»: когда в законе содержится требование о государственной регистрации или когда законом предусмотрена ничтожность сделок вследствие несоблюдения требования о регистрации?

Если рассматривать вариант, когда в законе содержится требование о государственной регистрации, то из него следует, что любая сделка, в отношении которой закон установил требование о государственной регистрации и оно не было соблюдено, считается ничтожной. Однако в таком случае это противоречило бы норме, в соответствии с которой государственная регистрация является условием признания сделок заключенными.

Если же рассмотреть другой вариант, то можно сделать вывод о ничтожности только определенных видов сделок, в отношении которых не соблюдено требование о государственной регистрации, вследствие чего они являются ничтожными в соответствии с законом.

Представляется, что правильным вариантом толкования является второй вариант, когда закон определяет последствия в виде ничтожности сделок, для которых прямо предусмотрены последствия в виде их ничтожности при отсутствии государственной регистрации. А к договорам, подлежащим государственной регистрации и считающимся заключенными с момента государственной регистрации, будет применяться п. 3 ст. 433 ГК РФ. В связи с этим положения п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 433 ГК РФ следует рассматривать не как противоречащие друг другу, а как дополняющие друг друга нормы.

Следует согласиться с позицией В.А. Белова, который, также отметив различные варианты толкования п. 1 ст. 165 ГК РФ, высказался в пользу второго варианта, считая, что это толкование объясняет, почему законодатель в одних статьях об определенных видах сделок прямо говорит об их ничтожности в случае несоблюдения требования о государственной регистрации, а в других – нет⁴⁰. Кроме того, если бы первый вариант толкования был пра-

³⁹ Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. 2007. № 7, 8.

⁴⁰ Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // Законодательство. 2007. № 7. С. 31—34.

вильным, то построение фразы выглядело бы по-другому и слова «в случаях, установленных законом» относились бы не только к требованию о государственной регистрации, но и к нотариальному удостоверению сделок.

Таким образом, для одних сделок государственная регистрация в силу п. 3 ст. 433 ГК РФ имеет конститутивное значение, т. е. является необходимым условием признания договора заключенным, для других же сделок государственная регистрация – условие их действительности.

Как отмечает Е.С. Болтанова, на практике, а нередко и в юридической литературе не всегда проводится различие между регистрацией договора, имеющей конститутивное значение, и регистрацией, являющейся условием действительности договора.⁴¹

Е.И. Афонина, судья Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, анализируя рассмотренные дела, связанные с несоблюдением требований о государственной регистрации, приходит к выводу, что в судебной практике отсутствует четко сформировавшаяся позиция по вопросу, в каких случаях подлежат применению нормы п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 433 ГК РФ, и обращается к комментариям ученых по данной тематике. Научное толкование п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 433 ГК РФ, позволяющее рассматривать их как дополняющие друг друга нормы, по ее мнению, представляется правильным, поскольку решает вопрос о том, какая из общих норм подлежит применению в случае, если последствия неосуществления государственной регистрации сделки прямо не указаны в законе, а также позволяет сделать вывод, что отсутствие государственной регистрации договоров, в которых не предусмотрено прямое последствие в виде недействительности либо незаключенности, влечет признание указанных договоров незаключенными на основании п. 3 ст. 433 ГК РФ.⁴²

Необходимость четкого разграничения недействительных и незаключенных сделок имеет важное практическое значение и обосновывается наступающими последствиями – в первом случае применяются специальные правила о последствиях, установленные гражданским законодательством для отдельных видов недействительных сделок, а во втором случае возникают обязательства из неосновательного обогащения.

Для определения последствий недействительных и незаключенных сделок следует, в частности, проанализировать значение нормы п. 3 ст. 165 ГК РФ. Для этого необходимо ответить на вопрос, к каким видам сделок могут быть применены нормы п. 3 ст. 165 ГК РФ – к недействительным сделкам, к незаключенным или же к тем и другим.

Согласно п. 3 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее государственной регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. Представляется, что требование о государственной регистрации сделки вправе заявить добросовестная сторона по недействительной сделке и договору, который не считается заключенным, по следующим основаниям. Законодатель в п. 3 ст. 165 ГК РФ не определил, что суд вправе по требованию стороны признать сделку действительной (как это предусмотрено в п. 2 той же статьи при уклонении одной из сторон от нотариального удостоверения полностью или частично исполненной другой стороной сделки) или заключенной, а устанавливает, что суд вправе вынести решение о регистрации сделки. Тем самым формулировка п. 3 позволяет сделать вывод о распространении его положений как на недействительный, так и на незаключенный договор. Судебное решение о регистрации сделки является важным способом защиты интересов добросовестной стороны.

⁴¹ Болтанова Е.С. Правовая интерпретация государственной регистрации договоров // Журнал российского права. 2002. № 1.

⁴² Афонина Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

Судебно-арбитражная практика также исходит из того, что из буквального содержания п. 3 ст. 165 ГК РФ не следует, что он применяется только в случаях, когда при отсутствии государственной регистрации сделка считается недействительной. Гражданский кодекс не устанавливает каких-либо особых положений для сделок, которые при отсутствии государственной регистрации считаются незаключенными. Таким образом, требование п. 3 ст. 165 ГК РФ носит общий характер, и сторона, заинтересованная в государственной регистрации сделки, вправе предъявить в суд требование о ее регистрации и тогда, когда в соответствии с законом сделка при отсутствии регистрации считается незаключенной.⁴³

Возможно, проблема определения границ действия п. 3 ст. 165 ГК РФ не возникла бы, если указанная норма не была бы расположена в ст. 165 ГК РФ, пункт 1 которой определяет, что несоблюдение требований о государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом, влечет недействительность сделки.

Представляется, что имеющаяся коллизия между нормами может быть разрешена в соответствии со смыслом ст. 165 ГК РФ о последствиях несоблюдения требований законодателя о государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Д.И. Мейер отмечал, что форма сделки с недвижимостью в виде участия общественной власти путем «укрепления прав» является обязательной, она придает сделке «больше твердости и дает более ручательства за ее ответственность законам, а потому права, вытекающие из сделки, получают более прочное бытие».⁴⁴

Исходя из буквального толкования ст. 165 ГК РФ, требование о государственной регистрации сделки не относится к форме сделки. Этой позиции придерживаются О. Козырь⁴⁵, Д. Закройщикова,⁴⁶

Л. Андреева⁴⁷, С. Савкин⁴⁸, И. Матвеев⁴⁹, хотя ГК РСФСР 1964 г. содержал требования о регистрации в статьях «Форма договора купли-продажи жилого дома» и «Форма договора дарения».

Под формой сделки наука гражданского права понимает способ фиксации волеизъявления участников сделки.

Например, как отмечает Б.Д. Завидов, «применительно к совершению сделок госрегистрация приобрела такое же самостоятельное значение, как и форма сделок».⁵⁰

⁴³ Пункт 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости»: «Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки»; п. 7 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «При отсутствии государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества является незаключенным. Если одна из сторон такого договора уклоняется от его государственной регистрации, другая сторона вправе на основании пункта 3 статьи 165 ГК предъявить иск об обязанности зарегистрировать договор».

⁴⁴ Мейер Д.И. Русское гражданское право (по изд. 1902 г.). М., 2006. Ч. I. С. 185.

⁴⁵ Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 2007. № 4. С. 21—22.

⁴⁶ Закройщикова Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества // Российская юстиция. 2007. № 12.

⁴⁷ Андреева Л. Форма договора и последствия ее несоблюдения // Российская юстиция. 2007. № 2.

⁴⁸ Савкин С.Ф. Судебно-арбитражная практика по спорам о правах на недвижимость // Юридический мир. 2007. № 3. С. 55.

⁴⁹ Матвеев И.В. Недействительность сделок с пороком формы // Современное право. 2001. № 9.

⁵⁰ Завидов Б.Д. Государственная регистрация ипотеки. Общие положения и особенности // Право и экономика. 2007. № 3. С. 20.

Таким образом, в дополнение к уже сделанным выводам, можно говорить о том, что акт государственной регистрации сделки представляет собой дополнительный юридически значимый элемент, относящийся к надлежащему соблюдению требований законодательства.

Итак, именно с момента государственной регистрации законодательство в большинстве случаев связывает возникновение и прекращение тех или иных прав на недвижимое имущество, т. е. государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Права на землю, жилище, здания и другую недвижимость, переходящие к лицам, возникают на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: соглашение и акт регистрации (договора и (или) права). Только после регистрации покупатели, меняющиеся, одаряемые приобретают право собственности и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью. Одновременно с возникновением права собственности на приобретателя переходит риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества.

§1.2. Публичная достоверность государственной регистрации

Вопрос о публичной достоверности реестра недвижимости непосредственно связан с проблемой защиты добросовестных приобретателей, точнее, с признанием их собственниками имущества, приобретенного у неуправомоченных отчуждателей. О том, какое огромное социальное значение приобрела в последнее время рассматриваемая проблема, свидетельствуют многочисленные публикации на эту тему в юридической литературе, а также тот факт, что вопрос о защите добросовестных приобретателей был поставлен перед Конституционным Судом РФ. Однако проблема до сих пор не решена на законодательном уровне.

По нашему мнению, добросовестных приобретателей нужно признавать собственниками имущества, приобретенного ими у неуправомоченных лиц. Этого требует динамичный имущественный оборот. Именно он заставил законодателей многих стран мира ограничить виндикацию в пользу добросовестных приобретателей и признать их собственниками спорного имущества. Ограничивать виндикацию в отношении добросовестного приобретателя и не признавать его собственником вряд ли разумно. Это ведет лишь к неопределенности положения реального обладателя права на вещь, оказавшуюся во владении добросовестного приобретателя.

Формальный собственник, хотя и может распоряжаться вещью юридически, фактически не в состоянии исполнять распорядительные сделки, не имея возможности на деле передавать другим лицам владение вещью. Добросовестный приобретатель фактически господствует над вещью, эксплуатирует ее в своих интересах, однако он испытывает затруднения при совершении актов распоряжения вещью, потому что формально он – не собственник.

Такое положение крайне неудобно для имущественного оборота, и вряд ли необходимо мириться с ним в ожидании того момента, когда добросовестный приобретатель станет собственником в силу приобретательной давности. Некоторые авторы придерживаются противоположной точки зрения. Однако уместно спросить, зачем ждать пять или пятнадцать лет, когда ясно, что имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя, а его воля стать собственником уже выражена в сделке, в силу которой он приобрел спорное имущество (этот вопрос останется в силе и в случае сокращения срока приобретательной давности для подобных случаев).

Нельзя сказать, что в данной сфере баланс интересов собственника и добросовестного приобретателя установлен. О каком балансе можно говорить, если собственник является таковым только формально, а добросовестный приобретатель, хотя и несобственник, через определенный срок неизбежно превратится в собственника? Рассчитывать на то, что добросовестный приобретатель добровольно возвратит владение имуществом, вряд ли стоит.

В статье 302 ГК РФ указывается, в каких случаях собственник не может виндигировать вещь у добросовестного приобретателя, но ничего не говорится о титуле, закрепляемом за добросовестным приобретателем. И это неудивительно, так как данная статья, как и глава 20 ГК РФ в целом, регулирует отношения по защите вещных прав. Здесь просто не могут содержаться нормы о титуле лица, в отношении которого собственник (или иной владелец) не в состоянии применить меры защиты (прежде всего виндикационное требование).

Для признания добросовестного приобретателя собственником имущества, приобретенного у неуправомоченного лица, необходимы особые правила, помещенные в ГК РФ. Причем они должны учитывать коренное различие в режиме оборота движимого и недвижимого имущества. В связи с этим набор фактов, которые образуют фактический состав добросовестного приобретения имущества, будет несколько отличаться в зависимости от того, о каком имуществе идет речь – движимом или недвижимом.

В первую очередь следует сказать о тех фактах, которые лежат в основе возникновения права собственности добросовестного приобретателя на любое имущество. Во-первых, имущество должно быть приобретено в силу сделки, а не по какому-либо иному правовому основанию. Единственным пороком этой сделки является то, что отчуждатель не имел права отчуждать вещь. Во-вторых, сделка по приобретению должна иметь возмездный характер. В-третьих, приобретатель должен быть добросовестным, т. е. не знать в момент совершения сделки о том, что его контрагент неуправомочен отчуждать имущество.

Остальные факты определяются в зависимости от вида имущества. Различие в фактическом составе приобретения движимого и недвижимого имущества существует лишь по той причине, что с недавних пор недвижимость в нашей стране стала наконец-то обращаться по записям.

Движимое имущество переходит от одного лица к другому посредством передачи владения. Несмотря на то, что наш закон не устанавливает презумпции права собственности владельца движимой вещи, как принято в некоторых иностранных законодательствах (см., например, §1006 Германского гражданского уложения), принадлежность движимой вещи и у нас распознается на практике по факту владения ею (это объективное положение вещей). Принадлежность недвижимой вещи определяется наличием соответствующей записи в реестре. Поэтому в первом случае приобретатель в отношениях с контрагентом-отчуждателем принимает во внимание прежде всего факт его владения вещью, а во втором – факт записи на имя последнего. Движимое имущество переходит в собственность, как правило, посредством передачи, а недвижимое – в результате записи в реестре, поэтому переход недвижимого имущества во владение приобретателя не имеет такого значения, как для движимого.

В связи с этим фактический состав добросовестного приобретения права собственности на движимую вещь должен включать в себя факт выбытия вещи из владения лица, управомоченного на владение, т. е. собственника или лица, которому она была передана собственником (но непременно по воле первого или последнего), и факт владения на стороне приобретателя. Этот последний факт является завершающим в формировании фактического состава приобретения движимой вещи в собственность. Его включение в фактический состав основано на том, что именно с передачей приобретателю владения вещью закон связывает возникновение права собственности у последнего в обычной ситуации (п. 1 ст. 223 ГК РФ).

Фактический состав добросовестного приобретения недвижимого имущества должен включать в себя запись в реестре, которая на момент совершения сделки указывала бы на то, что отчуждатель являлся собственником недвижимого имущества, и запись, произведенную в пользу нового собственника (добросовестного приобретателя). Здесь запись на имя приобретателя является фактом, который завершает формирование фактического состава приобретения недвижимости. Именно к моменту записи закон (п. 2 ст. 223 ГК РФ) приурочивает возникновение права собственности приобретателя недвижимого имущества.

Повторим, что в случае с недвижимостью переход владения ею к приобретателю не имеет никакого значения. Завершающим фактом данного состава является совершение записи приобретателем на свое имя в реестре. Поэтому, в частности, добросовестный приобретатель дома станет его собственником, только если совершит запись на свое имя (конечно, при наличии других фактов фактического состава приобретения недвижимости), а получил ли он ключи от дома или иным образом стал его владельцем – в данной ситуации неважно. В советское время (и позднее, до создания Единого государственного реестра прав на недвижимость), когда не было нормальной категории недвижимости, в указанном примере у добросовестного приобретателя нельзя было бы истребовать дом, только если отчуждатель успел передать приобретателю владение домом.

Как известно, ВАС РФ признал на примере недвижимости возможность добросовестного приобретения имущества в собственность, ссылаясь при этом на ст. 302 ГК РФ. Почему высшая судебная инстанция, признавая добросовестного приобретателя собственником, опиралась в своем мнении на ст. 302 ГК РФ? Полагаем, данный судебный орган сделал это по той же причине, по которой в советских и современных учебниках по гражданскому праву вопрос о возникновении права собственности на стороне добросовестного приобретателя поднимается именно в связи с виндикацией: в законе, начиная с Гражданского кодекса 1964 г., просто не было и нет другой статьи, на которую можно было бы опереться в отсутствие прямой нормы (напомним, что Гражданский кодекс 1922 г. содержал соответствующую норму).

Мы уже указывали на некорректность применения ст. 302 ГК РФ при решении вопроса о признании добросовестного приобретателя собственником. Но если ее использование в отношении движимого имущества еще допустимо (ведь другой подходящей статьи нет), то в случае с недвижимым имуществом – вряд ли. Статья 302 ГК РФ имеет в виду определенный порядок выбытия вещи из владения собственника или лица, которому имущество было передано собственником, а также учитывает, что к моменту предъявления виндикационного иска приобретатель уже стал владельцем вещи. Повторим, что для недвижимости важное значение имеют не эти факты, а факт записи на имя отчуждателя и совершение приобретателем записи на свое имя.

Кроме того, использование ст. 302 ГК РФ может создать мнение о том, что для возникновения права собственности необходим, помимо прочих условий, виндикационный процесс (отказ в иске), а это нельзя признать правильным. Судебное решение об отказе в виндикационном иске не является обязательным условием возникновения права собственности, хотя этим не исключается судебная проверка при предъявлении соответствующих требований (в том числе виндикационного) в случае необходимости (если есть возможность доказать отсутствие хотя бы одного факта из тех, что входят в фактический состав возникновения права собственности приобретателя).

Включение в фактический состав добросовестного приобретения права собственности решения суда по виндикационному иску послужит основой для злоупотреблений со стороны собственника, потерявшего владение вещью. Во многих случаях он может прекрасно знать о том, что приобретатель является добросовестным, и не подавать виндикационный иск, чтобы приобретатель не имел возможности посредством суда подтвердить факт добросовестного приобретения. Положение приобретателя в данной ситуации будет, мягко говоря, неопределенным. Следует отметить, что во многих случаях требование об обязательном наличии решения суда будет явно бессмысленным. Ведь если собственник прекрасно знает, что приобретатель является добросовестным, что иск его (собственника) будет отклонен и ему остается лишь требовать возмещения убытков от неуправомоченного отчуждателя, то зачем заставлять его идти в суд?

Признав на законодательном уровне возможность возникновения права собственности у добросовестного приобретателя, нельзя в отношении недвижимости не сделать второго шага, а именно нельзя не ввести в наше законодательство нормы о публичной достоверности реестра прав на недвижимое имущество. Нормы о публичной достоверности реестра и нормы о признании добросовестного приобретателя недвижимости собственником не могут существовать друг без друга по указанной ранее причине: приобретатель движимой вещи верит факту владения отчуждателя, а приобретатель недвижимости – факту записи на имя отчуждателя. Добросовестность в сфере недвижимости складывается из того, что приобретатель опирается на запись, которая говорит об управомоченности отчуждателя.

В некоторых случаях запись может не соответствовать действительности, так же как иногда владелец движимой вещи, выдающий себя за собственника, может таковым не

являться. Но если все-таки согласиться с возможностью возникновения права собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество, тогда надо признавать ее формальную силу: несоответствие записи действительности не опровергает приобретения.

Принцип публичной достоверности позволяет участникам гражданского оборота полагаться на записи в реестре, считать, что они соответствуют действительности. Публичная достоверность не препятствует действительному обладателю оспаривать право, которое записано за мнимым его обладателем, однако это не допускается делать после того, как в пользу добросовестного приобретателя была совершена соответствующая запись, т. е. приобретатель не может быть лишен права собственности аннулированием записи на его имя (об исключениях из этого правила будет сказано далее).

Принцип публичной достоверности действует во множестве иностранных законодательств, где существует регистрация прав на недвижимость. Самым ярким примером является норма §892 ГГУ, которая гласит: «Содержание поземельной книги признается достоверным в отношении того, кто вследствие совершения сделки приобрел право на земельный участок или право, обременяющее указанное право...». Аналогичное положение содержится в ст. 2962 Гражданского кодекса Квебека: «Лицо, которое приобрело вещное право на недвижимое имущество, являющееся предметом регистрации, добросовестно полагаясь на регистрационные записи, сохраняет свое право, если оно было оглашено».

Учитывая, что в нашей стране высока степень криминализации, добросовестное приобретение права собственности на недвижимое имущество невозможно во всех без исключения случаях, когда приобретатель положился на запись в реестре. Право собственности добросовестного приобретателя должно подлежать оспариванию, если: во-первых, запись на имя отчуждателя была совершена вследствие подлога со стороны работников органа регистрации или третьих лиц; во-вторых, запись на имя отчуждателя была совершена вследствие насилия или угрозы в отношении работников органа по регистрации или действительного собственника.

Всякая система регистрации прав на недвижимое имущество, в какой бы стране она ни была создана, основана, как правило, на трех главнейших принципах: внесения, публичности и публичной достоверности.

В России в качестве общего правила введен *принцип внесения*, согласно которому право на недвижимость возникает только с момента совершения записи. Кроме того, из этого принципа вытекает, что собственником или обладателем иного права на недвижимость признается тот, кто указан в качестве правообладателя в реестре, пока соответствующая запись не оспорена.

У нас действует также *принцип публичности* (открытости) сведений в реестре. Каждое заинтересованное лицо может получить соответствующую информацию из реестра и поэтому не вправе отговариваться незнанием личности действительного обладателя права (т. е. ссылаться на свою добросовестность).

Отсутствие в нашем законодательстве *принципа публичной достоверности* реестра в значительной степени обесценивает сам институт регистрации прав на недвижимость. Ведь огромные вложения сил и средств, необходимых для создания и поддержания данной системы, делаются не только (и, может быть, даже не столько) для того, чтобы давать заинтересованным лицам и органам власти справки о принадлежности недвижимости тому или иному лицу (и о том, какие обременения установлены в отношении нее), но и для того, чтобы участники гражданского оборота могли верить записям и в случае несоответствия их действительности не потеряли приобретенное на возмездной основе имущество.

Может возникнуть вопрос, не приведет ли введение публичной достоверности реестра к отходу от принципа, заложенного в ст. 302 ГК РФ, согласно которому собственнику не может быть отказано в виндикационном иске, если имущество выбыло из его владения

(или из владения иного управомоченного лица) помимо его воли. Указанные исключения из общего правила о достоверности реестра сохраняют данный принцип в неизменности. Следует учитывать специфику недвижимости: ее нельзя украсть или отобрать насильно. Даже если силой вселиться в квартиру и выдавать ее за свою, без соответствующей записи в реестре такое действие не даст желаемого юридического результата. Изменение правообладателя недвижимости помимо его воли может происходить только через запись. Запись вопреки воле правообладателя мыслима только в случаях подлога и насилия.

Критики идеи признания добросовестного приобретателя собственником указывают на ее несоответствие ст. 35 Конституции РФ, защищающей именно право собственности. Но никакого противоречия здесь нет. В данной статье действительно говорится о защите права собственности, однако дело гражданского законодательства указывать на то, кто, когда и при каких условиях становится собственником и получает защиту своего права собственности. Гражданский закон может установить, что при таких-то условиях одно лицо перестает быть собственником, а другое им становится. Если это не так, то можно признать неконституционной ту же ст. 302 ГК РФ, которая хотя и не лишает собственника его права собственности, но не дает ему по общему правилу защиты против добросовестного приобретателя.

Порядок государственной регистрации. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регламентирован главой III Закона о регистрации. Государственная регистрация осуществляется по местонахождению недвижимости в пределах регистрационного округа – территории, на которой действует орган, осуществляющий государственную регистрацию – территориальный орган Росрегистрации. Исключением из данного общего правила является регистрация сделок и прав на предприятие как имущественный комплекс и на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории нескольких регистрационных округов, которая проводится непосредственно Росрегистрацией.

Процедура проведения государственной регистрации установлена ст. 13 Закона о регистрации, которая называется «Порядок проведения государственной регистрации прав». Как уже отмечалось, согласно ст. 2 Закона вместо термина «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в тексте Закона допустимо упоминание термина «государственная регистрация прав», хотя по смыслу речь идет о регистрации не только прав, но и сделок.

В соответствии со ст. 13 Закона о регистрации процедура проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним состоит из пяти этапов:

- 1) прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и сделок, и отвечающих требованиям Закона о регистрации с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины, регистрация приема таких документов;
- 2) правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- 3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав и сделок;
- 4) внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав и сделок;
- 5) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Во исполнение Закона о регистрации и Правил ведения реестра Министерство юстиции утвердило Методические рекомендации по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, направленные на оказание прак-

тической помощи регистрирующим органам в целях совершенствования ими практики проведения государственной регистрации.⁵¹

Регистрационные действия начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию прав и сделок. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия – наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в ЕГРП.

Прием документов. Согласно п. 1 ст. 16 Закона о регистрации, основанием для приема документов на государственную регистрацию является заявление правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

В случае, если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты.

Первоначальная редакция Закона о регистрации предусматривала, что в случае, если права возникают на основании договоров (сделок), не требующих нотариального удостоверения (и это удостоверение не является обязательным для данного вида сделки), заявления о государственной регистрации прав подают все стороны договора (сделки), а в случае, если права возникли на основании договоров (сделок), не требующих обязательного нотариального удостоверения, но нотариально удостоверенных по желанию стороны, заявление о государственной регистрации права подает одна из сторон договора или сделки. Данные положения, предусматривающие возможность подачи заявления на государственную регистрацию только одной стороной сделки были исключены Федеральным законом от 9 июня 2003 г. № 69-ФЗ; кроме того, вместо «надлежащим образом оформленной доверенности» для представления документов на государственную регистрацию была введена нотариально удостоверенная доверенность. Данные меры были направлены на пресечение возможности злоупотребления недобросовестной стороной. С введением этих требований произошел значительный рост числа договоров, заключенных в простой письменной форме, поскольку для нотариально удостоверенных договоров заявление теперь необходимо подавать не одной из сторон, а всеми сторонами сделки.

⁵¹ Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. 2002. № 11.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.