Российская Академия Естествознания
Издательский дом Академии Естествознания

С.А. Чулюкова, М.А. Дробот

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Учебное пособие

Рекомендовано УМО РАЕ
по классическому университетскому
и техническому образованию в качестве
учебного пособия для студентов
высших учебных заведений,
обучающихся по направлению подготовки
38.03.04 – «Государственное и муниципальное
управление» (бакалавриат)

Москва
2016

УДК 347.191.1
ББК 67
Ч89

Рецензенты:

Камышанский В.П. – доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права Кубанского государственного аграрного университета;

Габидуллин И.Ф. – доктор педагогических наук, кандидат юридических наук, заместитель директора ГАНУ «Институт стратегических исследований» АН Республики Башкортостан;

Белоновская И.Д. – доктор педагогических наук, профессор кафедры общей и профессиональной педагогики Оренбургского государственного университета

Чулюкова С.А., Дробот М.А.

Ч89 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридических лиц: учебное пособие. – М.: Издательский дом Академии Естествознания, 2016. – 196 с.

ISBN 978-5-91327-417-5

В учебном пособии представлены основные сведения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. Дан анализ основных понятий в этой сфере, предпосылок возникновения института государственной регистрации прав и его роли. Представлены основные стадии, структура и особенности регистрации земельных участков, принадлежащих юридическим лицам, а также связанные с этим правовые проблемы. Разделы учебного пособия содержат рекомендуемую литературу, практикум по теме, задания и задачи. Приведены образцы сделок с юридическими лицами, подлежащие государственной регистрации в Управлении регистрационной службы, кадастра и картографии РФ из практики деятельности ООО «Юридической фирмы «Жилищный капитал».

Учебное пособие предназначено для реализации ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление» (уровень бакалавриата) при изучении дисциплины «Гражданское право». Пособие адресовано студентам, магистрантам, аспирантам и преподавателям юридических и экономических специальностей, практикующим юристам, менеджерам (управленцам), сотрудникам и руководителям, интересующимися вопросами государственной регистрации. Рекомендуется».

ISBN 978-5-91327-417-5

© Чулюкова С.А., Дробот М.А., 2016
© ИД «Академия Естествознания»
© МОО «Академия Естествознания»

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....5

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.....11

1.1. Предпосылки возникновения государственной регистрации прав.....11

1.2. Сущность и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....23

1.3. Стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....36

Практикум.....44

Рекомендуемая литература.....48

Глава 2. ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.....57

2.1. Вещные права на недвижимое имущество юридических лиц, подлежащие государственной регистрации.....57

2.2. Особенности регистрации земельных участков, принадлежащих юридическим лицам.....77

2.3. Особенности государственной регистрации предприятия как имущественного комплекса.....96

Практикум.....115

Рекомендуемая литература.....119

Глава 3. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.....123

3.1. Особенности осуществления государственной регистрации сделки, перехода прав на недвижимое имущество юридических лиц.....123

3.2. Правовые проблемы ограничения прав на недвижимое имущество.....136

3.3. Ответственность регистрационных органов за незаконные действия по регистрации сделок с недвижимым имуществом.....141

Практикум.....150

Рекомендуемая литература.....153

ПРИЛОЖЕНИЯ 158
Приложение А. Предварительный договор купли-продажи квартиры 158
Приложение Б. Договор купли-продажи квартиры 161
Приложение В. Договор купли-продажи земельного участка 164
Приложение Г. Договор купли-продажи жилого строения без права регистрации проживания 167
Приложение Д. Договор купли-продажи нежилого помещения 170
Приложение Е. Договор купли-продажи недвижимого имущества 173
Приложение Ж. Соглашение об авансе 178
Приложение З. Акт приема-передачи денежных средств 179
Приложение И. Передаточный акт 180
Приложение К. Договор аренды нежилого помещения с условием о праве выкупа 182
Приложение Л. Дополнительное соглашение № 1 к Договору о возмездном оказании услуг 191
Приложение М. Договор поручения 193

ВВЕДЕНИЕ

В качестве основного условия успешного построения в России гражданского общества с рыночной экономикой выступает сформированная система законодательства, что обуславливает принципиально важный период в развертывании отечественной правовой реформы. На сегодняшний день гражданский оборот недвижимости играет роль важнейшей «несущей конструкции» рыночной экономики, все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Имущественные интересы остаются самыми насущными интересами любого субъекта гражданского права. Что касается юридических лиц, недвижимость служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности, что актуализирует проблемы правового регулирования отношений собственности и их ограничений на объекты недвижимости и определяет перспективные направления развития законодательства в данной сфере.

В настоящее время вопросы правового положения недвижимого имущества как объекта гражданского права приобрели особую значимость. К элементам рыночной экономики относится недвижимость, которая рассматривается в виде средства производства, а также предмета или объекта потребления. Законодательство к недвижимости относит земельные участки, предприятия как имущественные комплексы, здания и сооружения жилого, производственного и иного назначения, производственные мощности, словом, объекты, использования которых составляют существенную основу жизнедеятельности современного общества.

Переход к рыночной экономике потребовал дифференциации форм собственности на недвижимое имущество: частной, государственной, муниципальной и иных форм. Недвижимое имущество вовлечено в систему рыночного оборота посредством совершения с ним таких сделок как купля-продажа, залог, доверительное управление, аренда и другие. Результат функционирования большинства хозяйственных институтов рыночной экономики во многом зависит от тех или иных элементов рынка недвижимости – приобретения земельных

ресурсов под возведение производственных объектов или жилья, ипотеки, аренды недвижимости и т.д.

Последние отечественные разработки концептуальных документов в этой области свидетельствуют о том, что большинство законодательных актов сопровождаются, как правило, обширными комментариями. В этой связи наблюдается введение многочисленных дополнений и поправок в законодательство о недвижимости, что обусловлено динамикой требований сегодняшнего дня. К примеру, это касается таких законодательных актов, как, Федеральный Закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и других.

Кроме того, в целях развития и конкретизации многих действующих законов принимаются другие правовые акты, такие как указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные нормативные документы. Такое многообразие правовых документов и их постоянное обновление определяет необходимость изучения теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком недвижимости, тем более, что реализации подобных норм выявила определенные проблемы.

В первую очередь эти проблемы связаны со слабой подготовкой субъектов гражданского оборота в сфере законодательства о недвижимости. Вместе с тем действует общеизвестный принцип: незнание закона не освобождает от ответственности за его нарушение. Подобное положение вещей на деле приводит к спорным ситуациям, возникают судебные прецеденты по рассмотрению споров, связанных с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

В этой связи следует обратить внимание субъектов гражданского оборота на роль и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сущностью и результатом этого процесса является стабилизация экономической обстановки в России, упорядочение гражданского оборота недвижимости, обеспечение защиты прав и законных интересов правообладателей и иных участников рынка недвижимости в целях установления государственного контроля за правомерностью поведения субъектов рыночных отношений в данной сфере.

Другой немаловажной проблемой является обеспечение публичности отношений участников гражданского оборота в сфере государственной регистрации отношений собственности и их ограничений на объекты

недвижимости. Разрешение этого вопроса обеспечивает статья 2 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон о регистрации прав на недвижимость), действующего в настоящее время, и статья 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости), вступающего в силу с 1 января 2017 г.

В этих законодательных актах закреплено, что государственная регистрация представляет собой не только акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода и прекращения права лица на недвижимое имущество, а также ограничения права и обременения имущества. Государственная регистрация в данном случае является единственным доказательством, подтверждающим наличие зарегистрированного права, которое можем быть оспорено только в суде.

Существуют проблемные правовые аспекты, связанные с ограничениями вещных прав на недвижимое имущество. В силу п. 1 ст. 131 ГК РФ данные ограничения также подлежат государственной регистрации органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней в Едином государственном реестре. Четкое определение понятия обременения (ограничения) права содержится в ст. 1 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). В открытом перечне ст. 1 и п. 1 ст. 4 Закона о регистрации прав на недвижимость указаны следующие ограничения вещных прав, подлежащие государственной регистрации: сервитуты, ипотека, доверительное управление, аренда, концессионное соглашение, соглашение о государственно-частном партнерстве, соглашение о муниципальном партнерстве, арест имущества, а в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр памятников истории и культуры народов Российской Федерации, – безвозмездное пользование (ссуда).

По нашему мнению, каждый случай ограничения субъективного права должен опираться на нормативное основание – федеральный закон. К такому законодательному основанию следует отнести, во-первых, нормы ГК РФ, регламентирующие содержание ограниченных вещных прав и правомочия собственника, на имущество которого установлено ограниченное вещное право. Во-вторых, нормы ГК РФ, определяющие содержание прав и обязанностей собственника – правообладателя и его контрагента – носителя обязательного права. В-третьих, нормы главы VI Закона об ипотеке; ряд общих предписаний; о защите права титульного владельца, не являющегося собственником, в том числе о защите его владения против собственника (ст. 305 ГК РФ), о недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательства (ст. 301 ГК РФ) и т.д.

Еще одним проблемным аспектом правового регулирования отношений собственности и их ограничений на объекты недвижимости является отсутствие в статье 12 Закона о регистрации прав на недвижимость указания на подраздел соответствующего раздела в структуре Единого государственного реестра прав (ЕГРП), обозначающего регистрацию сделок. Установление данной регистрации путем внесения записей в подраздел III ЕГРП означает прием законодательной техники, что не подтверждает отождествления регистрации сделок и регистрации ограничения права.

Таким образом, мы полагаем, что общие правила относительно последствий регистрации ограничения вещного права на недвижимость отсутствуют, поэтому их необходимо определять применительно к каждому конкретному ограничению. Так, Закон об ипотеке: по п. 6 ст. 20 устанавливает последствия отсутствия государственной регистрации ипотеки для третьих лиц, тогда как ипотека возникает с момента ее государственной регистрации. Также на основании данных ЕГРП определяется очередность залогодержателей – п. 1 ст. 43 Закона об ипотеке.

В этой связи в практике работы органов, осуществляющих государственную регистрацию, встречаются ситуации, в которых никаких последствий отсутствия регистрации ограничения вещного права на недвижимость законодательство не устанавливает. В этом случае возникает единственное последствие в случае невнесения в ЕГРП регистрационной записи об ограничении – отсутствие доступа к информации о наличии соответствующего ограничения для заинтересованных в такой информации лиц.

Определенные сложности реализации правового регулирования отношений собственности и их ограничений на объекты недвижимости обусловлены неопределенностью некоторых позиций законодательства. Так, в Гражданском кодексе РФ и Законе о регистрации прав на недвижимость отсутствует исчерпывающий перечень подлежащих государственной регистрации ограничений вещных прав на недвижимое имущество. Данный пробел в законодательстве обуславливает возможность регистрации в ЕГРП иных ограничений, помимо перечисленных в ст. 1 и п. 1 ст. 4 Закона «О регистрации прав на недвижимость» по требованию уполномоченного субъекта регистрации.

Большое количество спорных ситуаций создается при рассмотрении вопроса об ограничениях права собственности на жилое помещение, что обусловлено особой ролью жилых помещений как социального блага личности, обеспечивающего не только место проживания, но и возможность реализации иных ее прав. Основы правового регулирования

отношений собственности и их ограничений на объекты недвижимости составляют нормы Гражданского кодекса РФ, однако применять их к отношениям, связанным с правами на жилые помещения возможно только в совокупности с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс РФ, ЖК РФ). Здесь, прежде всего, необходимо определиться с теми целями, для достижения которых может ограничиваться право собственности на жилое помещение.

В отношении государственной регистрации ограничений права собственности на жилые помещения, предусмотренных в Жилищном кодексе РФ также не наблюдается единства подхода законодателя. Одни их них подлежат обязательной государственной регистрации, как то: ограничение права собственности, возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 5 ст. 91.1 ЖК РФ), договора найма жилого помещения на срок не менее года (ч. 2 ст. 674 ГК РФ). Другие могут быть зарегистрированы по требованию обладателя права (право пользования жилым помещением по завещательному отказу (ч. 3 ст. 33 ЖК РФ)). Регистрация третьих – законодательством не предусматривается. Так, ни действующим Законом о государственной регистрации прав на недвижимость, ни вступающим в силу с 1 января 2017 г. Законом о регистрации недвижимости не предусматривается возможность регистрации права пользования жилым помещением за членами семьи и бывшими членами семьи собственника жилого помещения.

Проблемным аспектом правового регулирования отношений собственности и их ограничений на объекты недвижимости является реализация статьи 4 Закона о регистрации прав на недвижимость. В ней предусматривается обязательность государственной регистрации права собственности, других вещных прав, а так же ограничений (обременений), а именно сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды и безвозмездное пользование объектами культурного наследия. Ограничения (обременения) прав на недвижимость возникшие из договора либо актов органов государственной власти и местного самоуправления, регистрируются в случаях, установленных законом.

Подобный подход вызывает вполне обоснованные сомнения. Закрепление диспозитивных начал в отношениях по государственной регистрации ограничений права собственности на жилые помещения либо отсутствие регистрации как таковой может повлечь за собой неблагоприятные последствия, связанные с невозможность реализации гражданином, предусмотренного конституцией права на жилище. А так же нарушение прав участников гражданского оборота недвижимого имущества, связанных

с возможным отсутствием достоверной информации об объекте недвижимости, являющегося предметом сделки, выразившееся в непредоставлении сведений о лицах, сохраняющих право пользования данным жилым помещением в случае его отчуждения собственником. Кроме того, немаловажное значение, в данном случае, имеет уже упомянутая нами ч. 1 ст. 2 Закона о регистрации прав на недвижимость, устанавливающая особое доказательное значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе существование имеющегося ограничения.

Таким образом, в настоящее время в отечественном механизме правового регулирования отношений собственности и их ограничений на объекты недвижимости возникает ряд проблем, обусловленных как недостаточной определенностью понятийного аппарата в данной сфере, неполнотой проработанности отдельных норм законодательства, быстрой сменой экономических ситуаций на рынке недвижимости, так и слабой подготовкой субъектов гражданского оборота к принятию и реализации действующих и вступающих в силу законодательных актов, что определяет новые пути развития правовой ситуации в ближайшее время.

В учебном пособии рассмотрены актуальные вопросы, касающиеся общих положений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, особенностей регистрации прав на недвижимое имущество юридических лиц, особенностей государственной регистрации сделок на недвижимое имущество юридических лиц. Представлены отдельные его примерные образцы, часто встречающихся на практике в сфере государственного и муниципального управления. исходя из практики деятельности ООО «ЮФ»Жилищный капитал» г. Оренбурга.

Учебное пособие адресовано студентам, магистрантам, аспирантам и преподавателям юридических и экономических специальностей, практикующим юристам, менеджерам (управленцам), сотрудникам и руководителям кадровых служб, практическим работникам и всех, интересующихся данной тематикой. Рекомендуется при реализации ФГОС ВПО по направлению подготовки 081100.62 – «Государственное и муниципальное управление» для бакалаврской программы при изучении дисциплины «Гражданское право».

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

1.1. Предпосылки возникновения государственной регистрации прав

Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определяет государственную регистрацию как «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Однако, данное определение отражает лишь один из аспектов понятия государственной регистрации – регистрация, как акт государственного органа [99].

Анализ специальной литературы свидетельствует о том, что в определении сущности государственной регистрации прав на недвижимое имущество среди ученых нет единого мнения. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество рассматривается как ненормативный акт государственного органа, юридический факт в фактическом составе, влекущем возникновение, изменение или прекращение прав на объект недвижимости. По мнению М.Г. Пискуновой, «государственная регистрация – императивная норма гражданского права, необходимое условие возникновения вещных и обязательственных прав на недвижимость» [52].

В.А. Алексеев рассматривает государственную регистрацию в двух аспектах: как специфическую деятельность государства и как результат этой деятельности. При этом государственная регистрация как деятельность не всегда заканчивается государственной регистрацией в виде результата, поскольку результатом этой деятельности может быть отказ в государственной регистрации [3].

Необходимо отметить, что государственная регистрация как деятельность может рассматриваться в узком и широком смысле. В широком смысле, государственная регистрация прав на недвижимость может быть определена как одна из функций государства, осуществляемая его специальными органами в целях защиты имущественных прав участников гражданского оборота. К государственной регистрации в этом

смысле относится не только деятельность регистрирующего органа по рассмотрению конкретных документов, но и деятельность государства по организации системы регистрации, установлению принципов ведения реестра, автоматизации регистрационных процессов, методов отражения и защиты информации, а также деятельности по предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимость [26].

Такое определение позволяет раскрыть понятие государственной регистрации прав на недвижимость как формы государственной деятельности. Оно необходимо, поскольку за конкретными актами государственного органа всегда нужно видеть общую направленность всех этих актов, общие цели функционирования системы, созданной для осуществления данной деятельности.

Регистрация прав на недвижимость в узком смысле – это деятельность государства в лице его специальных органов, представляющая собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в государственный реестр прав на недвижимость. Основным содержанием этого процесса является установление регистрирующим органом оснований для внесения в реестр требуемых сведений [80].

Государственная регистрация выступает в качестве одной из форм применения права. Она состоит в принятии акта применения права как документально оформленного действия государственного органа. В юридической литературе формы реализации права классифицируются по различным основаниям:

– по характеру правовых связей между субъектами права – в общих и конкретных правовых отношениях;

– по субъектному составу – индивидуальная и коллективная формы;

– по внешнему проявлению – активная и пассивная формы;

– по методу воздействия – добровольное и принудительное осуществление права;

– по правовому положению субъектов – гражданско-правовая и административно-правовая формы.

Анализ законодательства позволяет сделать вывод: термин «государственная регистрация прав на недвижимое имущество» в Законе о регистрации используется именно в этом последнем значении. Когда в Законе говорится о том, что права возникают с момента регистрации (п. 2 ст. 8 ГК РФ), права на недвижимость и сделки с недвижимостью подлежат регистрации (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 165 ГК РФ), договор считается заключенным с момента регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ), то речь,

разумеется, идет не о процессе, а о результате. Именно в этом аспекте дано вышеприведенное определение в ст. 2 Закона о регистрации [99]

Исследователи отмечают, что на ранних этапах развития различных правовых систем не существовало выраженного разделения имущества на движимое и недвижимое, следовательно, не было и специального правового режима последнего. В Древнем Риме основным делением вещей было деление на манципируемые и неманципируемые вещи, критерием для которого было применение или неприменение обряда манципации для перехода права на вещь. У германских народов первоначально передача земли осуществлялась посредством особого символического акта, облекаемого в торжественную и публичную форму. Основой, первым элементом этого акта являлся договор об отчуждении. Второй элемент – это инвеститура, т.е. символическая, а затем реальная передача недвижимости. Третий элемент акта – это формальный отказ от владения, оставление участка. При этом германское право для перенесения собственности на недвижимость использовало порядок, когда стороны заявляют о своем намерении перенести право собственности перед судом. Аналогичные правовые явления наблюдаются и в средневековой Франции. Очевидно, что даже на весьма ранних этапах развития права одним из элементов правового режима недвижимого, а также особо значимого имущества, было придание публичности актам его отчуждения [81].

В течение 17–19 вв. в Европе формируется институт укрепления прав на недвижимое имущество в его современном виде.

На территории современной России первоначально для фиксации прав прибегали к использованию символов, мистических ритуалов, обрядов, оказывавших значительное влияние на сознание личности и передававшихся через устные рассказы из поколения в поколение. Передача права собственности на помещение сопровождалась передачей ключей, передача права собственности на лошадь – передачей узды и т.д.

Постепенно человечество переходит к письменной форме укрепления прав, которая, появилась, прежде всего, в отношении прав на недвижимость, в частности, на земельные участки, как наиболее значимый вид собственности в гражданском обороте того времени.

В русском гражданском праве признание прав со стороны органов государственной власти именовалось «укрепление вещных прав», которое определялось Г.Ф. Шершеневичем как «публичное, при посредстве органов общественной власти, гласное утверждение соединения права с известным субъектом».

Во времена царствования Алексея Михайловича Романова был установлен обязательный порядок «являть купчие в приказы» [15]. В приказах хранились дела о переходе земель, содержащие информацию о составе имений и сделках с ними. Соборным Уложением 1649 года (ст. 34 гл. XVII) определялось, что право собственности от продавца к покупателю переходило с момента внесения записи в книгу, которому предшествовала проверка оснований приобретений в виде справки с делами приказа.

В период правления Петра I впервые в законодательстве Российской империи появились термины «недвижимое» и «движимое» имущество, и был установлен «крепостной» порядок укрепления вещных прав. С 1701 г. укрепление прав осуществляют крепостные писцы, работающие под началом надсмотрщика в Палате крепостных дел и контролем юстиц-коллегии, приведенные к присяге и получавшие жалование.

Екатериной II правило о записи акта в книгу было заменено на оглашение через публикацию в «Ведомостях».

В 1866 годы в связи с принятием Положения о нотариальной части, было введено правило, в соответствии с которым, проверка актов должна осуществляться по месту нахождения имущества. Сделки о переходе или ограничении прав должны совершаться у нотариусов, и удостоверяться старшим нотариусом того округа, где находилось имущество, что свидетельствовало о переходе вещного права [9].

Таким образом, предпосылки возникновения института регистрации сделок с недвижимостью возникли в весьма отдаленные времена, причем у различных народов. В период Нового Времени институт укрепления прав на недвижимое имущество в западной цивилизации был сформирован в его современном виде.

Необходимость законодательного регулирования вопросов государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом обусловлена тем, что возникла потребность в единой системе регистрации, охватывающей все виды такого имущества и все совершаемые по этому поводу сделки с ним. Существовавшая ранее система регистрации была расчленена по объектам и по территориям; при этом каждый субъект Федерации и каждое муниципальное образование, по сути дела, сами решали, кто и как должен осуществлять соответствующую регистрацию.

Гражданский кодекс Российской Федерации весьма широко пользуется термином «государственная регистрация». Государственной регистрации подлежат юридические лица (ст. 51; п. 2 ст. 54; п. 2 и 4 ст. 57; п. 2 ст. 59; п. 1 ст. 62; п. 1 ст. 63; п. 2 ст. 73; п. 3 ст. 90; п. 2 ст. 98; п. 2 ст. 109;

п. 4 ст. 114), их учредительные документы (п. 3 ст. 52) и фирменные наименования (п. 4 ст. 54); имена граждан, их перемена, а также иные акты гражданского состояния (п. 3 ст. 19, ст. 47); факты приобретения и утраты гражданином статуса индивидуального предпринимателя (п. 1 и 2 ст. 23; п. 1 ст. 25) и статуса наследника (п. 2 ст. 1038) [93].

Наиболее многочисленными являются случаи употребления термина «государственная регистрация» применительно к правам на недвижимое имущество (п. 2 ст. 8, ст. 131, п. 1 ст. 164, ст. 219, п. 3 ст. 225, п. 3 ст. 274, ст. 551) и сделкам с ним (см. п. 2 ст. 28, п. 3 – 6 ст. 131, ст. ст. 164 и 165, п. 2 ст. 223, ст. 251, п. 3 ст. 339, п. 2 ст. 389, п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 558, п. 3 ст. 560, п. 2 ст. 573, п. 3 ст. 574, ст. 584, п. 2 ст. 609, ст. ст. 633 и 643, п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658, п. 2 ст. 1028, п. 2 ст. 1031, ст. 1036, п. 2 ст. 1037). Встречаются в ГК и упоминания о государственной регистрации самого недвижимого имущества (п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 234), перехода прав на недвижимое имущество (ст. 131 и 551, п. 2 ст. 1017), решения об изъятии земельного участка – особого акта государственного органа, касающегося специфического объекта недвижимости (п. 4 ст. 279, ст. 280). Наконец, имеется один совершенно специфический случай указания на «государственную регистрацию», из которого непонятно, о регистрации чего (права, имущества, юридического факта или чего-то еще) идет речь (п. 1 ст. 234) [94].

ГК РФ не содержит определения понятия государственной регистрации, из его положений следует, что государственная регистрация состоит из внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр, который в соответствии с ГК РФ ведется регистрирующими органами. Цель законодателя при закреплении норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – в первую очередь, желание придать особую устойчивость правам субъектов гражданско-правовых отношений на имущество, особенно на недвижимость.

Государственная регистрация представляет собой составную часть правового режима недвижимости, который стал более строгим по сравнению с правовым режимом движимых вещей.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 последние 15 лет, сконцентрировав все его функции по инвентаризации, учету, регистрации, использованию и налогообложению в системе единого государственного органа.

Потребность в создании единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним была вызвана также тем, что предметом договоров, права по которым подлежат обязательной государственной регистрации, являются объекты, представляющие особую ценность для субъектов гражданского оборота. В отсутствие стабильности и прозрачности рынка недвижимости высока степень риска несения существенных убытков участниками гражданского правового оборота недвижимости. Необходимость эффективного осуществления охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц государством требовала стройной системы органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В конечном итоге, потребности участников оборота недвижимости определили цели и задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе и права собственности.

Основания государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) права собственности на недвижимое имущество перечислены в статье 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ. К ним, в частности, относятся:

– акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

– договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

– акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

– свидетельства о праве на наследство;

– вступившие в законную силу судебные акты;

– акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

– иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

– иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Указанный перечень оснований для осуществления государственной регистрации возникновения права является открытым. Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Представления кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

Как указывалось, список оснований является открытым, на это указывает абз. 9 п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации. Согласно ему основаниями регистрации могут быть и иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав. К этому пункту, например, можно отнести документы, подтверждающие факт создания объекта недвижимого имущества, которые являются основанием для регистрации права собственности на него в соответствии с Законом о государственной регистрации.

Помимо указанных оснований, с 1 сентября 2006 г. Федеральным законом от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ были введены еще несколько, перечисленных в статьях 25.2, и 25.3 Закона о государственной регистрации, для регистрации права собственности на отдельные объекты недвижимого имущества. Например, для регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства (статья 25.2), основаниями могут быть следующие акты:

– акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

– акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

– выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный

земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

– иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

Согласно же новой статье 25.3 основанием для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством РФ не требуется выдача разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

– документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

– правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Рассматривая подробнее основания регистрации права собственности на недвижимое имущество, остановимся на некоторых дискуссионных вопросах.

Договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества как основание регистрации права собственности является одним из наиболее распространенных. Не менее распространены ему сопутствующие проблемы. Законом предусмотрена обязательная регистрация перехода права собственности по договору, однако, в определенных случаях дополнительно регистрируется и сам договор (договор купли-продажи жилого помещения – ст. 558 ГК РФ и договор купли-продажи предприятия – ст. 560 ГК РФ). На практике эти положения закона вызывают проблемы.

Так, заявители пытаются оспорить зарегистрированное право собственности на основании того, что договор купли-продажи недвижимости не прошел государственную регистрацию, а следовательно, не был заключен. Однако, в данном случае договор является лишь основанием для регистрации перехода права собственности, и законодательством не предусмотрена обязательная регистрация самого договора. Суды не раз указывали на то, что в соответствии с ГК РФ моментом заключения договора является его подписание.

Право, установленное в судебном акте, возникает с момента, определенного в нем. Это закреплено п. 1 ст. 28 Закона о государственной регистрации. Следует указать, что до внесения поправок в Закон о государственной регистрации таким моментом признавался день фактической регистрации права. Законодательством не предусмотрено, что считать моментом возникновения права в том случае, если в судебном акте такой момент не указан. По этому вопросу – идет дискуссия. Так, М.Г. Пискунова указывает, что если момент возникновения права не указан в акте суда, то права на недвижимость регистрируются на общих основаниях и возникают также по общему правилу с момента государственной регистрации [52].

Представители второй точки зрения в такой ситуации моментом возникновения права предлагают считать момент вступления судебного акта в законную силу. Представляется, что первый подход является правильным – момент возникновения права на недвижимость устанавливается не процессуальными нормами, а материальными нормами гражданского права.

Несмотря на то, что право собственности на недвижимое имущество может быть признано судом, в силу п. 2 ст. 8 ГК РФ оно возникнет с момента государственной регистрации [77].

В процессе государственной регистрации выявляются основания для регистрации, приостановления регистрации либо отказа в регистрации. Одним из оснований для регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обозначены вступившие в законную силу судебные акты.

Многие физические и юридические лица обращаются в регистрирующий орган с судебными решениями, охватывающими различные вопросы: вопросы о признании права собственности, об обязанности надлежащего органа предоставить земельный участок (платно или бесплатно), об установлении принадлежности какого-либо документа данному лицу...

Однако, при кажущейся простоте регистрации на основании данных судебных решений на практике иногда возникают сложности.

Так, в судебном решении должны излагаться все его части: вводная, описательная, мотивировочная и резолютивная.

По мнению А.В. Доркиной, особое внимание должно уделяться мотивировочной части, в которой полно, аргументировано должны указываться обстоятельства дела, установленные судом; доказательства,

на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд. Резолютивная часть решения суда должна содержать выводы суда об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части, указание на распределение судебных расходов, срок и порядок обжалования решения суда. Помимо этого, резолютивная часть судебного решения должна содержать все необходимые данные. Так, если заявлено исковое требование гражданина И. о признании права собственности на земельный участок, то в резолютивной части должны содержаться такие необходимые данные, как кадастровый номер, адрес, площадь земельного участка, вид признанного права (при признании права собственности за гражданином И.), фамилия, имя, отчество данного гражданина и в зависимости от ситуации могут быть изложены и дополнительные данные [20].

К сожалению, в судебных решениях не всегда отражается полнота данных, необходимых для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Также в судебных решениях возможны ошибки, чаще всего они встречаются в описании объекта недвижимого имущества и данных субъекта (например, фамилии гражданина). В этом случае физическим и юридическим лицам необходимо обратиться в суд, вынесший соответствующее решение, для исправления таких ошибок. Так, согласно ч. 2 ст. 200 Гражданского процессуального кодекса РФ суд может по своей инициативе или по заявлению лиц, участвующих в деле, исправить допущенные в решении суда описки или явные арифметические ошибки. Вопрос о соотношении решения суда, устанавливающего право на недвижимость, и акта государственной регистрации права на недвижимое имущество относится к проблемным вопросам как в судебной практике, так и в практике органов, осуществляющих регистрацию прав.

ГК РФ в качестве самостоятельного основания возникновения гражданских прав и обязанностей называет судебное решение (подп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ).

Закон о регистрации относит вступившие в законную силу судебные акты к основаниям государственной регистрации (п. 1 ст. 17).

Этот же Закон в ст. 28, определяя специфику государственной регистрации прав на недвижимость на основании решения суда, арбитражного суда или третейского суда, устанавливает несколько правил:

– Государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда.

– В случае если решение суда не содержит сведений, которые государственный регистратор обязан внести в Единый государственный реестр прав, государственный регистратор или правообладатель при наличии в письменной форме заключения государственного регистратора вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения.

– Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях.

Однако, в практической деятельности возникают определенные коллизии. В.А. Алексеев указывает, что при представлении в качестве правоустанавливающего документа решения суда в регистрации права на недвижимое имущество может быть отказано, если решение не отвечает признакам, установленным ст. 28 Закона о регистрации. Но для реализации этого положения следовало бы дополнить ст. 20 Закона о регистрации соответствующим основанием для отказа [3].

Следует отметить неполноту содержания статьи 219 ГК РФ.

Как уже упоминалось, в статье записано: право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Однако, эту трактовку нельзя признать удачной даже с формальной стороны. На это есть две причины:

Во-первых, не указано, за кем должно быть признано такое право при государственной регистрации. Предполагается, что обладателем права становится лицо, которым было создано имущество. Но на практике могут быть самые разнообразные ситуации, отклоняющиеся от этого предположения (например, жилой дом для семьи построило не одно лицо, а два). Очевидно, право должно быть признано за тем, кому оно принадлежало или должно было принадлежать по закону еще до государственной регистрации. Отсюда вытекает, что при государственной регистрации право не «возникает» (ибо оно существовало и раньше), а лишь закрепляется.

Во-вторых, на практике нередки случаи, когда первичная государственная регистрация имеет дело с недвижимым имуществом, созданным много лет тому назад. Кроме того, оно могло уже переходить из рук в руки, например, при фактическом наследовании. Но если это имущество регистрируется впервые, то согласно ст. 219 ГК РФ его надлежит признавать «вновь создаваемым». Здесь жизненная реальность входит в явное противоречие с формулой закона.

Кроме того, в указанной статье не проработан вопрос регистрации первичного и вторичного права, требующий, по нашему мнению, двух отдельных статей. Наличие же единой статьи привело

к тому, что указание закона о моменте признания (удостоверения) права получило неосновательную «дополнительную нагрузку» в виде упоминания о возникновении права. По-видимому, в законе следовало бы различать две ситуации: момент закрепления первичного права при ГР права на недвижимость и момент перехода права при ГР сделки (когда действительно возникает вторичное право).

Рассматриваемая статья ГК РФ явно нуждается в изменении с учетом вышесказанного.

Кроме того, анализ действующего законодательства позволяет сделать следующие выводы:

Во-первых, государственная регистрация не создает право, а лишь удостоверяет его. В этом смысле желательно исправить формулировку ст. 219 ГК РФ.

Во-вторых, при всей важности государственной регистрации ее отсутствие не должно лишать собственника возможности доказывать свое право, ссылаясь на любые другие законные основания.

В-третьих, закон не создал пока особой процедуры перехода прав на недвижимость. Когда же такая процедура будет создана, она должна найти свое отражение в ст. 433 ГК РФ.

В-четвертых, государственная регистрация прав на недвижимость должна служить препятствием против притязания на ту же недвижимость третьего лица по давности. Следовательно, желательно дополнить ст. 234 ГК РФ о приобретательской давности.

В-пятых, следует скоординировать процедуры учета и регистрации недвижимости, выполняемые разными органами (земельные органы; БТИ; нотариат; регистрационные палаты), с целью упрощения и облегчения ныне усложненной системы государственной регистрации для добросовестных заявителей.

В-шестых, важно установить в законе, что платежи за любой учет и регистрацию недвижимости, взимаемые с заинтересованных лиц, не должны превышать действительных расходов государственных органов, осуществляющих такие процедуры.

В-седьмых, целесообразно разделить государственную регистрацию на «городскую» и «сельскую» с тем, чтобы максимально учитывать особенности регулирования в том и другом случае.

В-восьмых, сложившаяся практика государственной регистрации в разных регионах не во всем идентична. Учитывая это обстоятельство, было бы оправданно отнести законодательное регулирование процедуры государственной регистрации к компетенции регионов. По крайней мере, попытаться рассмотреть такую возможность.

1.2. Сущность и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

В административно-правовой литературе, государственная регистрация рассматривается как один из методов государственного управления, в законодательстве – как составная часть функции государственных органов исполнительной власти по контроля и надзору. Регистрация позволяет путем проверки законности определенных фактов, действий, возникновения и прекращения прав и обязанностей конкретных субъектов обеспечить защиту интересов общества и государства, а также обеспечить признание, возможность реализации и защиты прав граждан, их объединений и организаций [1].

Определению государственной регистрации прав на недвижимость посвящена ст. 2 Закона о регистрации. Она определяет государственную регистрацию как «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Однако данное определение отражает лишь один из аспектов понятия государственной регистрации – регистрация, как акт государственного органа. Вместе с тем анализ научных исследований как по гражданскому, так и по административному праву, свидетельствует о том, что в определении сущности государственной регистрации прав на недвижимое имущество среди ученых нет единства.

Так, государственная регистрация прав на недвижимое имущество рассматривается как ненормативный акт государственного органа, юридический факт в фактическом составе, влекущем возникновение, изменение или прекращение прав на объект недвижимости, комплексное средство государственного регулирования предпринимательской деятельности на рынке недвижимости [24].

Государственную регистрацию можно рассматривать в двух аспектах: как специфическую деятельность государства и как результат этой деятельности. При этом государственная регистрация как деятельность не всегда заканчивается государственной регистрацией в виде результата, поскольку результатом этой деятельности может быть отказ в государственной регистрации [57].

Рассмотрим сначала государственную регистрацию как деятельность. Любая деятельность определяется, прежде всего, ее целями и содержанием. Применительно к определению деятельности имеют значение только непосредственные цели, на которые эта деятельность в каждом случае

непосредственно направлена. При этом нужно отметить, что государственная регистрация как деятельность может рассматриваться в узком и широком смысле. В широком смысле государственная регистрация прав на недвижимость может быть определена как одна из функций государства, осуществляемая его специальными органами в целях защиты имущественных прав участников гражданского оборота. К государственной регистрации в этом смысле относится не только деятельность регистрирующего органа по рассмотрению конкретных документов, но и деятельность государства по организации системы регистрации, установлению принципов ведения реестра, автоматизации регистрационных процессов, методов отражения и защиты информации, а также деятельности по предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимость [64].

Такое определение позволяет раскрыть понятие государственной регистрации прав на недвижимость как формы государственной деятельности. Оно необходимо, поскольку за конкретными актами государственного органа всегда нужно видеть общую направленность всех этих актов, общие цели функционирования этой системы, созданной для осуществления данной деятельности.

Вместе с тем приведенное определение не раскрывает содержательную сторону государственной регистрации, не указывает, в чем именно состоит эта деятельность государства. И здесь необходимо обратиться к понятию регистрации в узком смысле, то есть рассмотреть, что же представляет собой деятельность регистрирующего органа в каждом конкретном случае. В этом смысле государственная регистрация прав представляет собой процесс рассмотрения заявления (требования) заинтересованного лица, адресованного государственному органу о внесении сведений о его праве на объект недвижимого имущества в установленные законом формы (государственный реестр). Этот процесс состоит из приема представленных заявителем документов, их правового анализа с точки зрения установления оснований для регистрации либо отказа в регистрации, принятия соответствующего решения, отражения этого решения в формах, установленных законом, и выдачи документов заявителю с уведомлением о принятом решении. Если определение государственной регистрации как формы деятельности позволяет установить общую направленность работы и задачи всех регистрирующих органов, то определение государственной регистрации в узком смысле подводит к пониманию непосредственной цели регистрирующего органа при рассмотрении каждого обращения. В негативном же аспекте эта цель может быть сформулирована как установление

наличия или отсутствия оснований для отказа в регистрации. Итак, регистрация прав на недвижимость в узком смысле – это деятельность государства в лице его специальных органов, представляющая собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в государственный реестр прав на недвижимость. Основным содержанием этого процесса является установление регистрирующим органом оснований для внесения в реестр требуемых сведений.

Государственная регистрация прав на недвижимость, как деятельность государственного органа, выполняет целый ряд задач, направленных на укрепление гражданских прав и обязанностей, в том числе осуществление публичного контроля, обеспечивающего публичную достоверность сведений подлежащих государственной регистрации.

Государственная регистрация выступает в качестве одной из форм применения права. Она состоит в принятии акта применения права как документально оформленного действия государственного органа [17].

В юридической литературе формы реализации права классифицируются по различным основаниям:

– по характеру правовых связей между субъектами права – в общих и конкретных правовых отношениях;

– по субъектному составу – индивидуальная и коллективная формы;

– по внешнему проявлению – активная и пассивная формы;

– по методу воздействия – добровольное и принудительное осуществление права;

– по правовому положению субъектов – гражданско-правовая и административно-правовая формы и т.д.

Давая оценку регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с учетом положений указанной классификации, отметим, что она реализуется в конкретных правовых отношениях в индивидуальной активной форме, осуществляется добровольно в административно-правовой форме. Результатом правоприменительной деятельности органа по регистрации прав является принятие решения о наличии или отсутствии оснований для внесения в Единый государственный реестр сведений о правах на конкретное недвижимое имущество, которые имеют обязательную силу предписания, в том числе и для правообладателя.

Следует отметить, что широкое определение регистрации имеет значение, прежде всего, для теории государственного управления. Право вряд ли нуждается в таком определении. Для правовых определений необходима более высокая степень конкретности как в определении целей, так и содержания деятельности. В этом плане нам более подходит узкое

определение государственной регистрации. Если для регистрирующего органа регистрации – это процесс, с точки зрения заявителя – это, прежде всего, цель как субъективное представление о результате этого процесса. Эта цель может быть достигнута или не достигнута. В связи с этим перейдем ко второму аспекту – к государственной регистрации как одному из возможных результатов взаимодействия регистрирующего органа и заявителя [11].

Анализ законодательства позволяет сделать вывод о том, что термин «государственная регистрация прав на недвижимое имущество» в Законе о регистрации используется именно в этом последнем значении. Когда в Законе говорится о том, что права возникают с момента регистрации (п. 2 ст. 8 ГК РФ), права на недвижимость и сделки с недвижимостью подлежат регистрации (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 165 ГК РФ), договор считается заключенным с момента регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ), то речь, разумеется, идет не о процессе, а о результате. Именно в этом аспекте дано вышеприведенное определение в ст. 2 Закона о регистрации. Возникает вопрос: что же представляет собой этот результат с точки зрения права?

Большинство исследователей выделяют два подхода к характеристике правовой природы акта применения права:

– как ненормативного акта государственного органа;

– как юридического факта в фактическом составе, влекущем возникновение, изменение или прекращение прав на объект недвижимости [36].

При этом многие цивилисты полагают, что «запись в ЕГРП, не являясь по своей правовой природе ненормативным актом, представляет собой особый юридический факт, который вместе с соответствующим правовым основанием образует сложный «фактический состав», и в этом смысле с момента государственной регистрации права можно говорить о юридической неразрывности государственной регистрации и зарегистрированного права.

Главная функция государственной регистрации состоит в правоустановлении, когда регистрация является одним из элементов основания возникновения прав и обязанностей [34]. Таким образом, если качество юридического факта за государственной регистрацией признается всеми, то признание государственной регистрацией ненормативным актом является спорным.

Государственная регистрация – это юридический факт, с которым закон связывает определенные юридические последствия. Для того чтобы определить правовую природу этого факта, обратимся к принятой в теории права классификации юридических фактов. Разумеется, данный юридический факт является юридическим действием, а не

событием. Это действие государственного органа, а действие любого органа всегда представляет собой акт. Акты делятся на нормативные и индивидуальные (ненормативные). Вполне очевидным представляется то, что регистрация права на объект недвижимости является индивидуальным (ненормативным) актом государственного органа. Данный вид юридических актов в науке административного права именуется индивидуальными правоприменительными актами органов государственного управления [44].

Акт государственной регистрации в качестве юридического документа характеризуется формализацией своего содержания. Однако в отличие от иных правоприменительных актов, акт государственной регистрации не содержит таких традиционных элементов, как вводная, описательная, мотивировочная и резолютивная части. Согласно абз. 5 п. 1 ст. 13 Закона о регистрации государственная регистрация прав осуществляется не путем издания акта, а путем внесения записей в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Кроме того, Закон о регистрации сам называет государственную регистрацию «актом признания и подтверждения государством» определенных обстоятельств.

Следует отметить, что дискуссия о правовой природе акта государственной регистрации была привязана, в основном, к вопросу о порядке рассмотрения в суде дел о признании недействительной государственной регистрации прав на недвижимость и отказа в такой регистрации. Признание государственной регистрации и отказа в регистрации ненормативными актами регистрирующих органов с необходимостью влекло отнесение соответствующих дел к категории вытекающих из административных правоотношений и иных публичных правоотношений (ст. 29 АПК РФ) [97].

В то же время такой подход вполне обоснованно вызывал сомнения, так как, фактически, в таких делах исследуются, прежде всего, гражданско-правовые отношения, послужившие основанием для регистрации или основанием отказа. Однако, как представляется, для решения задачи обоснования передачи соответствующих дел из одной коллегии арбитражного суда в другую вряд ли стоило строить такую сложную и противоречивую концепцию.

В связи с судебной практикой рассмотрения споров, связанных с государственной регистрацией, возникает вопрос о принципиальной возможности предъявления иска о признании недействительной регистрации права на недвижимость. Е.М. Тужилова-Орданская, отрицая такую возможность, пишет о том, что «закон о регистрации не устанавливает возможность обжалования факта регистрации». В связи с этим,

по ее мнению, «в суде может быть оспорено материальное право, а не его регистрация» Действительно, если основанием для регистрации права послужила сделка, то оспаривать нужно именно само зарегистрированное право и то основание (сделку), на котором эта регистрация произведена [65].

Однако вполне можно представить, что регистрирующий орган провел регистрацию вообще без каких-либо оснований, но соответствующая запись существует, и она в соответствии со ст. 2 Закона о регистрации является «единственным доказательством существования зарегистрированного права». Очевидно, что никакого права в данном случае не существует, и обжаловать в этом смысле нечего. Но неправомерно совершенная запись должна быть каким-то образом удалена из реестра. Сделать это возможно только на основании судебного решения, а такое решение может быть принято, как представляется, только в порядке обжалования ненормативного акта государственного органа.

Итак, государственная регистрация как юридический факт представляет собой ненормативный акт государственного регистрирующего органа.

Следующим важным признаком, определяющим юридический факт, являются те последствия, которые он влечет. Как мы увидим далее, в зависимости от основания возникновения права факт государственной регистрации может иметь различное значение. Факт государственной регистрации может быть конечным элементом юридического состава, приводящим к самому возникновению права Н. Кюршунова, отмечала, что юридический (фактический) состав влечет связываемые с ним законом правовые последствия с момента накопления всех его элементов – юридических фактов. Факт регистрации может быть необходимым для реализации уже возникшего права. Но независимо от правового значения факта регистрации, в каждом конкретном случае его сущность состоит в признании этого права государством и предоставлении этому праву той защиты со стороны государства, которая обеспечивается системой регистрации прав на недвижимость. Специфика различных оснований возникновения права состоит лишь в определении момента возникновения права. Однако возможность реализации любого права на недвижимость в полном объеме (и прежде всего, в отношении распоряжения) независимо от основания его возникновения появляется лишь с момента государственной регистрации этого права. Государство не может защищать права, о которых оно не знает. Единственным держателем информации о правах на недвижимость является система регистрирующих органов. Поэтому ключевым в определении государственной регистрации как акта государственного органа и общим для всех таких актов является то, что это акт

признания государством регистрируемого права, обеспечивающий возможность реализации этого права его обладателем [42].

Мы определили государственную регистрацию с точки зрения вида и правового значения данного юридического факта. В то же время любое действие может быть определено с точки зрения его содержания. Возникает следующий вопрос: в чем же собственно состоит государственная регистрация как акт государственного органа?

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 26 мая 2011 г. № 10-П, утверждается, что государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов, она не затрагивает самого содержания гражданского права и не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность сторон [109].

Если регистрация как процесс включает в себя много стадий: от приема заявления до выдачи документов заявителю, то нам нужно выявить в этом процессе то, что является собственно государственной регистрацией. Иными словами, необходимо определить момент, когда данный акт государства считается совершенным. В соответствии с Законом о регистрации (п. 3 ст. 2) «датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав». Таким образом, моментом, когда государственная регистрация осуществлена, следует считать внесение в надлежащей форме записи об этом праве в установленные формы государственной регистрации. В этом смысле процесс государственной регистрации можно разделить на подготовку к регистрации, собственно регистрацию и выдачу документа о регистрации. Говорить о свершившейся регистрации до удостоверения записи о регистрации уполномоченным лицом нельзя. Любой акт государственного органа, в том числе ненормативный, должен иметь надлежащую письменную форму. Для регистрации такая форма установлена в виде записи в реестре. Решение о регистрации, не оформленное надлежащим образом (в виде устных заявлений, резолюций на документах и пр.), не может быть признано актом регистрации.

На практике возникает вопрос о соотношении записи в реестре и документа, удостоверяющего факт государственной регистрации, выданного заявителю. Особенно остро этот вопрос встает тогда, когда выданный документ не соответствует данным реестра.

Следует отметить, что в соответствии с п. 3 ст. 131 ГК РФ выдача заявителю документа, удостоверяющего факт государственной регистрации, вообще не является обязательным элементом процесса регистрации.

Согласно этой норме регистрирующий орган обязан выдать такой документ только по ходатайству правообладателя. При отсутствии же такого ходатайства, по логике закона, действия регистрирующего органа могут ограничиться внесением записи в реестр. Статья 14 Закона о регистрации говорит о том, что проведенная государственная регистрация договоров и сделок удостоверяется путем совершения специальной регистрационной надписи, на документе, выражающем содержание сделки.

Нами рассмотрены различные подходы к определению государственной регистрации прав на недвижимость. Все они, по нашему мнению, имеют право на существование, поскольку раскрывают различные стороны одного явления. Вряд ли имеют перспективу попытки сформулировать общее определение государственной регистрации, которое соединило бы все признаки приведенных позиций. Однако, если теория допускает, а в ряде случаев даже требует существования нескольких разноплановых определений понятия, то в законе это недопустимо. С учетом приведенных выше соображений законодательное определение регистрации могло бы быть усовершенствовано.

Соответствующая норма закона о регистрации могла бы иметь следующую редакцию: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это акт признания этого права (либо его изменения, обременения, перехода или прекращения) государством в лице регистрирующего органа, обеспечивающий возможность реализации этого права его обладателем и оформляемый в виде записи о зарегистрированном праве в государственный реестр прав на недвижимое имущество».

Следует отметить так же характерный для государственной регистрации «разрешительный» принцип, который, как отмечает А.В. Ермакова, предполагает осуществление регистрирующим органом в ходе регистрации прав проверки наличия фактического состава, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество, включающей в себя в том числе правовую оценку представленных на регистрацию прав документов [23].

Мы определили государственную регистрацию прав на недвижимость как ненормативный акт государственного регистрирующего органа, с которым закон связывает определенные правовые последствия. Вопрос о том, каковы эти последствия, и есть вопрос о правовом значении государственной регистрации.

Необходимо различать правовое значение регистрации:

– для заключения сделки;

– для действительности сделки;

– для возникновения права на основании сделки. Будучи тесно взаимосвязаны между собой, эти аспекты требуют, тем не менее, индивидуального подхода. Вполне очевидным является тот факт, что незаключенная или недействительная сделка не может привести к возникновению права, однако в ряде случаев без государственной регистрации заключенная и действительная сделка также не приводит к этому результату [82].

В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ «в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом». Из этого можно сделать вывод, что момент возникновения права на недвижимое имущество связан с государственной регистрацией во всех случаях, когда отчуждение подлежит такой регистрации, однако из этого правила законом могут быть сделаны исключения.

Для уяснения смысла этой нормы нужно определиться по двум вопросам:

– что законодатель понимает под «отчуждением»?

– каков перечень случаев, когда отчуждение подлежит государственной регистрации?

Решение первого вопроса является далеко не однозначным. Отчуждение можно было бы определить как действие или процесс, в результате которого происходит смена собственника имущества.

Следующим основанием приобретения прав на недвижимость, подлежащим рассмотрению, является создание нового объекта недвижимости (пп. 4 п. 1 ст. 8, п. 1 ст. 218 ГК РФ). Как и в предыдущем случае, закон и здесь однозначно связывает возникновение права на вновь созданный объект с моментом регистрации. Однако редакция ст. 219 ГК РФ – «Право собственности на... вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации» – представляется неудачной. Грамматическое толкование данной нормы не дает ответа, к какому из понятий – «право собственности» или «недвижимое имущество» – относится словосочетание «подлежащее государственной регистрации». Открытым поэтому остается вопрос о том, с моментом какой регистрации связывается возникновение права собственности. Однако сопоставление данной статьи с другими нормами ГК РФ приводит к однозначному выводу о том, что речь в данной статье идет о регистрации права, а не регистрации имущества.

Прежде всего следует обратиться к ст. 131 ГК РФ. Первый пункт этой статьи говорит об обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а часть

вторая – о том, что в случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества. Таким образом, термин «государственная регистрация» закон использует применительно только к правам на объекты. Что же касается самих объектов, то для них законом может быть предусмотрена специальная регистрация или учет. При этом на сегодня закон не устанавливает случаи обязательности такой специальной регистрации или учета. Следовательно, в ст. 219 ГК РФ подлежащим государственной регистрации может быть только право собственности, но никак не само имущество.

Данное толкование представляется правильным еще и потому, что иной вывод привел бы к абсурдной ситуации. Если признать, что право собственности на вновь созданный объект возникает с момента регистрации объекта, то совершенно непонятно, кому же такое право будет принадлежать. Регистрация объекта представляет собой фиксацию существования определенного физического тела, характеризующегося местоположением и рядом технических параметров. Возникает вопрос: каким образом в результате такой фиксации может быть определено право на объект? В любом случае необходима конкретная деятельность государства по определению собственника (собственников) объекта, и только в результате этой деятельности могут быть конкретизированы субъекты права на объект. Это право в соответствии со ст. 131 ГК РФ подлежит государственной регистрации. Согласно же п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Следует обратить внимание на то, что в данной статье речь однозначно идет не об имуществе, а о правах, подлежащих регистрации. Для рассмотрения же ст. 219 ГК РФ в качестве исключения из общего правила, установленного п. 2 ст. 8 ГК РФ, оснований явно недостаточно.

Однако есть одно обстоятельство, с которым, возможно, связана двусмысленность нормы о моменте возникновения права собственности на вновь созданное имущество. Если право собственности на новый объект недвижимости возникает в момент регистрации такого права, то, очевидно, существует определенный промежуток времени между фактическим созданием объекта и возникновением права на него [21].

И в этот период объект как бы не имеет собственника. Учитывая обстоятельство, что с момента фактического создания объекта до регистрации права на него может пройти весьма значительный промежуток времени, данная ситуация не выгодна прежде всего государству, которое

за этот период не будет получать налоги с данного имущества, поскольку плательщиком налога является собственник. Но все же вряд ли данное обстоятельство может служить основанием для определения специального момента возникновения права на вновь созданное недвижимое имущество. Данную проблему, по-нашему мнению, следует решать путем совершенствования налогового законодательства и системы государственной регистрации прав на недвижимость.

Итак, право собственности на вновь создаваемый объект недвижимости возникает с момента государственной регистрации этого права. Именно таким образом, по нашему мнению, следовало бы изменить формулировку ст. 219 ГК РФ.

Следующее основание возникновения права, которое подлежит рассмотрению, – полная выплата членом кооператива паевого взноса за предоставленный объект недвижимости (п. 4 ст. 218 ГК РФ). Согласно этой норме «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, иные помещения, предоставленные этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество». При этом ничего не говорится о необходимости государственной регистрации такого права. Следует ли данный случай рассматривать как исключение из правила, установленного п. 2 ст. 8 ГК РФ, или право собственности члена кооператива возникает только после его государственной регистрации? Думается, что данная формулировка такого исключения не содержит. Когда используется формулировка «если иное не установлено законом», для признания случая исключением из общего правила необходимо, чтобы это исключение было сформулировано именно как изъятие из общего правила. Отсутствие же в п. 4 ст. 218 ГК РФ вообще упоминания о регистрации следует понимать как подтверждение распространения на данный случай правила п. 2 ст. 8 ГК РФ. Следует отметить, что в п. 2 ст. 218 ГК РФ, когда говорится о приобретении права в результате отчуждения, регистрация также не упоминается, однако момент возникновения права в этом случае однозначно связывается с регистрацией. Между тем как судебная практика, так и практика других правоприменительных органов исходит из прямо противоположного тезиса о том, что член кооператива приобретает право собственности на предоставленный ему объект при наличии трех юридических фактов: членства в кооперативе, предоставления кооперативом объекта недвижимости и полной выплаты паевого взноса [101] При этом наличие или отсутствие регистрации не влияет на существование права.

Такое толкование закона вопреки его действительному содержанию вызвано рядом причин.

Во-первых, эта позиция была абсолютно верной до 1995 г., поскольку действовавшее в тот период законодательство не связывало возникновение прав членов кооператива с регистрацией.

Во-вторых, в связи с изменением ситуации в области финансирования кооперативного строительства стала крайне редкой ситуация, когда на момент создания объекта член кооператива полностью не рассчитался за объект, т.е. такое положение, когда завершенный строительством объект находится какое-либо время в собственности кооператива.

В-третьих, установление правила о возникновении права члена кооператива только с момента регистрации, вызвало бы весьма серьезные проблемы в определении механизма наследования таких объектов, поскольку в таком случае при отсутствии государственной регистрации объект мог бы быть включен в наследственную массу умершего члена кооператива только на основании судебного решения.

Эти причины, по нашему мнению, являются достаточно вескими, но не для искажения смысла закона. Если наиболее целесообразным является установление момента возникновения права члена кооператива вне связи с моментом государственной регистрации этого права, то необходимо скорректировать закон, дополнив п. 4 ст. 218 ГК РФ после слов «приобретают право собственности на указанное имущество», словами «с момента полного внесения паевого взноса».

Особым случаем возникновения права собственности на недвижимое имущество является создание юридического лица с внесением недвижимости в его уставный капитал. Вполне очевидно, что здесь, как и в предыдущем случае, невозможно поставить момент возникновения права вновь создаваемого юридического лица в зависимость от регистрации этого права. Произвести эту регистрацию до регистрации самого юридического лица невозможно, так как нет еще самого субъекта. Считать же, что право на передаваемое имущество после регистрации юридического лица, но до регистрации права, по-прежнему принадлежит учредителю, привело бы к тому, что ряд юридических лиц на момент их создания были бы лишены имущества, что противоречило бы п. 1 ст. 48 ГК РФ, где наличие имущества названо одним из основных признаков юридического лица. Право собственности на недвижимое имущество, вносимое в уставный капитал ранее созданного юридического лица, возникает у этого юридического лица с момента регистрации права.

Особое место среди оснований возникновения вещных прав на недвижимость занимают судебные решения.

В соответствии с п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 г. № 132, основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации.

Регистратор не может давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, иначе оценивать обстоятельства дела и доказательства, на которых основан судебный акт.

Судебное решение, вступившее в законную силу, является достаточным основанием для регистрации права (даже если регистрируемое право возникло до вступления в силу Закона о регистрации). Представлять какие-либо иные правоустанавливающие документы на недвижимость не требуется. Вместе с тем в регистрирующий орган должны быть представлены: заявление; удостоверение личности; кадастровый паспорт; документ об оплате госпошлины [103].

Решение, как акт судебной власти, имеющей силу закона, порождает права непосредственно, и является достаточным основанием для регистрации права. В то же время, нельзя ставить возникновение прав, порожденных судебным решением, в зависимость от совершения административного акта регистрации. Статья 12 ГК РФ называет признание права судом одним из способов защиты гражданских прав. Пункт 3 ст. 165 ГК РФ дает право суду вынести решение о регистрации сделки. Статья 28 Закона о регистрации указывает на то, что регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного решением суда, а также говорит о том, что сам момент возникновения права определяется решением суда. Все это исключает зависимость момента возникновения права, установленного судебным решением, от государственной регистрации. Поэтому вряд ли можно признать обоснованной позицию М.Г. Пискуновой, которая полагает, что «если момент не указан в решении, то права на недвижимость регистрируются на общих основаниях и возникают также по общему правилу с момента государственной регистрации» [52].

Очевидно следует считать, что момент возникновения права, установленного решением суда, определяется либо в тексте самого решения, либо связывается с моментом вступления этого решения в законную силу. Между тем во избежание разногласий ст. 28 Закона о регистрации следовало бы дополнить следующим указанием: «на момент возникновения права, установленного решением суда, в случае если этот момент не определен в решении».

Итак, мы рассмотрели значение регистрации прав на недвижимость применительно к различным основаниям возникновения прав. Теперь вернемся вновь к историческому аспекту. С учетом предшествующего анализа можно сделать однозначный вывод о том, что до введения в действие Закона о регистрации не во всех случаях права на недвижимое имущество возникали независимо от регистрации. Поэтому, прежде всего, в каждом случае необходимо определить, имеем ли мы дело с возникшим правом, или это право таковым не является.

1.3. Стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

В пункте 1 статьи 13 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» названы стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: прием и регистрация документов, представленных для государственной регистрации прав; правовая экспертиза документов и проверка законности сделки; установление отсутствия противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами на объект недвижимости, и оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Прием документов, представленных для государственной регистрации прав, осуществляется в соответствии со статьями 16–18 Закона.

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. Физическое лицо, в том числе представитель юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность. Представитель физического лица также представляет нотариально удостоверенную доверенность, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица либо нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью

юридического лица (при наличии печати) копии этих учредительных документов, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица.

Форма заявления о государственной регистрации прав, требования к его заполнению, а так же требования к формату заявления о государственной регистрации прав в электронной форме утверждены Приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2013 года № 722 [104]. Если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, нотариус может совершить нотариальное действие по подаче заявления о государственной регистрации права.

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. В соответствии с п. 1 ст. 17 Закона о регистрации таковыми являются: акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания; договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки; акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения; свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты; акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания; иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения; иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Заявление о государственной регистрации прав и необходимые документы могут быть поданы посредством почтового отправления. В этом случае: подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально; сделка с объектом недвижимого имущества должна быть нотариально удостоверена; в случае если сделка с объектом недвижимого имущества, или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение

(обременение) права на объект недвижимости, совершена представителем, доверенность такого представителя должна быть нотариально удостоверена; к заявлению должны быть приложены копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, сторон сделки, представителя – если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность представителя юридического лица.

В получении документов на государственную регистрацию заявителю выдается расписка, с перечнем предоставленных документов, а также с указание даты и времени их представления с точностью до минуты. Если заявление и документы представлены посредством почтового отправления или через многофункциональный центр, расписка должна быть направлена по указанному в заявлении почтовому адресу в течение рабочего дня, следующего за днем их получения регистрирующим органом.

На стадии правовой экспертизы документов и проверки законности сделки производится:

– проверка имеющихся в Едином государственном реестре прав записей по данному объекту недвижимого имущества;

– проверка юридической силы правоустанавливающих документов; если правоустанавливающим документом является договор – также и проверка законности сделки;

– проверка действительности иных документов, не являющихся правоустанавливающими, но необходимых для осуществления государственной регистрации, в том числе их соответствие законным требованиям;

– проверка сведений о наличии (или отсутствии) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, документов, свидетельствующих о наложении (снятии) арестов и иных запрещений, препятствующих государственной регистрации;

– принятие по результатам правовой экспертизы одного из следующих решений: о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации, об отказе в государственной регистрации.

Законность сделки проверяется независимо от формы ее совершения (нотариальная или простая письменная) как в случае регистрации самой сделки, так и в случае регистрации на ее основании перехода, ограничения (обременения) права. При проведении правовой экспертизы (проверке законности сделки) осуществляется проверка право- и дееспособности сторон (ст. 17, 21, 48, 49 ГК РФ); наличие полномочий у представителей (ст. 182 ГК РФ), если сделка совершена представителями; наличие установленных законом или соглашением сторон существенных условий договора (ст. 432 ГК РФ); соблюдение формы договора, установленной законом или соглашением сторон (ст. 164, 434 ГК РФ);

принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лицами, не являющимися собственниками имущества в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником (ст. 9, п. 1 ст. 20 Закона); соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, а также публично-правовых интересов в установленных законом случаях (пп. 2 и 3 ст. 209 ГК РФ, п. 1 ст. 20 Закона).

Правовая экспертиза документов и проверка законности сделки призвана обеспечить защиту конституционных прав собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости, а также создает дополнительные гарантии безопасности для участников рынка недвижимости в Российской Федерации.

В то же время, объем полномочий регистрирующего органа на данной стадии законодательно четко не определен, связано это и с отсутствием в законодательстве собственно понятия правовой экспертизы документов.

Данная стадия предполагает изучение регистрирующим органом представленных на регистрацию документов, с позиции их достаточности для того, чтобы сделать вывод о наличии юридического факта, являющегося бесспорным основанием возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) права на недвижимое имущество.

Из представленных для регистрации права документов, регистрирующий орган должен усмотреть:

1) имеется ли юридический факт, предусмотренный законодательством в качестве основания возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) права на недвижимое имущество;

2) указанный юридический факт повлек (может повлечь) соответствующие правовые последствия, т.е. отсутствуют обстоятельства, являющиеся в силу закона основанием для признания указанного юридического факта не влекущим правовых последствий [23].

В рамках стадии установления оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав проверяется отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, устанавливается действительность поданных заявителем документов и наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также отсутствие других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации (статьи 9, 13, 17 Закона).

При отсутствии оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав, а также для прекращения государственной регистрации прав в Единый государственный реестр прав в установленном Законом и Правилами ведения ЕГРП, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе актами Министерства юстиции Российской Федерации порядке вносятся записи о праве, ограничении (обременении) права или сделке (пункт 1 статьи 13, статьи 19, 20 Закона).

Заключительной стадией процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав. В соответствии со статьей 14 Закона проведенная государственная регистрация возникновения и перехода права на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра прав, а проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок – специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки.

Пункт 2 статьи 13 рассматриваемого Закона определяет особенности государственной регистрации ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц, а также государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества.

В Законе установлено два правовых режима регистрации ограничений (обременений) прав:

– по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц;

– по инициативе органов государственной власти и органов местного самоуправления [99].

Если ограничение (обременение) права в соответствии с пунктом 2 статьи 13, пунктом 3 статьи 28 Закона регистрируется не по заявлению правообладателя, то в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в письменной форме уведомляет правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости о проведенной государственной регистрации.

Государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав. Запись о вещном праве в Едином государственном реестре прав

выступает обязательной юридической предпосылкой возникновения правоотношений, связанных с государственной регистрацией перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества. В случаях, когда заявитель ходатайствует о государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества, и в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о вещном праве, государственная регистрация приостанавливается в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона.

Правоприменительная практика регистрирующих органов свидетельствует о том, что при государственной регистрации перехода права на основании сделки проверяется факт исполнения ее условий, с которыми закон и (или) договор связывают возможность проведения регистрации перехода прав на объект недвижимого имущества, например, исполнения отлагательных условий сделки, необходимых для перехода права (пункт 1 статьи 157 Гражданского Кодекса), оплаты недвижимости, если договором купли-продажи предусмотрено сохранение права собственности за продавцом до оплаты товара (статья 491 Гражданского Кодекса) и т.д.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, а ипотеки жилых помещений – не позднее пяти рабочих дней с указанного дня. Законодательное закрепление сроков государственной регистрации прав служит гарантией защиты прав собственников и обладателей иных прав, а установление сокращенных сроков регистрации ипотеки жилых помещений призвано стимулировать развитие ипотечной системы жилищного обеспечения и ипотечного кредитования.

Рассматриваемый пункт введен Федеральным законом от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ. Он запрещает должностным лицам регистрирующих органов отказывать заявителям в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с требованиями ст. 18 Закона о регистрации прав документы представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Эти документы должны содержать описание недвижимого имущества, по общему правилу должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь соответствующие подписи сторон или должностных лиц.

Проверяется надлежащее оформление документов: нотариальное удостоверение в установленных законом случаях, подписи должностных лиц, скрепление печатью; удостоверение технических паспортов и планов земельных участков. В документах не должно быть подчисток, приписок, неоговоренных исправлений, повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание, иначе это может повлечь отказ в приеме.

В соответствии с п. 5 ст. 18 Закона о регистрации прав все документы, необходимые для регистрации, представляются не менее, чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником. Исключением являются акты органов государственной власти и местного самоуправления, например, постановления, решения или распоряжения глав администраций, комитетов и пр., так как подлинник такого документа существует в единственном экземпляре, а гражданам и организациям выдаются копии, заверенные канцелярией, управлением делами или протокольным отделом соответствующего органа. Такие документы представляются в виде двух копий.

Е.А. Киндеева ссылается на п. 9 Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами РФ, утвержденных Приказом Минюста России от 15.03.2000 № 9, в соответствии с которыми не оставляются в делах нотариуса подлинники правоустанавливающих и иных документов, необходимых для государственной регистрации, а также документов, подтверждающих регистрацию права на имущество [33].

Подлинники правоустанавливающих документов на отчуждаемое жилое помещение должны быть возвращены нотариусом отчуждателю недвижимости (продавцу и пр.). При этом на них делается отметка о совершении соответствующего нотариального действия, скрепленная подписью нотариуса с приложением печати. Также возвращаются нотариусом подлинники иных необходимых для регистрации документов: разрешений органов опеки и попечительства на продажу помещений, в которых проживают или собственниками которых являются несовершеннолетние, согласий супругов на продажу совместно нажитого имущества или его приобретение, справок органов паспортно-визовой службы о лицах, проживающих в продаваемом жилом помещении, и пр.

Огромное значение имеет правовая экспертиза документов, которая является ключевой процедурой государственной регистрации.

Правовая экспертиза – это проверка юридической силы правоустанавливающих и других представленных на государственную регистрацию документов (п. 1 ст. 17 Закона о регистрации прав). При правовой

экспертизе проводится проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти (п. 3 ст. 9 Закона), установление отсутствия противоречий между заявленными и зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации (п. 1 ст. 13 Закона).

Правовая экспертиза проводится в следующем порядке.

– проверка записей в ЕГРП по объекту недвижимого имущества;

– проверка действительности правоустанавливающих документов; если правоустанавливающим документом является договор, то осуществляется проверка законности сделки;

– проверка иных документов, необходимых для регистрации, на соответствие установленным требованиям;

– принятие решения по результатам правовой экспертизы.

Цель правовой экспертизы заключается в определении возможности совершения юридического акта признания бесспорного права, внесения записей в ЕГРП.

С учетом требований законодательства к содержанию договоров, а также положений Закона о регистрации прав можно определить следующие условия законности сделок с недвижимостью, проверку которых должны осуществлять регистраторы:

– право- и дееспособность сторон;

– наличие необходимых полномочий представителей сторон сделки;

– соблюдение формы договора, установленной законом или соглашением сторон;

– наличие установленных законом или соглашением сторон существенных условий;

– принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лицами, не являющимися владельцами имущества;

– соблюдение прав участников сделки и третьих лиц, не участвующих в сделке, а также публично-правовых интересов в установленных законом случаях;

– отсутствие ограничений (обременений) прав лица, распоряжающегося недвижимостью, а в случае их наличия – указание этих условий в договоре. Важнейший элемент проверки законности сделки – проверка соблюдения прав и законных интересов участников и третьих лиц, не участвующих в сделке. Именно для этого в установленных законом случаях заявителем должны быть представлены дополнительные документы. Если на сделку дано согласие третьих лиц, содержащее условия

сделки, то должно быть проверено наличие таких условий в договоре, представленном на регистрацию. Условия сделки могут содержаться в доверенности, выданной представителю стороны договора. В случае отсутствия в договоре оговоренных согласием или доверенностью условий в регистрации может быть отказано в соответствии с п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав на основании того, что лицо, ограниченное определенными условиями, составило документ без указания этих условий.

Дополнительный элемент письменной формы сделки с недвижимостью заключение ее в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ), а в случае продажи предприятия – с обязательным приложением установленных документов (п. 1 ст. 560 ГК РФ).

Проверка законности сделки с недвижимостью осуществляется независимо от того, влечет ли несоответствие закону ничтожность сделки либо допускает ее оспоримость (ст. 166 ГК РФ). Если сделка не соответствует требованиям законодательства, в регистрации сделки или перехода прав на ее основании может быть отказано как в случае ничтожности, так и в случае оспоримости сделки.

Государственная регистрация может быть приостановлена по следующим основаниям:

– решение регистратора;
– заявление правообладателя и участников сделок;
– решение, определение суда;
– в силу указания в законе.

Таким образом, законодатель предусматривает весьма сложную процедуру государственной регистрации прав на недвижимость, включающую не только разветвленный документооборот, но и правовую экспертизу представленных документов. Предусматриваются основания для приостановления государственной регистрации и отказа в ее осуществлении.

Практикум

Вопросы для подготовки к практическому занятию по теме

1. По каким вопросам имеет приоритет ГК РФ по отношению к Закону о государственной регистрации прав? По каким вопросам имеет приоритет данный Закон по отношению к ГК РФ?

2. Какова отраслевая принадлежность института государственной регистрации недвижимости?

3. Что понимается под государственной регистрацией недвижимости?

4. Чему отдается приоритет в случае несоответствия: записи в ЕГРП или правоустанавливающему документу?

5. Каковы виды (объекты) государственной регистрации недвижимости?

6. Как соотносятся понятия «государственная регистрация права собственности» и «государственная регистрация перехода права»?

7. Что понимается под кадастровым, техническим учетом и технической инвентаризацией?

8. Какие последствия влечет несоблюдение требований о государственной регистрации права (перехода права)?

9. Можно ли при нарушении требования о форме договора требовать его государственной регистрации в судебном порядке?

10. В случае если решением суда сделка признана недействительной, но не применены последствия ее недействительности, имеет ли право орган по государственной регистрации прав погасить все регистрационные записи по этой сделки, в том числе запись о переходе права собственности?

11. Лица, имеющие право на обращение за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав и сделок. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав и сделок

13. Проведение правовой экспертизы и проверка законности сделки.

14. Основания для государственной регистрации прав и сделок.

15. Основания для приостановления государственной регистрации прав и сделок.

16. Основания для отказа в государственной регистрации прав и сделок.

17. Прекращение государственной регистрации прав.

18. Удостоверение государственной регистрации прав и сделок.

19. Понятие и составные части Единого государственного реестра прав.

20. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав. Возмещение вреда, причиненного в результате технической ошибки.

21. Каковы стадии (этапы) проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

22. По заявлению каких лиц проводится государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

23. Кому могут быть выданы документы, подтверждающие государственную регистрацию прав на объект недвижимого имущества в случае смерти заявителя?

24. Каковы способы защиты прав наследников в случае смерти гражданина, не оформившего на себя должным образом объекты недвижимого имущества?

Задачи для подготовки к практическому занятию по теме:

Задача № 1. Предприятие длительное время находилось в состоянии банкротства, в этот период к нему применялись различные процедуры несостоятельности, неоднократно происходила смена арбитражных управляющих. В результате предприятие было признано банкротом, а его имущество – продано с публичных торгов. Большую часть этого имущества приобрели четыре физических лица – собственники, которые впоследствии зарегистрировали свое право собственности на отдельные объекты недвижимости по одному договору купли-продажи отдельных недвижимых вещей.

В процессе оспаривания заинтересованными лицами результатов торгов было выявлено, что одно из производственных зданий было продано двум собственникам. Кроме указанных лиц этот объект ранее был продан юридическому лицу. Права на спорный объект были зарегистрированы за двумя разными субъектами по различным техническим паспортам, изготовленным в разное время органами технической инвентаризации. Регистрирующий орган осуществил регистрацию соответствующих прав разных лиц на один и тот же объект, потому что данные технической инвентаризации производственного здания не совпадали.

Первый собственник – юридическое лицо, зарегистрировавший свое право раньше по сравнению с физическими лицами, обратился в суд с иском об оспаривании их права субъекта на спорный объект.

Решите дело по существу.

Задача № 2. Гражданин Сидоров обратился в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности. В качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию было представлено свидетельство о праве на наследство по завещанию, согласно которому заявитель Сидоров является наследником имущества гражданина Романюка, умершего 07.01.2005 года. Наследственное имущество состоит из квартиры, принадлежащей наследодателю на основании договора о предоставлении гражданам жилых помещений в связи со сносом дома и акта приема-передачи.

При проведении правовой экспертизы документов было установлено, что запись о регистрации права собственности наследодателя на данную квартиру была внесена в ЕГРП 19.01.2005 года, т.е. после его смерти. Регистрирующий орган отказал в регистрации права собственности Сидорова (абз. 8 п. 1 ст. 20 закона о государственной регистрации), мотивируя свой отказ ссылкой на то, что государственная регистрация права

собственности наследодателя была произведена уже после его смерти, соответственно право собственности на данное недвижимое имущество у него не возникло (ст. 17 ГК РФ), поэтому оно не может быть передано по наследству другим лицам. Сидоров не согласился с этим отказом и обжаловал его в суд.

Решите дело по существу.

Задача № 3. Зайцева обратилась в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру на основании решения суда общей юрисдикции. В резолютивной части данного решения было указано:

– восстановить Зайцевой срок для принятия наследства;

– признать Зайцеву принявшей наследство по завещанию на следующее имущество: квартиру, предметы домашней обстановки.

Орган по государственной регистрации прав отказал в государственной регистрации права собственности на квартиру на том основании, что заявителем не соблюдена нотариальная процедура принятия наследства и, кроме того, в соответствии со ст. 18 Закона о государственной регистрации прав в решении суда, являющимся основанием для возникновения права, должен быть отражён факт установления данного права, а также должен быть указан вид регистрируемого права. Зайцева обратилась в суд с заявлением об оспаривании отказа органа по государственной регистрации прав в государственной регистрации права на квартиру.

Суд признал отказ в государственной регистрации незаконным и обязал орган по государственной регистрации прав зарегистрировать право Зайцевой на квартиру, мотивировав своё решение тем, что при обращении к нотариусу наследник вынужден повторно оплачивать пошлину исходя из стоимости наследственного имущества, уже оплаченную им при подаче заявления в суд. Кроме того, фактически судебное решение заменяет собой свидетельство о праве на наследство, а заявитель становится собственником имущества в порядке наследования.

Орган по государственной регистрации прав не согласился с данным решением суда I инстанции и обратился с жалобой в кассационную инстанцию. Кассационная инстанция отменила решение суда I инстанции и вынесла новое решение об оставлении жалобы Зайцевой на неправомерные действия органа по государственной регистрации прав без удовлетворения.

Кто прав в данном споре?

Рекомендуемая литература

Обязательная литература

1. Административно-процессуальное право: учебник / под ред. д-ра юрид. наук, проф. А.И. Каплунова. – СПб.: Изд-во СПб ун-та МВД России, 2015. С. 102.

2. Аксюк, И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности / И.В. Аксюк // Право и экономика. – 2006. – № 7, – С. 22.

3. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007, – с. 56.

4. Александров, А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России: Начало XX века и современность / А.А. Александров // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. – 1996. – № 6. – С. 8.

5. Арзуманян, А.В. Этапы государственной регистрации прав собственности на землю и их особенности / А.В. Арзуманян // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 10. – С. 23.

6. Афонина, Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Е.И. Афонина // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 97.

7. Бабкин, С.А. Основные начала организации оборота недвижимости / С.А. Бабкин. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2001. – 462 с.

8. Беляев, И.Д. История русского законодательства / И.Д. Беляев. – СПб., Лань. 1999. – 706 с.

9. Белова О.Н. Возникновение и развитие системы государственной регистрации прав на территории России в дореволюционный период // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 7. С. 87-89.

10. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М., Статут. 2001. – 642 с.

11. Брагинский, М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / М.И. Брагинский. – М., Юстицинформ. 2007. – 276 с.

12. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виды / В.В. Витрянский. – М., Статут. 2002. – 652 с.

13. Владимирский-Буданов, М.Ф. Обзор истории русского права / М.Ф. Владимирский-Буданов. – Ростов н/Д., Феникс. 2005. – 674 с.

14. Гражданское право Т. 1 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2007. – 708 с.

15. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I / Отв. ред. проф. Суханов Е.А. 2-е изд., перераб. и доп. – М., Волтерс Клувер. 2007. – 724 с.

16. Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. ред. Васильев Е.А. – М., Международные отношения. 1992. – 538 с.

17. Гришаев, С.П. Государственная регистрация обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество / С.П. Гришаев // Российская юстиция. – 2006. – № 11. – С. 32.

18. Гришаев, С.П. Государственная регистрация права собственности на земельные участки / С.П. Гришаев // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 10. – С. 19.

19. Дозорцев, В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В.А. Дозорцев // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Статут. 2002. – 618 с.

20. Доркина А.В. Проблемные моменты и роль судебных решений при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // «Правовые вопросы недвижимости», 2008, № 1, – с. 34 40.

21. Дорогавцева, Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (Проблематика соотношения и разграничения понятий) / Е.Е. Дорогавцева // Государство и право. – 2008. – № 1. – С. 15.

22. Ем, В.С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса / В.С. Ем // Законодательство. – 2008. – № 1. – С. 45.

23. Ермакова А.В. «Разрешительный» принцип государственной регистрации прав на недвижимость: проблемы, возникающие при государственной регистрации права общей собственности // Четвертый пермский международный конгресс ученых юристов: материалы междунар. науч.-практ. конф. (г. Пермь, Перм. гос. нац. иссл. ун-т, 18-19 октября 2013 г.) / отв. ред. О.А. Кузнецова; Перм. гос. нац. иссл. Ун-т. – Пермь, 2013. С. 104.

24. Жилкин, Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому / Д.Г. Жилкин // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 16.

25. Законодательная техника: Научно-практическое пособие / Под ред. Тихомирова Ю.А. – М., Городец. 2007. – 648 с.

26. Законотворчество в Российской Федерации: Научно-практическое и учебное пособие / Под ред. Пиголкина А.С. – М., Формула права. 2008. – 632 с.

27. Законодательство Петра I / Отв. ред. Маньков А.Г. – М., Юридическая литература. 1997. – 706 с. 36. Иванова, О.Н., Симонов, А.М. Комментарий к Воздушному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.Н. Иванова, А.М. Симонов. – М., Юрайт. 2007. – 674 с.

28. Ильченко, А.Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество / А.Л. Ильченко // Нотариус. – 2008. – № 1. – С. 17.

29. Калинычева, М.С. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / М.С. Калинычева // Современное право. – 2007. – № 8. – С. 17.

30. Каминка, А.И. Очерки торгового права / А.И. Каминка. – М., Статут. 2002. – 638 с.

31. Кассо, Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года) / Л.А. Кассо / Избранные труды. – М., Статут. 2001. – 674 с.

32. Каширин, А. Их заботит регистрация / А. Каширин // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 48. – С. 7.

33. Киндеева, Е.А., Пискунова, М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М., Юстицинформ. 2004. – 562 с.

34. Кожокарь И.П. Государственная регистрация в структуре оснований возникновения права собственности // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. № 2 (103). С. 162.

35. Комментарий к ГК РФ, части первой (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – М., Норма. 2005. – 768 с.

36. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Отв. ред. Садиков О.Н. (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное). – М., Инфра-М. 2007. – 812 с.

37. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) (издание третье, переработанное и дополненное) / Под ред. Ткача А.Н. – М., ЗАО Юстицинформ. 2006. – 264 с.

38. Коновалов, А. Правовое регулирование рефинансирования ипотечных кредитов / А. Коновалов // Корпоративный юрист. – 2007. – № 4. – С. 16.

39. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – 672 с.

40. Корнеев, С.М., Крашенинников, П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика / С.М. Корнеев, П.В. Крашенинников – М., БЕК. 1996. – 476 с.

41. Крылов, С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы / С. Крылов // Российская юстиция. – 2008. – № 1. – С. 19.

42. Кюршунова, Н. Неоспоримая регистрация / Н. Кюршунова // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 3. – С. 7.

43. Маковский, А.Л. Code Civil Франции и кодификация гражданского права в России: Связи в прошлом, проблемы влияния и совершенствования / А.Л. Маковский // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С. 137-148.

44. Масевич, М. Обзор действующего законодательства о недвижимости / М. Масевич // Право и экономика. – 2007. – № 1. – С. 32.

45. Мейер, Д.М. Русское гражданское право. Ч. 2 / Д.М. Мейер. – М., Статут. 2003. – 652 с.

46. Мошкович, М., Завойкина, Н., Терешко, Ю. Нюансы регистрации прав собственности / М. Мошкович, Н. Завойкина, Ю. Терешко // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 36. – С. 7.

47. Новицкая, Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века / Т.Е. Новицкая. – М., Зерцало. 2008. – 672 с.

48. Огородников, В.В. Об итогах работы президиума Совета главных государственных регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним субъектов Российской Федерации / В.В. Огородников // Роль органов юстиции в правовом государстве: Материалы научно-практической конференции – М., Норма. 2002. – С. 350.

49. Осипова, А.В. Проблемные вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / А.В. Осипова // Нотариус. – 2007. – № 6. – С. 10.

50. Павлов П.Н. О документах, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество // Правовое регулирование рынка недвижимости. 1999. № 1. С. 36. (по Белова О.Н. Возникновение и развитие системы государственной регистрации прав на территории России в дореволюционный период // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 7. С. 87.)

51. Петров, Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореф. дис... канд. юрид. наук / Е.Ю. Петров. – М., 2001. – 36 с.

52. Пискунова, М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимость на основании судебных актов / М.Г. Пискунова // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 4. – С. 19.

53. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права / К.П. Победоносцев. – М., Статут. 2002. – 654 с.

54. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский – М., Статут. 2002. – 602 с.

55. Основные показатели работы арбитражных судов Российской Федерации в 2002–2005 годах // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 4. – С. 22.

56. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.Л. Покровский. – М.: Зерцало, 2004. – 732 с.

57. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Юрайт. 2007. – 236 с.

58. Работа арбитражных судов Российской Федерации в 2005 году // Российская юстиция. – 2006. – № 4. – С. 27.

59. Римское частное право / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. – М., Статут. 2004. – 698 с.

60. Савиньи, Ф.К. Обязательственное право / Ф.К. Савиньи. – СПб., Питер. 2004. – 562 с.

61. Сергеев, А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР / А.П. Сергеев. – Л., Изд-во ЛГУ. 1990. – 342 с.

62. Синайский, В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. – М., Статут. 2002. – 684 с.

63. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2003. – с. 1–9.

64. Суханов, Е.А. Ограниченные вещные права / Е.А. Суханов // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. Треушникова М.К. – М., Статут. 2005. – С 185-186.

65. Тужилова-Орданская, Е.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.М. Тужилова-Орданская // Цивилист. – 2007. – № 2. – С. 16.

66. Цитович, П.П. Труды по торговому и вексельному праву: В 2 т. Т. 1: Учебник торгового права: К вопросу о слиянии торгового права с гражданским / П.П. Цитович. – М.: Статут, 2005. – 672 с.

67. Цыбуленко, З.И. Сделки с недвижимостью и их регистрация / З.И. Цыбуленко // Хозяйство и право. – 2008. – № 2. – С. 41.

68. Чубаров, В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сб. ст / В.В. Чубаров / Под ред. Литовкина В.Н., Рахмиловича В.А. – М.: Юрайт, 2007. – 456 с.

69. Шейнин, Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? / Л.Б. Шейнин // Журнал российского права. – 2004. – № 10. – С. 23.

70. Шейнин, Л. Отсутствие государственной регистрации: как оно влияет на недействительность сделок с недвижимостью? / Л. Шейнин // Юридический мир. – 2005. – № 11. – С. 31.

71. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – М.: Статут, 2005. – 704 с.

72. Ширяев, И.В. Регистрация перехода прав на недвижимое имущество / И.В. Ширяев // Правовые вопросы строительства. – 2008. – № 2. – С. 19.

Дополнительная литература:

73. Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США. Автореферат дис....к.ю.н. – М., 2004.

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

75. Государственная регистрация прав на недвижимость. Теория и практика. Сб. ст / Сост. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М.: Ось-89, 2005.

76. Качур Н.Ф. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Информационный бюллетень Нотариальной палаты Красноярского края. 2002. № 149.

77. Качур Н.Ф. Некоторые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Реализация гражданских прав в условиях меняющейся правовой действительности / Отв. ред. Н.Ф. Качур. – Красноярск, 1999.

78. Качур Н.Ф. Спорные вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Публичное и частное право: проблемы развития и взаимодействия, законодательного выражения и юридической практики: Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Екатеринбург: УрГЮА, 1998.

79. Кирсанов А.Р. Регистрационное право – формирующаяся отрасль современного российского права // Бюллетень Министерства юстиции РФ. 2001. № 11. С. 61-66.

80. Кирсанов А.Р. Сравнительно-правовой анализ регистрации прав на недвижимое имущество в России и за рубежом // Бюллетень Министерства юстиции РФ. 2002. № 3.

81. Кузнецов А.В. Немецкий опыт регистрации прав не земельные участки и возможность его использования в России // Государство и право. 1996. № 12. С. 117-126.

82. Маковская А. Анализ некоторых поправок к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Хозяйство и право. 2005. № 3.

83. Писков И.П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство. 2002. № 8. С. 40 – 47.

84. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Бюллетень Министерства юстиции РФ. 2001. № 1. С. 21-30.

85. Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореферат дис...к.ю.н. – Екатеринбург, 2001.

86. Закройщикова Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества // Российская юстиция. 1999. № 12.

87. Козлов М.А. Полномочия органов госрегистрации прав на недвижимое имущество / М.А. Козлов // Арбитражная практика. – 2006. – № 12.

88. Качур Н.Ф. О соотношении материально-правовых и процессуально-правовых норм при регистрации прав на недвижимое имущество / Стабильность и динамизм общественных отношений в Российской Федерации: правовые аспекты: материалы Всероссийской научной конференции / отв. ред. В.Я. Музюкин. – Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2005.

89. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Характеристика недвижимости при регистрации / Государственная регистрация прав на недвижимость. Теория и практика / Сост. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М.: Ось-89, 2005.

90. Маковская А. Анализ некоторых поправок к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Хозяйство и право. 2005. № 3.

91. Пискунова М.Г. О делимости недвижимых вещей // Бюллетень Министерства юстиции РФ. 2003. № 5.

Нормативно-правовые акты

92. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 // Российская газета. – 1993. – № 237.

93. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

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

95. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.

96. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

97. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.

98. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. ВС СССР 31.05.1991 г. № 2211-1 // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.

99. ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

100. Приказ Минэкономразвития России от 22.03.2013 № 147 «Об утверждении форм документов, в виде которых предоставляются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

101. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 18.

102. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 11.

103. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме».

104. Об утверждении форм заявлений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ограничений (обременений), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о погашении записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии возражения

в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя), об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя), требований к их заполнению, а также требований к формату таких заявлений в электронной форме. Приказ Минэкономразвития России от 29 ноября 2013 года № 722 // Справочная правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 20 августа 2016 г.

Судебная практика

105. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений: Инф. письмо ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

106. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ: Пост. Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 01.06.1996 № 6/8 // Вестник ВАС РФ. 1996. № 9.

107. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним»: Инф. письмо ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

108. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21 июля 2009 г. № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // «Вестник ВАС РФ». 2009. № 9.

109. По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 1 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации», статьи 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Постановление Конституционного Суда РФ от 26 мая 2011 года № 10-П // «Собрание законодательства РФ». 2011. № 23. Ст. 3356.

Глава 2. ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

2.1. Вещные права на недвижимое имущество юридических лиц, подлежащие государственной регистрации

Правовой режим объектов недвижимого имущества основан на необходимости обеспечения особой устойчивости прав на это имущество и установления специального порядка распоряжения им. Как подчеркивал еще А. Егорова «...общественное, общенациональное значение недвижимости, вследствие чего перед правом стоит бесконечно трудная задача сочетания двух противоположных тенденций»[7]. Ученый говорит о двух тенденциях: учете права собственности на недвижимое имущество и публичных (государственных) интересов.

Указанные тенденции нашли свое законодательное закрепление. Действующее законодательство предусматривает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Правовой основой становления института и развития государственной регистрации прав на недвижимое имущество является основной закон – Конституция РФ, провозгласившая, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8); право частной собственности охраняется законом (ч. 1 ст. 35); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч. 2 ст. 35).

В развитии положений основного закона РФ Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 131) закрепляет обязательность государственной регистрации: Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право

пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами [47].

Наряду с ГК РФ правила о государственной регистрации прав на недвижимое имущество стали неотъемлемой частью ряда кодифицированных законодательных актов: Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ.

Легальное понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним закреплено законодателем в п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (абз. 2 п. 1 ст. 2 Закона «О государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В теории и практике гражданского права неоднократно ставился вопрос о неконституционности положений Гражданского кодека РФ, устанавливающих обязательную государственную регистрацию перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также положений ГК РФ, связывающих государственную регистрацию с действительностью сделки (договора). В последнее время в юридической литературе вновь звучат предложения «полного устранения из закона требования о государственной регистрации сделок с недвижимостью» [42].

По мнению противников государственной регистрации, п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 433 ГК РФ лишают заинтересованных лиц возможности заключить договор на основе свободного волеизъявления и приобрести права и обязанности по сделке без санкции со стороны органа государственной власти, осуществляющего регистрацию договора, и тем самым необоснованно ограничивают конституционное право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (ст. 34, ч. 1, Конституции РФ), а в том случае, если договор не зарегистрирован, лишают сторону в договоре права на судебную защиту (ст. 46, ч. 1, Конституции РФ).

Опровергая вышеуказанную точку зрения, Конституционный суд РФ подчеркнул, что «государственная регистрация выступает формальным условием обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, – призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов». Как подчеркивается в Определении Конституционного Суда РФ от 5 июля 2001 г. № 132-О [56], государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией РФ права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности.

В гражданском законодательстве (ГК РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») существует разграничение между государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и государственной регистрацией сделок (обязательственных правоотношений) с этими правами (ст. 131, ст. 164 ГК РФ).

Согласно ст. 164 ГК РФ государственной регистрации подлежат также обязательственные правоотношения: сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В ГК РФ по отношению к сделкам с недвижимым имуществом требование об их государственной регистрации предъявляется в следующих случаях: залога такого имущества, для которого обязательна государственная регистрация (п. 3 ст. 339 ГК РФ); уступки требования по сделке, требующей государственной регистрации (ст. 389 ГК РФ); перевода долга по сделке, требующей государственной регистрации (ст. 391 ГК РФ); продажи жилых домов, квартир, частей жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ); продажи предприятия (п. 3 ст. 560 ГК РФ); дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК РФ); отчуждения недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК РФ); аренды зданий и сооружений на срок более одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ); аренды предприятия независимо

от ее срока (п. 2 ст. 658 ГК РФ); передачи недвижимости, сделки по продаже которой подлежат государственной регистрации, в доверительное управление (п. 2 ст. 1017 ГК РФ).

Как подчеркнул Конституционный суд РФ в своем определении от Определении от 8 июня 1999 г. № 103-О в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» четко проводится различие между государственной регистрацией прав на недвижимое имущество (земельные участки, жилые помещения и др.) и государственной регистрацией ограничений (обременений) права, т.е. законных условий, стесняющих правообладателя при осуществлении им права собственности или иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, договорного управления, аренды, ареста имущества и др.).

Согласно п. 1 ст. 4 Закона государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним (купля-продажа, дарение и т.д.). В соответствии с п. 1 его ст. 6 права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Законом; государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Обязательной государственной регистрации, согласно п. 2 ст. 4 Закона, подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения Закона в действие.

Иначе регулируются в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отношения, связанные с ограничением (обременением) прав собственности и иных вещных прав (ипотеки, договорного управления, аренды, ареста имущества и др.).

Согласно п. 1 ст. 4 наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Пункт 2 ст. 6 Закона устанавливает, что государственная регистрация возникших после введения данного Закона в действие ограничения (обременения) или иной сделки с объектом недвижимого имущества требует государственной регистрации прав на данный объект, возникших до введения данного Закона в действие. Согласно абз. 4 п. 2 ст. 13 Закона регистрация ограничений (обременений) права, ипотеки, аренды или иной сделки с объектом недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

Таким образом, анализ положений Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в их взаимосвязи позволяет сделать однозначный вывод о том, что применение изложенных норм Закона поставлено в зависимость от характера сделки, т.е. от того, связана ли она с реализацией права собственности (купля-продажа, дарение и др.) либо с ограничением (обременением) этого права (аренда и др.), а также от иных фактических обстоятельств дела (от момента возникновения права собственности на недвижимое имущество, момента оформления правоустанавливающих документов, от отношения участников сделки к осуществлению государственной регистрации и др.).

Как подчеркивают исследователи, важно учитывать, что органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимость, производится регистрация не объектов недвижимости (учет объектов недвижимости осуществляют организации кадастрового и технического учета), не документов на недвижимость, не физических и юридических лиц, которые приобрели недвижимость, а правоотношений по поводу недвижимости [1].

Вещным правом является абсолютное гражданское право лица, предоставляющее ему возможность непосредственного господства над вещью и отстранения от нее всех других лиц, защищаемое специальными гражданско-правовыми исками.

Вещные права характеризуются следующими признаками: непосредственным отношением лица к вещи; абсолютным характером; объектами являются только индивидуально-определенные вещи; защитой с помощью особых вещно-правовых исков. Абсолютный характер вещных прав, проявляется в том, что все без исключения третьи лица обязаны не препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи и не воздействовать на вещь без его разрешения. Следовательно, третьи лица должны быть четко осведомлены о видах и содержании вещных прав. Именно этим обстоятельством объясняется необходимость исчерпывающего определения в законе перечня вещных прав и их содержания [3].

Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливаться лишь законом.

К иным вещным правам (право на чужое имущество) относятся:

– право хозяйственного ведения (ст. 294 Гражданского кодекса РФ);

– право оперативного управления (ст. 296 Гражданского кодекса РФ);

– право пожизненного наследуемого владения землей (земельным участком (ст. 265 Гражданского кодекса РФ), которое трансформируется сейчас в право собственности);

– право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 Гражданского кодекса);

– сервитут (право ограниченного пользования объектом недвижимого имущества) (ст. 274, 277 Гражданского кодекса РФ).

Виды вещных прав определены в законе следующим образом: право собственности – наиболее широкое по объему правомочий вещное право, предоставляющее управомоченному лицу максимальные возможности использования принадлежащего ему имущества; ограниченные вещные права (ст. 216 ГК РФ) связаны с использованием чужих земельных участков и других объектов недвижимости, в силу чего подлежат государственной регистрации.

К числу таких прав относятся сервитут (ст. 274, 277 ГК), пожизненное наследуемое владение (ст. 265 ГК), постоянное пользование (ст. 268 ГК); ограниченные вещные права, оформляющие имущественную обособленность государственных и муниципальных унитарных предприятий, казенных предприятий и учреждений – юридических лиц, не являющихся собственниками закрепленного за ними имущества. Имущество за названными юридическими лицами закрепляется собственником на праве хозяйственного ведения (ст. 294 ГК) и оперативного управления (ст. 296 ГК).

Основания возникновения права собственности или иного вещного права на вновь созданный объект недвижимости предусмотрены п. 1 ст. 218 ГК, которым установлено, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Статья 263 ГК: собственник ЗУ приобретает право собственности на здание и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему ЗУ, при условии соблюдения в оде строительства градостроительных норм и правил. Статьей 219 ГК установлено, что право собственности на здание, сооружение и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права.

Закрепление имущества собственником за унитарным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления возможно только в отношении имущества государственной

или муниципальной казны – недвижимого имущества возникает с момента регистрации в ЕГРП.

Если имущество приобретено предприятием или учреждением в результате самостоятельной и хозяйственной деятельности от собственного имени в соответствии со своей специальной правоспособностью, оно поступает в хозяйственное ведение или оперативное управление согласно п. 2 ст. 299 ГК РФ в порядке предусмотренном для права собственности.

В ст. 5 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указано, что участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются российские и иностранные юридические лица. международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, – с другой.

Система вещных прав отечественного гражданского законодательства такова, что вид вещного права связан с объектом и субъектом права. Например, на земельные участки могут существовать только право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования и сервитут, причем право пожизненного наследуемого владения только физических лиц. Возникновение вещного права хозяйственного ведения или оперативного управления земельным участком законодательством не предусмотрено.

К особым вещным правам часто также относят указанное в п. 2 и п. 3 ст. 298 ГК РФ право самостоятельного распоряжения имуществом, приобретенным автономными и бюджетными учреждениями за счет доходов от разрешенной учредительными документами деятельности. На приобретенное таким способом недвижимое имущество у учреждения может возникнуть только вещное право, подлежащее государственной регистрации. Вид права (собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление) конкретного учреждения определяется в соответствии со ст. 299 ГК РФ.

Круг юридических лиц, выступающих в качестве собственников принадлежащего им имущества, необычайно широк. Это хозяйственные общества и товарищества, производственные и потребительские кооперативы, общественные и религиозные организации, ассоциации и союзы. Можно сказать, что в перспективе по ныне действующему законодательству собственниками должны стать все юридические лица, кроме

государственных и муниципальных предприятий, а также финансируемых собственником учреждений (п. 3 ст. 213 ГК РФ).

Все юридические лица подразделяются на коммерческие и некоммерческие организации и соответственно наделяются общей либо специальной правоспособностью (правосубъектностью). А это самым непосредственным образом сказывается на содержании принадлежащего им права собственности, пределах и способах его осуществления. Хотя набор правомочий во всех случаях остается неизменным (это правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом), по своему содержанию и границах они далеко не одинаковы. У коммерческих организаций эти правомочия и по содержанию и по границам их осуществления значительно шире. Спектр возможностей, которые указанные правомочия открывают перед некоммерческими организациями, куда более узок [33].

Однако, практика правотворчества пошла по иному пути. В ГК РФ были включены нормы о праве хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ) и о праве оперативного управления (ст. 296 ГК РФ).

Субъектами прав хозяйственного ведения и оперативного управления могут быть юридические лица, созданные в особых организационно-правовых формах – «предприятия» и «учреждения». При этом субъектом права хозяйственного ведения по действующему законодательству может быть только государственное или муниципальное унитарное предприятие (ст. 113–114 ГК РФ). Субъектом права оперативного управления могут быть казенное предприятие (ст. 113 ГК), а также учреждения (ст. 123.21 ГК РФ), создаваемые как государственными и муниципальными образованиями, так и другими (частными) собственниками – гражданами и юридическими лицами. Кроме того, нормы об унитарных предприятиях, основанных на праве оперативного управления (ст. 113, 296, 297 ГК РФ) применяются к не находящимся в муниципальной или государственной собственности предприятиям, основанным на праве полного хозяйственного ведения (абз. 1 п. 5 ст. 5 Закона РФ «О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации» от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ), если до 1 июля 1999 года они не преобразованы в хозяйственные товарищества, общества или кооперативы либо не ликвидированы (абз. 2 п. 5 ст. 6 того же Закона).

Право хозяйственного ведения в соответствии со ст. 294 ГК РФ – это право государственного или муниципального унитарного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственника в пределах, установленных Гражданским кодексом РФ. Содержание и объем правомочий обладателей права хозяйственного ведения и оперативного

управления определяется с учетом правового положения (в части имущественных прав) данных юридических лиц.

Пунктом 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации установлено, что в тексте закона под государственной регистрацией права подразумевается государственная регистрация 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 РФ. То есть понятие государственной регистрации прав в данном законе включает в себя всю регистрационную процедуру, при этом объект регистрации устанавливается Гражданский кодексом. Только Кодексом может быть конкретно установлено, что подлежит регистрации – право, сделка ил обременение (ограничение) прав.

По правилу, установленному п. 2 ст. 8 ГК РФ, право на недвижимость возникает с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом. Таким образом, правовым последствием акта государственной регистрации является возникновение вещного права на недвижимость.

Следует отличать регистрацию прав от регистрации сделок с недвижимостью. Устанавливая обязательность государственное регистрации определенных договоров с отношении недвижимости, законодатель определил момент их регистрации как момент заключения (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Следовательно, правовым последствием акта государственной регистрации сделки является признание договора заключенным. Если регистрации подлежит сделка по отчуждению недвижимости, например, договор купли-продажи жилых помещений (п. 2 ст. 558 ГК РФ), то данный договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Именно с этого момента появляются определенные ст. 454 ГК РФ взаимные обязательства сторон: продавца – передать имущество, покупателя – принять и оплатить его. Однако обязательства – это только взаимные обещания, которые могут быть и не исполнены сторонами. Для того, чтобы покупатель стал собственником недвижимости, необходимо осуществление второго регистрационного действия – регистрации его права. Только с момента внесения регистрационной записи в Единый государственный реестр согласно п. 2 ст. 8 ГК РФ возникает право собственности покупателя.

Таким образом, регистрация сделок и регистрация прав – разные регистрационные действия, имеющие различные правовые последствия. Однако, связывая момент возникновения вещных прав на недвижимость с моментом государственной регистрации права, Гражданский кодекс

допускает установленные законом исключения из этого правила. Только с момента государственной регистрации права возникают вещные права на вновь созданную (ст. 219 ГК РФ) и приобретенную по договору недвижимость (ст. 223ГК РФ), а также на давностное владение (п. 1 ст. 234 ГК РФ). Если по общему правилу государственная регистрация прав имеет правоустанавливающее значение, то в некоторых случаях она только подтверждает существование права, то есть имеет правоподтверждающее значение [31].

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц проводится в порядке, установленном Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состав номера регистрации (далее – Правила ведения ЕГРП).

В соответствии со статьей 2 ГК РФ гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав.

Участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица.

Правила, установленные гражданским законодательством, применяются к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно статье 3 Закона о правовом положении иностранцев законодательство о правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации и состоит из Закона о правовом положении иностранцев и иных федеральных законов. Наряду с этим правовое положение иностранных граждан в Российской Федерации определяется международными договорами Российской Федерации.

В соответствии со статьей 4 Закона о правовом положении иностранцев иностранные граждане пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Согласно статье 5 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные

организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, – с другой являются участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, наряду с другими участниками – гражданами Российской Федерации, российскими юридическими лицами, Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

В соответствии с пунктом 4 статьи 16 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется документ об уплате государственной пошлины. Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица, кроме того, нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа.

Если заявителем является иностранный гражданин или лицо без гражданства, рекомендуется удостовериться в том, что он находится на территории Российской Федерации законно.

Законно находящийся в РФ иностранный гражданин – лицо, имеющее действительные вид на жительство, либо разрешение на временное проживание, либо визу, либо иные предусмотренные федеральным законом или международным договором Российской Федерации документы, подтверждающие право иностранного гражданина на пребывание (проживание) в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 24 Федерального закона от 15 августа 1996 г. № 114-ФЗ «О порядке выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию» иностранные граждане могут въезжать в Российскую Федерацию при наличии визы по действительным документам, удостоверяющим их личность и признаваемым Российской Федерацией в этом качестве, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации.

Лица без гражданства могут въезжать в Российскую Федерацию при наличии визы по действительным документам, выданным соответствующими органами государства их проживания, удостоверяющим их личность и признаваемым Российской Федерацией в этом качестве, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации.

Иностранные граждане, получившие вид на жительство в Российской Федерации, осуществляют въезд в Российскую Федерацию на основании действительных документов, удостоверяющих их личность и признаваемых Российской Федерацией в этом качестве, и вида на жительство.

Лица без гражданства, получившие вид на жительство в Российской Федерации, осуществляют въезд в Российскую Федерацию на основании вида на жительство.

Документами, удостоверяющими личность иностранного гражданина в Российской Федерации, являются паспорт иностранного гражданина либо иной документ, установленный федеральным законом или признаваемый в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина (пункт 1 статьи 10 Закона о правовом положении иностранцев).

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Закона о правовом положении иностранцев документами, удостоверяющими личность лица без гражданства в Российской Федерации, являются:

– документ, выданный иностранным государством и признаваемый в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность лица без гражданства;

– разрешение на временное проживание;

– вид на жительство;

– иные документы, предусмотренные федеральным законом или признаваемые в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документов, удостоверяющих личность лица без гражданства.

Согласно статье 2 Конвенции от 13 мая 1958 г. № 108 «О национальных удостоверениях личности моряков» каждый член Международной организации труда, для которого данная Конвенция имеет силу, по заявлению любого из своих граждан, являющегося моряком, выдает ему удостоверение личности, соответствующее положениям статьи 4 данной Конвенции. Однако если выдача таких документов особым категориям моряков данной страны является невозможной, данный член Международной организации труда может выдать вместо них паспорт, подтверждающий, что его владелец является моряком, и такой паспорт имеет в целях данной Конвенции такую же силу, как и удостоверение личности моряка.

Иностранные документы принимаются к рассмотрению при наличии их легализации, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации или положениями международных договоров, отменяющих или упрощающих процедуру легализации.

Согласно Конвенции, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов, заключенной в Гааге 5 октября 1961 г., (далее – Конвенция), государства, подписавшие данную Конвенцию и присоединившиеся к ней, отменили требование дипломатической или консульской легализации иностранных официальных документов на своей территории (Российская Федерация присоединилась к Конвенции 4 сентября 1991 года, Конвенция вступила в силу для Российской Федерации 31 мая 1992 года).

Каждое из договаривающихся государств освобождает от легализации документы, на которые распространяется данная Конвенция и которые должны быть представлены на его территории (статья 2 Конвенции).

В соответствии со статьей 1 Конвенции в качестве официальных документов, на которые распространяется действие данной Конвенции, рассматриваются:

– документы, исходящие от органа или должностного лица, подчиняющихся юрисдикции государства, включая документы, исходящие от прокуратуры, секретаря суда или судебного исполнителя;

– административные документы;

– нотариальные акты;

– официальные пометки, такие как: отметки о регистрации; визы, подтверждающие определенную дату; заверения подписи на документе, не засвидетельствованном у нотариуса.

Конвенция не распространяется на:

– документы, совершенные дипломатическими или консульскими агентами;

– административные документы, имеющие прямое отношение к коммерческой или таможенной операции.

При этом, согласно статье 3 Конвенции, единственной формальностью, которая может быть потребована для удостоверения подлинности подписи, качества, в котором выступало лицо, подписавшее документ, и, в надлежащем случае, подлинности печати или штампа, которыми скреплен этот документ, является проставление предусмотренного статьей 4 Конвенции апостиля компетентным органом государства, в котором этот документ был совершен.

В соответствии с Конвенцией документы, предназначенные для представления в официальные органы государств – участниц Конвенции, удостоверяются путем проставления апостиля.

В юридической литературе отмечается, что в мировой практике существуют различные способы проставления апостиля (приложение мастичных штампов, использование отдельных бланков и др.). Допускаются и различные виды скрепления апостиля, выполненного на отдельном листе с документом (при помощи ниток и лент, крепежных колец, скоб и др.) [5].

При рассмотрении иностранных документов, рекомендуется обращать внимание на то, что фамилии и должности, указанные на документе, должны соответствовать фамилии и должности, указанным на приложенном к нему апостилю, а также на недопустимость механических повреждений в местах скрепления апостиля с документом.

В соответствии со статьей 5 Конвенции апостиль проставляется по ходатайству подписавшего лица или любого предъявителя документа.

Заполненный надлежащим образом, он удостоверяет подлинность подписи, качество, в котором выступало лицо, подписавшее документ, и, в надлежащем случае, подлинность печати или штампа, которыми скреплен этот документ.

Подпись, печать или штамп, проставляемые на апостиле, не требуют никакого заверения.

Легализация иностранных документов может быть отменена положениями международных договоров (соглашений), участницей которых является Российская Федерация.

Двусторонние международные договоры об оказании правовой помощи, участницей которых является Российская Федерация, а также Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам, подписанная 22 января 1993 года в Минске государствами – членами СНГ11 (Конвенция ратифицирована Федеральным Собранием (Федеральный закон от 4 августа 1994 года № 16-ФЗ «О ратификации Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях погражданским, семейным и уголовным делам»), Конвенция вступила в силу для Российской Федерации 10 декабря 1994 года), определяют порядок, в соответствии с которым документы, изготовленные и засвидетельствованные учреждениями или специально на то уполномоченными лицами в пределах их компетенции и по установленной форме, принимаются на территории Российской Федерации без какой-либо легализации.

Документ, составленный на иностранном языке, предоставляется в территориальные органы Росрегистрации с приложенным к нему переводом на русский язык. Свидетельствование верности перевода осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 81 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1.

С практической точки зрения следует учитывать также, что статьей 45 Основ установлены требования к документам, представляемым для совершения нотариальных действий. В соответствии с указанной статьей не принимаются для совершения нотариальных действий документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом. В документе, объем которого превышает один лист, листы должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью.

В соответствии с указанными требованиями, перевод прошивается вместе с оригиналом документа и скрепляется подписью и печатью нотариуса или консула Российской Федерации.

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц рекомендуется учитывать следующие положения Гражданского кодекса:

– гражданская правоспособность физического лица определяется его личным законом. При этом иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации гражданской правоспособностью наравне с российскими гражданами, кроме случаев, установленных законом (статья 1196 Гражданского кодекса);

– в соответствии со статьей 1197 Гражданского кодекса гражданская дееспособность физического лица определяется его личным законом.

Физическое лицо, не обладающее гражданской дееспособностью по своему личному закону, не вправе ссылаться на отсутствие у него дееспособности, если оно является дееспособным по праву места совершения сделки, за исключением случаев, когда будет доказано, что другая сторона знала или заведомо должна была знать об отсутствии дееспособности.

Признание в Российской Федерации физического лица недееспособным или ограниченно дееспособным подчиняется российскому праву;

Опека или попечительство над несовершеннолетними, недееспособными или ограниченными в дееспособности совершеннолетними лицами устанавливается и отменяется по личному закону лица, в отношении которого устанавливается либо отменяется опека или попечительство (статья 1199 Гражданского кодекса);

Согласно статье 1202 Гражданского кодекса личным законом юридического лица считается право страны, где учреждено юридическое лицо.

На основе личного закона юридического лица определяются, в частности:

– статус организации в качестве юридического лица;

– организационно-правовая форма юридического лица;

– требования к наименованию юридического лица;

– вопросы создания, реорганизации и ликвидации юридического лица, в том числе вопросы правопреемства;

– содержание правоспособности юридического лица;

– порядок приобретения юридическим лицом гражданских прав и принятия на себя гражданских обязанностей;

– внутренние отношения, в том числе отношения юридического лица с его участниками;

– способность юридического лица отвечать по своим обязательствам.

Юридическое лицо не может ссылаться на ограничение полномочий его органа или представителя на совершение сделки, неизвестное праву страны, в которой орган или представитель юридического лица совершил сделку, за исключением случаев, когда будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанном ограничении;

В соответствии со статьей 1203 Гражданского кодекса личным законом иностранной организации, не являющейся юридическим лицом по иностранному праву, считается право страны, где эта организация учреждена.

К деятельности такой организации, если применимым является российское право, соответственно применяются правила Гражданского кодекса, которые регулируют деятельность юридических лиц, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа отношения.

При приеме учредительных документов иностранных юридических лиц рекомендуется истребовать предъявления перевода текста учредительных документов на русский язык с нотариальным удостоверением подлинности подписи переводчика, осуществившего перевод.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, приобретаемых иностранными гражданами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами и организациями, рекомендуется учитывать следующие положения законодательства Российской Федерации:

– содержание права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, их осуществление и защита определяются по праву страны, где это имущество находится (статья 1205 Гражданского кодекса);

– форма сделки в отношении недвижимого имущества подчиняется праву страны, где находится это имущество, а в отношении недвижимого имущества, которое внесено в государственный реестр в Российской Федерации, российскому праву (статья 1209 Гражданского кодекса);

– права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами (пункт 2 статьи 5 Земельного кодекса);

– иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами (пункт 3 статьи 15 Земельного кодекса);

– до установления Президентом Российской Федерации указанного в пункте 3 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам (пункт 5 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»);

– иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом (пункт 1 статьи 22 Земельного кодекса);

– иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом (пункт 5 статьи 28 Земельного кодекса);

– иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном статьей 30 Земельного кодекса, в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса (пункт 12 статьи 30 Земельного кодекса);

– иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном статьей 35 Земельного кодекса, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется (пункт 5 статьи 35 Земельного кодекса);

– иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса (пункт 9 статьи 36 Земельного кодекса);

– иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (статья 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

– наследование недвижимого имущества определяется по праву страны, где находится это имущество, а наследование недвижимого имущества, которое внесено в государственный реестр в Российской Федерации, – по российскому праву (пункт 1 статьи 1224 Гражданского кодекса);

– иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним уплачивают государственную пошлину в порядке и размерах, установленных Налоговым кодексом.

В связи с тем, что наиболее часто встречающимися сделками с объектами недвижимого имущества среди иностранных граждан являются сделки, заключенные гражданами государств – участников Содружества Независимых Государств, рекомендуем учитывать положения Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам, заключенной в Минске 22 января 1993 г. (далее – Минская конвенция).

При проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, приобретаемых иностранными гражданами государств – участников Содружества Независимых Государств (участников Минской конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (далее – Договаривающиеся Стороны), рекомендуется учитывать следующие положения Минской конвенции:

– граждане каждой из Договаривающихся Сторон, а также лица, проживающие на ее территории, пользуются на территориях всех других Договаривающихся Сторон в отношении своих личных и имущественных прав такой же правовой защитой, как и собственные граждане данной Договаривающейся Стороны (пункт 1 статьи 1 Минской конвенции);

– документы, которые на территории одной из Договаривающихся Сторон изготовлены или засвидетельствованы учреждением или специально на то уполномоченным лицом в пределах их компетенции и по установленной форме и скреплены гербовой печатью, принимаются на территориях других Договаривающихся Сторон без какого-либо специального удостоверения (пункт 1 статьи 13 Минской конвенции);

– документы, которые на территории одной из Договаривающихся Сторон рассматриваются как официальные документы, пользуются на территориях других Договаривающихся Сторон доказательной силой официальных документов (пункт 2 статьи 13 Минской конвенции);

– по искам о праве собственности и иных вещных правах на недвижимое имущество исключительно компетентны суды по месту нахождения имущества (пункт 3 статьи 20 Минской конвенции);

– суды Договаривающихся Сторон могут рассматривать дела и в других случаях, если имеется письменное соглашение Сторон о передаче спора этим судам (пункт 1 статьи 21 Минской конвенции);

– дееспособность физического лица определяется законодательством Договаривающейся Стороны, гражданином которой является это лицо (пункт 1 статьи 23 Минской конвенции);

– дееспособность лица без гражданства определяется по праву страны, в которой он имеет постоянное место жительства (пункт 2 статьи 23 Минской конвенции);

– правоспособность юридического лица определяется законодательством государства, по законам которого оно было учреждено (пункт 3 статьи 23 Минской конвенции);

– по делам о признании лица ограниченно дееспособным или недееспособным, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 24 Минской конвенции, компетентен суд Договаривающейся Стороны, гражданином которой является это лицо (пункт 1 статьи 24 Минской конвенции);

– правоотношения супругов, касающиеся их недвижимого имущества, определяются по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится это имущество (пункт 5 статьи 27 Минской конвенции);

– установление или отмена опеки и попечительства производится по законодательству Договаривающейся Стороны, гражданином которой является лицо, в отношении которого устанавливается или отменяется опека или попечительство (пункт 1 статьи 33 Минской конвенции);

– право собственности на недвижимое имущество определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой

находится недвижимое имущество. Вопрос о том, какое имущество является недвижимым, решается в соответствии с законодательством страны, на территории которой находится это имущество (пункт 1 статьи 38 Минской конвенции);

– возникновение и прекращение права собственности или иного вещного права на имущество определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой имущество находилось в момент, когда имело место действие или иное обстоятельство, послужившее основанием возникновения или прекращения такого права (пункт 3 статьи 38 Минской конвенции);

– возникновение и прекращение права собственности или иного вещного права на имущество, являющееся предметом сделки, определяется по законодательству места совершения сделки, если иное не предусмотрено соглашением Сторон (пункт 4 статьи 38 Минской конвенции);

– форма сделки по поводу недвижимого имущества и прав на него определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится такое имущество (пункт 2 статьи 39 Минской конвенции);

– форма и срок действия доверенности определяются по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой выдана доверенность (статья 40 Минской конвенции);

– права и обязанности сторон по сделке определяются по законодательству места ее совершения, если иное не предусмотрено соглашением сторон (статья 41 Минской конвенции);

– граждане каждой из Договаривающихся Сторон могут наследовать на территориях других Договаривающихся Сторон имущество или права по закону или по завещанию на равных условиях и в том же объеме, как и граждане данной Договаривающейся Стороны (статья 44 Минской конвенции);

– право наследования недвижимого имущества определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится это имущество (пункт 2 статьи 45 Минской конвенции);

– если по законодательству Договаривающейся Стороны, подлежащему применению при наследовании, наследником является государство, то недвижимое наследственное имущество переходит Договаривающейся Стороне, на территории которой оно находится (статья 46 Минской конвенции);

– по делам о наследовании, в том числе по наследственным спорам, дипломатические представительства или консульские учреждения каждой из Договаривающихся Сторон компетентны представлять

(за исключением права на отказ от наследства) без специальной доверенности в учреждениях других Договаривающихся Сторон граждан своего государства, если они отсутствуют или не назначили представителя (статья 49 Минской конвенции).

Таким образом, государственной регистрации подлежат не все права на недвижимость, а только вещные права, которые могут свободно отчуждаться в гражданском обороте. Обязательственные права на недвижимость не регистрируются, а возникают на основании должным образом заключенных договоров. Если договор подлежит государственной регистрации, то он регистрируется как сделка. С момента государственной регистрации сделки договор признается заключенным, и основанное на нем обязательственное право дополнительной регистрации не требует.

Основной особенностью приобретения прав на недвижимость является правило, согласно которому момент возникновения права связан с моментом государственной регистрации права. Но для большинства оснований приобретения права собственности законодатель установил иной момент возникновения. Основания и момент возникновения права определяют особенности государственной регистрации. Только с момента государственной регистрации возникает право на приобретенную и вновь созданную недвижимость. В случае приобретения прав на недвижимость по иным основаниям (реорганизация, приватизация и др.) момент возникновения права не связан с актом государственной регистрации. Но при этом регистрация возникшего права необходима для реализации собственником правомочий по распоряжению недвижимостью путем заключения сделок. Таким образом, можно сделать вывод, что государственная регистрация призвана обеспечивать законность гражданского оборота и именно в этом заключается ее стабилизирующее значение для рынка недвижимости.

2.2. Особенности регистрации земельных участков, принадлежащих юридическим лицам

Юридические лица являются частными собственниками принадлежащего им имущества. В этом качестве они могут быть собственниками любого имущества, в том числе различных видов недвижимости, включая земельные участки, предприятия как имущественные комплексы, а также иметь в собственности оборудование, транспортные средства и другие «средства производства».

Наряду с Конституцией РФ и ГК РФ, право собственности юридических лиц корреспондируется в ряде иных Федеральных законов. Так,

например, в Земельном кодексе РФ закрепляется право собственности на землю юридических лиц: собственностью юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности (ст. 15).

Частная собственность на землю подразделяется на несколько видов в зависимости от правообладателя: индивидуальная собственность юридических лиц; общая собственность, подразделяемая на общую совместную, т.е. без определения долей, принадлежащих каждому участнику общей совместной собственности, и общую долевую собственность, когда доля каждого сособственника известна заранее. Юридические лица, так же как и граждане, могут по своему желанию объединять находящиеся в их собственности земельные участки и использовать их на праве общей совместной и общей долевой собственности. В соответствии со ст. 15 ЗК РФ собственностью юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, установленным гражданским законодательством. Юридические лица имеют право на равный доступ к приватизации земли. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в частную собственность юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности. Право собственности на землю включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения землей. Право владения землей означает физическое обладание предметом собственности, т.е. землей. Владеть землей может и несобственник, но только легитимно, т.е. в соответствии с законом. В противном случае владение землей будет считаться самовольным захватом или самовольной передачей земли, за что по законодательству может применяться юридическая ответственность. Осуществление данного правомочия производится путем ограничения доступа на земельный участок несобственников, то есть лиц, не имеющих права на данный земельный участок. Право пользования землей дает возможность эксплуатировать ее полезные свойства и качества. Возможность легального пользования землей является сердцевиной

не только права владения, но и права собственности. Однако многие собственники не пользуются землей непосредственно, а предоставляют ее во владение и пользование другим лицам. Как показывает опыт стран мира, у собственника в этом случае сохраняется право на извлечение выгод из принадлежащей ему земли, но опосредованно – путем получения арендной платы за землю. Непосредственно же пользуется землей то лицо, которому она предоставлена во владение. Пользование в этом случае условно раздваивается. Но что касается права пользования, то формально оно принадлежит владельцу земли – арендатору (а не собственнику), поскольку он непосредственно эксплуатирует землю. Во многих случаях собственник сам владеет и пользуется своей землей. Чтобы отделить эти случаи от случаев предоставления земли в аренду, в теории права различают две категории собственников: передающих и не передающих землю в чужое владение и пользование. Собственнику принадлежит право распоряжения землей. У владельца-несобственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника. Распоряжение землей может выражаться в двух основных формах – вещественной и правовой. Юристы традиционно обращают внимание на правовую сторону распоряжения землей. Она выражается в праве собственника продать, заложить землю, передать ее в дар, обменять, завещать по наследству, сдать в аренду по частям или полностью, передать другому лицу в бесплатное пользование, внести в уставный капитал организации, т.е. в праве на определение юридической судьбы земельного участка как вещи. Иногда под этим подразумевают право выбирать управляющего (управомоченное лицо), которому доверяется вести хозяйство от имени и по поручению собственника или дается право разделить свою землю на несколько частей, поручение управлять каждой из них особому лицу. Также к правовой форме распоряжения земельным участком необходимо отнести изменение его правового режима путем перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка. Но не меньшее значение имеет и вещественная форма распоряжения землей. Сюда относится право необратимого изменения назначения земли, например ее застройки, перепланировки ландшафта. Вещественное (физическое) распоряжение включает в себя также такие мероприятия, как трансформация угодий (например, посадка леса на месте пашни или раскорчевка леса под пастбище), проведение капитальных работ, направленных на защиту и (или) улучшение земли.

Иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных

территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных особо установленных территориях Российской Федерации. До установления Президентом Российской Федерации перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным юридическим лицам [5].

Под приграничными территориями понимаются территории пограничной зоны, российской части вод пограничных рек, озер и иных водных объектов, внутренних морских вод и территориального моря Российской Федерации, где установлен пограничный режим, пунктов пропуска через Государственную границу, а также территории административных районов и городов, санаторно-курортных зон, особо охраняемые природные территории, объекты и другие территории, прилегающие к Государственной границе, пограничной зоне, берегам пограничных рек, озер и иных водных объектов, побережью моря или пунктам пропуска. Иные «особо установленные территории» могут быть предусмотрены федеральными законами. Например, в соответствии со ст. 3 ФЗ от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды [54].

До начала 1990-х годов, то есть в период до начала земельной реформы, в СССР и РСФСР допускался единственный вид права пользования землей гражданами и юридическими лицами – право постоянного (бессрочного) пользования. В последующие годы, уже в Российской Федерации, в соответствии с Земельным кодексом РСФСР от 25 апреля 1991 г. устанавливаются различные правовые титулы владения и пользования землей указанными лицами: право частной (индивидуальной или общей совместной, общей долевой) собственности; право пожизненного наследуемого владения; право постоянного (бессрочного) пользования; аренда; временное пользование.

Таким образом, российское земельное законодательство после 1991 г. допустило множественность видов прав юридических лиц на землю, каждый из которых имеет свое содержание с точки зрения объема владения, пользования, а главное – распоряжения земельным участком.

ЗК РФ сохраняет перечисленные права, заменяя «временное пользование» на «безвозмездное срочное пользование» и дополняя этот перечень частным и публичным сервитутами.

Однако при этом прослеживается тенденция к сокращению количества видов титульных прав юридических лиц на землю и сведению их к двум основным: праву частной собственности и аренде.

Так, правами постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного срочного пользования на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с п. 1 ст. 20 и подп. 1 п. 1 ст. 24 ЗК РФ, могут наделяться только определенные категории субъектов: государственные и муниципальные учреждения; федеральные казенные предприятия; органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Что касается права постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшего у юридических лиц до введения в действие нового ЗК РФ, то оно сохраняется (п. 3 ст. 20), то есть не прекращается автоматически.

Юридические лица, за исключением указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, в отличие от граждан, **обязаны** переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ, которая предусматривает порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения. Требование «о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования» содержится в п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса РФ». Возникает вопрос, а предусмотрен ли какой-либо механизм государственного контроля за исполнением такой обязанности? В настоящее время – нет. Но можно предположить, что в недалеком будущем механизм ответственности юридических лиц или иной (например, принудительного прекращения прав на землю в судебном порядке) в данной ситуации будет установлен. Более того, государство заинтересовано в том, чтобы как можно больше граждан и юридических лиц переоформили свои права на земельные участки в соответствии с действующим законодательством. Поэтому при продаже государственных или муниципальных земель по правилам, установленным ст. 36 ЗК РФ, собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, предусмотренном пп. 2,3 ст. 2 вводного закона.

С 1 марта 2015 г. в России вступил в силу новый порядок формирования и предоставления земель из государственной и муниципальной собственности физическим и юридическим лицам. Ключевые моменты нового порядка отражены в Федеральном законе от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ). Эти нововведения являются частью проводимой сейчас масштабной земельной реформы. В целом они призваны сделать более понятным и прозрачным процесс приобретения участков как в аренду, так и в собственность. Закон № 171-ФЗ разрабатывался и принимался с целью усовершенствования процедуры предоставления земельных участков и градостроительного регулирования. До этого момента порядок предоставления земельных участков не был должным образом урегулирован в законодательстве. Например, ранее в распоряжение физического или юридического лица мог попасть только земельный участок, который обладал всеми необходимыми характеристиками: границами, кадастровым номером. Кроме того, такое было возможно только при наличии у земельного участка правообладателя. Также зачастую на практике вызывала большие сложности передача несформированных земельных участков, особенно из государственной собственности. Теперь эти и многие другие моменты в процедуре предоставления земли претерпели изменения. Кроме того, следует отметить, что законодатель ввел в ЗК РФ понятие «земельный участок». Согласно п. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Изменились условия предоставления земельных участков Нововведения устанавливают новый основной принцип, при котором сначала происходит планирование использования территории, а затем предоставление земельного участка в соответствии с определенной ему функцией, а не наоборот, как было до внесения изменений. Теперь образование земельных участков из земель или участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов: проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Тем самым старая процедура предварительного

согласования места расположения объекта упразднена. При этом новый порядок определения границ земельного участка теперь никак не связан с основаниями его предоставления. Важно, что при отсутствии утвержденного проекта межевания территории образование земельных участков из земель или участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Однако законом предусмотрены случаи, когда возможно формирование земельного участка исключительно при наличии проекта межевания: из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории (то есть комплексной застройки), из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам, в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии (например, если надо снести квартал ветхого жилья и на его месте построить новое), в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами (то есть опять же в границах квартала), для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения (трубопроводы, ЛЭП и т.д.).

Таким образом, масштабные вопросы освоения земельных участков требуют наличия проекта межевания, в остальных же случаях можно обойтись схемой расположения земельного участка. В подготовке схемы земельного участка, помимо исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, могут участвовать граждане и юридические лица.

Срок действия решения об утверждении схемы составляет два года. При этом, если границы земельного участка, который образуется в соответствии со схемой расположения участка, пересекаются с границами участка или участков, образуемых в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным после дня утверждения схемы расположения участка и до истечения срока действия решения о ее утверждении, образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой его расположения. Упразднена процедура получения участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта

С 1 марта 2015 г. установлен закрытый перечень документов – оснований перехода права на земельный участок, принадлежащий государству или муниципалитету. В соответствии с п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ основаниями

возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются: решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; договор безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование. При этом по общему правилу продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, основным видом разрешенного использования которых является строительство зданий, сооружений, не допускается. Исключения из данного правила предусмотрены в п. 2 ст. 39.1 и п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ (в частности, к исключениям относятся земельные участки, образованные в результате раздела участка, предоставленные некоммерческой организацией, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации).

Следует также отметить, что новые правила не предусматривают получение земли без торгов по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, а основными формами предоставления публичных земель для строительства являются аренда и аукцион. Теперь при проведении аукциона запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом. Также в соответствии с п. 14 ст. 39.8 ЗК РФ в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом. Это означает прямой запрет на включение в текст договора каких-либо «социальных» или «инвестиционных» условий, имевших место в прежней практике.

Способы перехода прав на государственный или муниципальный земельный участок Земельный кодекс в редакции Закона № 171-ФЗ устанавливает различные способы перехода прав на государственный или муниципальный земельный участок:

– в собственность за плату (ст. 39.3 ЗК РФ). Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

осуществляется только на торгах. Без проведения торгов в специальном порядке осуществляется продажа земельных участков для комплексного освоения территории, для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества, дачного, фермерского хозяйства, для собственников зданий, сооружений либо помещений в них;

– в собственность бесплатно (ст. 39.5 ЗК РФ). Предоставление государственного или муниципального земельного участка гражданину или организации в собственность бесплатно осуществляется на основании решения уполномоченного органа. В том числе в следующих случаях: лицу, с которым заключен договор развития территории; религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения; муниципальным служащим в соответствии с подп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ, многодетным семьям в случаях, предусмотренных законом;

– в аренду (платное временное пользование). Согласно ст. 39.6. ЗК РФ земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на торгах и без проведения торгов.

Без проведения торгов могут быть предоставлены земельные участки: юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ; юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов; юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов; юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения; образованные из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды земельного участка; образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, самой некоммерческой организации; для завершения строительства

собственникам объектов незавершенного строительства; для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса; собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в некоторых случаях на праве оперативного управления; образованных в границах застроенной территории – лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории; гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности; при изъятии арендуемых гражданином или организацией земельных участков для государственных или муниципальных нужд; в других перечисленных в ст. 39.6 ЗК РФ случаях;

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий. Каждый способ приобретения земельного участка имеет свои особенности.

Земельный кодекс РФ в новой редакции определил особенности приобретения земельного участка на торгах и без проведения торгов, а также за плату и бесплатно [24].

Приобретение земельного участка на торгах (ст. 39.11–39.13 ЗК РФ). Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона осуществляется в следующем порядке. Уполномоченный орган готовит и утверждает схему расположения земельного участка если участок к этому моменту не образован (это только предстоит) и отсутствует утвержденный проект межевания территории. Если же образование участка предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения участка, уполномоченный орган обеспечивает выполнение кадастровых работ, а также постановку на кадастровый учет и регистрацию прав на участок (за исключением случаев, если участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена). После этого уполномоченный орган получает технические условия подключения (технологического присоединения)

объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (исключение – случаи, когда в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства). После этих процедур уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона. При этом по общему правилу объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона запрещено. Немаловажно, что аукцион, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении участка гражданина или компании. В этом случае перечисленные подготовительные действия осуществляет само заинтересованное лицо.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. На указанный орган возлагается также обязанность предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы в суд.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации установлены в соответствии с ГК РФ Федеральным законом от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В особо важных случаях, когда необходим дополнительный контроль за динамикой имущественных отношений с таким важным объектом, как земля, предусмотрена отдельная регистрация сделок, объектами которых выступают земельные участки (см., например, п. 3 ст. 339, ст. 584, п. 2 ст. 609 ГК РФ). Но данное положение не должно трактоваться расширительно – все случаи регистрации таких сделок должны быть указаны в федеральных законах.

Согласно ст. 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Отметим, что вопрос о необходимости государственной регистрации сделок с земельными участками (соответствующих договоров) пока не нашел однозначного решения ни в теории, ни на практике. Поэтому целесообразно рассмотреть данный вопрос подробнее.

Так, специальными нормами § 7 гл. 30 ГК РФ о продаже недвижимости обязательная государственная регистрация предусмотрена лишь для договоров продажи жилых помещений (п. 2 ст. 558) и договоров продажи предприятий (ст. 560). Требование о государственной регистрации договоров купли-продажи земельных участков не содержится и в Кодексе. Как правило, делая вывод об отсутствии (в специальных нормах ГК РФ о продаже недвижимости) требования об обязательной государственной регистрации таких договоров, многие авторы не аргументируют должным образом свою позицию и связывают момент заключения соответствующего договора с моментом его подписания.

Анализируя норму п. 1 ст. 164 ГК РФ, Н.В. Фролова отмечает: «государственная регистрация сделок с землей и другим недвижимым имуществом устанавливается в случаях, предусмотренных законом. Статья 131 ГК, на которую ссылается комментируемая норма, не содержит сведений о числе таких случаев. Более того, в ней о них вообще почти ничего не сказано. Государственной регистрации по смыслу этой статьи подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, а это не обязательно означает, что регистрации подлежат и сделки, влекущие такие последствия». Отметим, что цитируемый автор в данном случае использует метод буквального толкования норм, что с нашей точки зрения вряд ли оправданно [46].

Витрянский В.В.. полагает, что «обязательной государственной регистрации подлежат сделки с недвижимым имуществом – во всех случаях». «Переплетение» ст. 130 и ст. 164 ГК РФ дает основание полагать,

что, «если закон называет определенное имущество недвижимостью, тем самым решается положительно вопрос об обязательной регистрации сделок с ним». С данным выводом следует согласиться, однако представляется, что его логическое обоснование может быть и иным, о чем подробнее будет сказано ниже [20].

Специалисты в области земельного права, говоря о государственной регистрации сделок с землей, чаще всего вообще исключают из поля зрения нормы ГК РФ, оперируя лишь нормами Кодекса. Примером может служить следующее мнение: «По смыслу п. 1 ст. 26, ст. 15–19, 22, 24, 28-38 ЗК и практики применения земельного законодательства обязательная государственная регистрация установлена для договоров купли-продажи земельного участка, договоров аренды и субаренды участка, безвозмездного срочного пользования». Следует заметить, что ни одна из перечисленных выше статей Кодекса не устанавливает обязательной государственной регистрации договора купли-продажи земельного участка, а ссылки на правоприменительную практику сами по себе не могут служить аргументами, когда речь идет о толковании правовых норм.

Нельзя не упомянуть и еще об одной точке зрения. С.В. Водолагин пишет: «Первостепенное значение имеет определение легального момента вступления в силу договора продажи недвижимости. Наступление этого момента законодатель связывает с подписанием договора купли-продажи земельного участка продавцом и покупателем (п. 1 ст. 433 ГК РФ). С этого времени договор становится обязательным для сторон. Между тем, стороны могут определить в договоре, что он вступает в юридическую силу с момента его государственной регистрации, и, тем самым, «подстраховать» себя от преждевременного исполнения обязательств» [22]. Однако представляется, что включение сторонами в договор, не подлежащий государственной регистрации, условия о том, что он подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента государственной регистрации, противоречит нормам ГК РФ. Такое условие является ничтожным в силу требований ст. 168 и 180 ГК РФ.

Суды и арбитражные суды при решении вопросов, связанных с регистрацией сделок с недвижимым имуществом, также нередко исходят из того, что регистрация таких сделок, как правило, не требуется. Например, в п. 15 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» разъяснялось следующее: «Пункт 1 статьи 164 ГК РФ не предусматривает государственной

регистрации сделок с недвижимым имуществом, отдельной от регистрации вещных прав на недвижимое имущество, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения. Отдельной обязательной государственной регистрации подлежат только те договоры с недвижимым имуществом, для которых она прямо предусмотрена в ГК РФ» [56]. Аналогичная позиция изложена в п. 5 указанного Обзора.

Тем не менее в практике регистрирующих органов многих субъектов Федерации государственная регистрация, например, договора купли-продажи земельного участка признается обязательной. Так, в соответствии с п. 3.1 Методических рекомендаций по государственной регистрации сделок с земельными участками, утвержденными приказом Московской областной регистрационной палаты от 16.08.2002 г. № 31Пр, договор купли-продажи земельного участка подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 164, 131, 153, 160, 162 ГК РФ.

Представляется, что при решении вопроса о необходимости государственной регистрации сделок с земельными участками целесообразно исходить из общих норм гл. 9 ГК РФ о сделках. При этом следует комплексно и системно анализировать положения статей 131 и 164 ГК РФ, не ограничиваясь буквальным толкованием норм.

Итак, в силу п. 1 ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных в ст. 131 ГК РФ и в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Анализ содержания п. 1 ст. 131 ГК РФ позволяет сделать вывод, что к случаям, о которых говорит п. 1 ст. 164 ГК РФ, относятся, в частности, возникновение, переход и прекращение права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, ограничения этих прав. При сделках, предметом которых является земельный участок, вещные права на такой участок у одних лиц возникают, у других – прекращаются, а также переходят от одного лица к другому.

Таким образом, в результате указанных сделок возникают именно те случаи, названные в ст. 131 ГК РФ, к которым отсылает ст. 164 ГК РФ. Поэтому при возникновении, прекращении и переходе вещных прав в результате сделок с земельными участками, соответствующие сделки подлежат государственной регистрации по правилам ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Иными словами, сделки с земельными участками (соответствующие договоры) подлежат государственной регистрации всегда, когда в результате сделки возникает, переходит или прекращается право собственности

или другое вещное право на земельный участок. Кроме того, подлежат государственной регистрации сделки, требование о регистрации которых прямо предусмотрено законом (см., например, п. 3 ст. 339 ГК РФ).

Отмеченные проблемы, связанные с применением норм п. 1 ст. 164 и п. 1 ст. 131 ГК РФ, на наш взгляд, обусловлены трудностями, возникающими при сравнительном толковании указанных правовых норм. В свою очередь, сравнительное толкование во многом затрудняется тем, что названные нормы имеют различные предметы правового регулирования: п. 1 ст. 164 регламентирует государственную регистрацию сделок, а п. 1 ст. 131 – регистрацию прав на имущество, их ограничений, возникновения, перехода и прекращения. Поэтому даже некоторым опытным юристам, на мнение которых мы ссылались, не всегда удается комплексно и системно проанализировать положения ст. 131 и ст. 164 ГК РФ. Представляется не основанной на глубоком анализе указанных норм и упоминавшаяся выше правовая позиция, выработанная судебной практикой.

Теоретические и практические проблемы, возникающие в связи с государственной регистрацией прав на земельные участки и сделок с ними, могли бы быть сведены к минимуму в результате совершенствования правового регулирования соответствующих общественных отношений. Представляется, что накопленный опыт применения и толкования п. 1 ст. 164 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что использование законодателем в данном случае отсылочной правовой нормы не способствует эффективной и правильной правоприменительной деятельности. Поэтому целесообразно путем внесения изменений в п. 1 ст. 164 ГК РФ вместо действующего правила установить правовую норму, обладающую необходимыми регулятивными качествами – простотой изложения, ясностью, недвусмысленностью.

Документам о правах на земельные участки посвящена ст. 26 Кодекса. Следует отметить, что и в ЗК 1991 г. содержалась отдельная статья о документах, удостоверяющих права на земельные участки. Однако регулирование соответствующих отношений в ст. 26 Кодекса осуществляется иначе.

В п. 1 ст. 26 установлено общее правило, согласно которому права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Как уже отмечалось, имеются в виду право собственности (граждан и юридических лиц, государства в лице Российской Федерации и ее субъектов, муниципальных органов), а также право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения,

право аренды, право ограниченного пользования (сервитут), право безвозмездного срочного пользования.

По содержанию рассматриваемая норма является отсылочной – она, не устанавливая новых правил, адресует субъектов реализации прав к положениям, установленным ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии со ст. 14 названного Федерального закона возникновение и переход прав на земельные участки удостоверяются свидетельством о государственной регистрации. Форма данного свидетельства установлена Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219. Свидетельство выдается правообладателю (при регистрации любого вещного права на землю); арендатору (при регистрации права аренды); залогодержателю (при регистрации ипотеки). Инструкция о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах утверждена приказом Минюста РФ от 18.09.2003 г. № 226.

Регистрация договоров и иных сделок с землей имеет некоторые особенности. Ее проведение удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание сделки (договор аренды, договор безвозмездного срочного пользования и т.д.). Как правило, одновременно с регистрацией сделки регистрируется и право, возникшее на основании этой сделки. В этом случае правообладателю выдается свидетельство, а в штампе регистрационной надписи на документах указывается вид зарегистрированного права. Если государственная регистрация сделки совершена, но право при этом не возникло (например, в силу установленных в договоре условий), то свидетельство не выдается (при этом в штампе делается соответствующая запись).

При государственной регистрации права хозяйственного ведения или оперативного управления на землю в качестве документа, подтверждающего отнесение этого имущества к федеральной собственности, выдается свидетельство о внесении его в реестр федерального имущества. Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним утверждены приказом Минюста РФ от 24.12.2001 г. № » 343. Важно иметь в виду, что права на землю, не предусмотренные ст. 15, 20–24 Кодекса, подлежат переоформлению со дня введения Кодекса в действие. Содержание понятия

«переоформление права» раскрыто в примечании к ст. 3 Вводного закона. Для целей указанной статьи переоформление права на земельный участок включает в себя:

– подачу заявления юридическим лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве при переоформлении этого права в соответствии с настоящей статьей или подачу заявления юридическим лицом о предоставлении ему земельного участка на праве, предусмотренном ст. 15 или 22 Кодекса, при переоформлении этого права в соответствии с п. 2 и 5 ст. 3 Вводного закона;

– принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 Кодекса, о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

– государственную регистрацию права в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Всем юридическим лицам, кроме государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, необходимо в срок, установленный Вводным законом, переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды или приобрести участок в собственность (п. 1, 2 ст. 3 Вводного закона). Приобретение участка в собственность осуществляется по правилам ст. 36 Кодекса.

Пленум ВАС РФ в постановлении от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» установил, что при разрешении споров, связанных с переоформлением юридическими лицами по их желанию права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или с приобретением их в собственность на основании правил ст. 36 Кодекса, необходимо руководствоваться следующим [55].

Рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

В тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных правовых актов, действий

(бездействия) этих органов незаконными в порядке, установленном главой 24 АПК РФ.

Рассматривая такие дела, суды оценивают доводы исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, использования его для других целей (государственных или публичных нужд). В частности, правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

Названные обстоятельства должны приниматься судами во внимание также при разрешении споров по искам собственников недвижимости о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка. При этом следует учитывать, что ответчиком по такому иску является собственник земельного участка (Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование) в лице его уполномоченного органа.

В случае признания действия (бездействия) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным суд обязывает соответствующий орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимости.

При рассмотрении споров, связанных с понуждением к заключению договора купли-продажи земельного участка, следует учитывать, что такой договор заключается в порядке, предусмотренном статьей 445 ГК РФ.

В соответствии с п. 9 ст. 3 Вводного закона указанные в абзаце первом этого пункта документы, удостоверяющие права на землю (государственные акты, свидетельства и др.), выданные до введения в действие ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются имеющими равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имуществои сделок с ним, а перечисленные в абзаце втором этого же пункта документы, выданные после введения в действие названного Федерального закона, но до начала выдачи свидетельств о государственной

регистрации по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются действительными и имеющими равную юридическую силу с записями в названном реестре.

Пленум ВАС РФ в постановлении от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указал на то, что п. 2 ст. 6 ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»(в редакции ФЗ от 9.06.2003 г. № 69-ФЗ) устанавливает, что государственная регистрация права на объект недвижимого имущества, возникшего до введения в действие названного Федерального закона, требуется при государственной регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершении сделки с объектом недвижимого имущества, возникших после введения в действие этого Федерального закона.

Поэтому права на земельные участки, удостоверенные документами, указанными в абзаце первом п. 9 ст. 3 Вводного закона, или документами, перечисленными в абзаце втором этого же пункта, подлежат государственной регистрации в случае, предусмотренном п. 2 ст. 6 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в порядке, установленном этим Федеральным законом.

Поскольку юридические лица в силу п. 5 ст. 20 Кодекса не имеют права на безвозмездное приобретение земельного участка в собственность, то граждане, имеющие статус индивидуального предпринимателя, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, также не вправе приобретать в собственность земельные участки, предоставленные им для осуществления предпринимательской деятельности, на безвозмездной основе.

В соответствии с п. 2 ст. 26 Кодекса договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

До введения в действие Кодекса ни ГК РФ, ни иные законы не содержали специальных норм о государственной регистрации договоров аренды земельных участков.

Напомним, что п. 2 ст. 609 ГК РФ устанавливает общее правило, согласно которому договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Иными

словами, ГК РФ допускает, что специальными нормами закона могут предусматриваться исключения из указанного общего правила. В данном случае норма, установленная в п. 2 ст. 26 Кодекса, которая, несомненно, является нормой гражданского права, имеет значение специальной нормы по отношению к п. 2 ст. 609 ГК РФ.

2.3. Особенности государственной регистрации предприятия как имущественного комплекса

Предприятие как имущественный комплекс (далее – предприятие) является особым объектом гражданских прав. Согласно ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие признается недвижимостью. Другое название имущественного комплекса, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, – «бизнес» дано в ст. 85 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» Несмотря на отсутствие основных признаков недвижимости – прочной связи с землей и невозможности перемещения без ущерба назначению, а также на подвижность, изменчивость предприятия как объекта права, законодатель счел необходимым подчинить его правовому режиму недвижимого имущества, а следовательно, и требованию государственной регистрации прав и сделок. Государственная регистрация прав на предприятие и сделок с ним должна проводиться в особом порядке, обусловленном правовой спецификой данного объекта. Основной особенностью предприятия является возможность включения в его состав земельных участков и других объектов недвижимости, находящихся на различных территориях, а также возможность исключения недвижимого имущества из состава предприятия. Тем не менее предприятие в целом признается недвижимостью, даже если в его состав не входят земельные участки, здания, сооружения и иные недвижимые объекты [43].

В статье 22 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определено особое место регистрации прав на предприятие, отличное от места нахождения недвижимости. Что касается внесения регистрационных записей о предприятии и взаимодействия органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то эти вопросы должны быть урегулированы специальными правилами, разработанными Управлением Федеральной Регистрационной службы Российской Федерации, кадастра и картографии. Однако, несмотря на отсутствие таких правил, органы по регистрации прав осуществляют государственную регистрацию прав на предприятия и сделок с ними, и количество регистрационных действий постоянно растет.

Недопустимость смешения понятий «предприятия как объекта и как субъекта права» не раз подчеркивалась в юридической литературе. Такое смешение имеет место в п. 2 ст. 22 Закона о регистрации. При определении предприятия как субъекта права – юридического лица в ГК РФ используется словосочетание «унитарное предприятие». В соответствии со ст. 113–115 ГК РФ унитарные предприятия наделяются имуществом на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления (федеральные казенные предприятия). В соответствии с п. 5 ст. 6 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» нормы о федеральных казенных предприятиях применяются к предприятиям, основанным на частной форме собственности: индивидуальным (семейным) частным предприятиям, предприятиям, созданным общественными и религиозными организациями, хозяйственными товариществами и обществами и пр. Указанные юридические лица подлежали преобразованию до 1 июля 1999 г. либо ликвидации, но до реорганизации или ликвидации они должны были сохранять свою правоспособность как коммерческие организации – предприятия с учетом того, что собственниками их имущества являлись их учредители.

Предприятие как объект права приобрело правовой режим недвижимости не в силу физических свойств (на основании существования неразрывной связи с землей или невозможности перемещения без ущерба назначению), а в силу особого решения законодателя. Как отмечает Е. Козлова, предприятие является объектом, который «выпадает» из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является [30].

Существенной особенностью предприятия является его объективная неопределенность. Другие объекты недвижимости являются индивидуально определенными вещами, чья физическая природа, прочная связь с землей или невозможность перемещения обусловливают фиксированное место нахождения, пространственную определенность их как объектов права. Земельные участки, здания и сооружения, жилые и нежилые помещения являются объективно существующими вещами, «объективными объектами прав». Их возникновение и существование не связаны с субъективными правами, объект недвижимости может существовать и без субъекта права, вне правовых отношений, например, бесхозяйное имущество. Вновь созданный объект недвижимости как вещь возникает объективно после завершения строительства и существует вне зависимости от возникновения прав на него. С момента государственной регистрации в соответствии со ст. 219 ГК РФ возникает вещное право на него, но не сам объект. Предприятие же является «субъективным объектом прав».

Во-первых, его возникновение и существование неразрывно связаны с субъектом прав на него. Одним из принципиальных вопросов правового режима предприятия, который обходят молчанием во всех посвященных этой теме исследованиях, является момент возникновения вещного права на предприятие как на недвижимость.

Ст. 219 ГК РФ определяет момент возникновения прав на вновь созданную недвижимую вещь, права на которую в соответствии с диспозицией п. 1 ст. 218 ГК РФ приобретаются лицом, создавшим ее для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Однако, как отмечалось выше, предприятие, в целом являясь недвижимостью, не является вещью. Для того чтобы использовать имущественный комплекс в целях осуществления предпринимательской деятельности, нет необходимости регистрировать права на него как на недвижимое имущество. В данном случае речь идет не о приобретении права на имущественный комплекс в целом, а о создании его в процессе предпринимательской деятельности путем приобретения элементов предприятия: земельных участков, зданий и сооружений, движимого имущества, исключительных прав, заключения договоров, влекущих возникновение прав требования и долгов, и пр. Государственная регистрация права на «вновь созданный бизнес» необходима только в случае совершения сделки с ним как с единым имущественным комплексом, подчиняющимся правовому режиму недвижимости. Предприятие как единый объект вовлекается в оборот только после регистрации вещного права, включающего правомочие по распоряжению данным объектом.

Во-вторых, как объект прав предприятие, его конкретный состав и наименование определяются правообладателем при совершении сделки с предприятием по согласованию с участником сделки. Указанный в п. 2 ст. 132 ГК РФ состав предприятия может быть изменен договором. Так, еще до подписания договора продавцом проводится инвентаризация, затем акт инвентаризации, баланс, заключение независимого аудитора и перечень долгов рассматриваются сторонами, после чего состав продаваемого предприятия определяется договором купли-продажи (ст. 561 ГК РФ). Определение состава предприятия непосредственно договором, то есть при совершении сделки, предусмотрено и п. 3 ст. 70 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). Договором определяется состав предприятия, передаваемого в доверительное управление (п. 1 ст. 1016 ГК РФ). То есть можно сказать, что предприятие – это особый объект прав, который формируется, приобретает имущественную определенность при совершении сделок с ним. Предприятие является скорее предметом сделки, чем объектом

вещных прав. Цель такой правовой конструкции заключается в переносе прав на все элементы бизнеса путем заключения одной, а не множества отдельных сделок.

В-третьих, предприятие в отличие от других недвижимых вещей является постоянно изменяющимся объектом права. Вряд ли существует более изменчивый объект прав, чем бизнес, «предприятие на ходу», включающее права требования и долги по обязательствам, связанным с предпринимательской деятельностью.

Четвертой особенностью предприятия является возможность его пространственной неопределенности: по воле собственника в состав предприятия могут входить земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, расположенные на различных территориях, но возможно и их отсутствие в составе предприятия, что не лишает такой «виртуальный» объект правового режима недвижимости. Хотя сложно представить себе предпринимательскую деятельность, не связанную с определенной недвижимостью или правами на нее, «в воздухе», вне собственных или арендованных производственных, торговых, административных помещений, тем не менее такая возможность допускается законодателем.

Таким образом, объекты недвижимости являются вещами, и как объекты права они объективны, постоянны, пространственно определены. Предприятия вещами не являются, и как объекты права они субъективны, изменчивы, могут быть пространственно не определены.

Как считает Е. Козлова, признав предприятие недвижимостью, в дальнейшем ГК РФ не подчиняет его автоматически всем общим правилам о недвижимости, а устанавливает более формализованный и строгий режим для сделок с предприятиями. Ужесточение правового режима предприятия как объекта права путем отнесения его к недвижимому имуществу должно, как и любое стеснение гражданского оборота, иметь определенную цель. По мнению А. Куликова, признание предприятия недвижимостью, независимо от того, входит ли в его состав недвижимое имущество, вызвано необходимостью подчинения сделок с предприятием специальному правовому режиму недвижимости в целях повышенной надежности таких сделок, защиты прав их участников и третьих лиц. Очевидно, что бизнес законодательно подчинен правовому режиму недвижимости также и в целях дополнительного государственного контроля сделок с ним в виде обязательной государственной регистрации договоров и перехода права.

В юридической литературе отмечается, что предприятие представляет собой не просто совокупность самостоятельных разрозненных вещей, а единый имущественный комплекс, обособленный от иного имущества

собственника (юридического лица или индивидуального предпринимателя), образующий единое целое, замкнутый производственный цикл. Отдельные объекты недвижимости, относящиеся к предприятию, могут иногда находиться вне места расположения основной массы имущества. В качестве примеров предприятия могут рассматриваться заводы, автозаправочные станции, рестораны и пр. Правовая конструкция предприятия как имущественного комплекса позволяет решить некоторые проблемы, например, проблемы ипотеки строящихся многоквартирных домов. В собственности субъекта предпринимательской деятельности может находиться как одно, так и несколько предприятий, самодостаточных для постоянного использования в целях извлечения прибыли [42].

Материальные и нематериальные объекты, входящие в состав предприятия и образующие его имущественный комплекс, могут быть условно разделены на следующие группы в зависимости от правового режима:

– земельные участки, другие объекты недвижимости или права на них;

– движимые вещи;

– права требования и долги по обязательствам, связанным с деятельностью предприятия;

– исключительные права.

Имущественный комплекс предприятия нельзя свести к понятию «сложная вещь», так как последняя состоит из реальных, наличных вещей, а предприятие образуют не только вещи, но и иное имущество, в том числе права. В законодательстве термин «имущественный комплекс» употребляется не только при характеристике предприятия. Могут существовать иные имущественные комплексы, не являющиеся предприятием. Так, в п. 1 ст. 607 и в ст. 1013 ГК РФ говорится о возможности передачи в аренду и в доверительное управление предприятий и других имущественных комплексов. Имущественным комплексом недвижимости является кондоминиум.

Однако правовой режим имущественных комплексов как сложных недвижимых вещей отличен от режима предприятий, хотя правообладатели иногда отождествляют эти понятия. Имущественные комплексы отвечают критериям недвижимости в силу физических свойств, они, в отличие от предприятия, являются вещами, хотя и сложными. Практические аспекты данной проблемы исследованы в работе О.Е. Романова, посвященной особенностям регистрации прав на недвижимое имущество производственных организаций газовой, нефтяной, металлургической и энергетической отраслей. Недвижимые имущественные комплексы как сложные вещи подчиняются обычному правому режиму недвижимости, не отягощенному правилами о предприятиях. Возможно,

правообладатель имущественного комплекса пожелает заключить сделку, предметом которой будет предприятие, в состав которого включен только имущественный комплекс как сложная вещь без других атрибутов бизнеса (движимых вещей, имущественных и исключительных прав). С точки зрения экономического содержания это тождественно сделке с имущественным комплексом как единой недвижимой вещью. Но определение сторонами в качестве предмета договора предприятия (передачи его в собственность, пользование, ипотеку) подчиняет такой договор правилам сделок с предприятиями независимо от его состава [37].

Особо следует остановиться на правовом режиме объектов недвижимости, входящих в состав предприятия. В ходе предпринимательской деятельности, ведущей к образованию единого имущественного комплекса бизнеса, права на элементы этого комплекса приобретаются в соответствии с присущим им правовым режимом. Так, возможности включения в состав предприятия объектов недвижимости должно предшествовать приобретение вещных прав на данные объекты, в том числе посредством государственной регистрации прав, приобретенных после вступления в действие Закона о регистрации. В состав предприятия могут включаться не сами объекты недвижимости, а обязательственные права на них, например, права пользования на основании договоров аренды или ссуды, купли-продажи с сохранением права собственности за продавцом до момента полной оплаты, права требования передачи купленной недвижимости. Данные договоры должны быть заключены в соответствии со специальными требованиями к сделкам с недвижимостью, в том числе должны быть зарегистрированными в установленных законом случаях.

При государственной регистрации права на предприятие должно быть проведено исследование вещного или обязательственного титула на недвижимость, включенную в состав предприятия. Наличие ограничений (обременений) прав на отдельные объекты не препятствует включению их в состав предприятия и регистрации прав на предприятие. Но содержание конкретного ограничения или обременения определяет возможность заключения сделки с предприятием, государственной регистрации этой сделки и перехода прав на предприятие. Невозможность отчуждения хотя бы одного из объектов недвижимости из состава предприятия препятствует заключению и регистрации сделки с предприятием. Можно возразить, что недопустимость отчуждения отдельного объекта может повлечь недействительность не всей сделки с предприятием, а лишь ее части в отношении данного объекта. Но законодателем жестко связано приобретение права на имущественный комплекс с правом

на каждую недвижимую вещь в его составе. Так, В.В. Витрянский указывает, что «хотя в состав предприятия могут входить многие объекты недвижимости, передаваемые покупателю, требуется лишь один акт государственной регистрации права собственности на предприятие в целом... Государственной регистрации подлежат соответствующая сделка и переход прав, объектом которых является само предприятие, а не многочисленные сделки с объектами недвижимости, входящими в состав этого предприятия» [21]. При продаже переход права собственности на предприятие в целом влечет автоматический переход прав на все входящие в него объекты недвижимости, поэтому в составе предприятия, определенном договором и уточненном в передаточном акте, не должно быть объектов недвижимости, в отношении которых правообладатель предприятия утратил (хотя бы и временно) правомочия распоряжения. Разумеется, что в состав предприятия не могут быть включены ограниченные в обороте или изъятые из оборота объекты. Сделка с предприятием не должна допускать для правообладателя возможность обойти ограничения прав, имеющиеся по отдельным объектам. Заключение и государственная регистрация сделки, а также регистрация перехода права на предприятие в целом возможны только при исключении объекта, отчуждение которого невозможно по различным причинам, из определенного договором состава предприятия, даже если данный объект входит в имущественный комплекс.

Наличие ограничения (обременения), сохраняющегося при переходе права на отдельный объект в составе предприятия, должно быть указано в договоре отчуждения предприятия. В противном случае в государственной регистрации сделки с предприятием может быть отказано в соответствии с п. 1 ст. 20 Закона о регистрации на том основании, что «лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий».

Государственной регистрации сделки и перехода права на предприятие препятствует арест (запрещение совершения сделки) отдельного объекта, наложенный уполномоченными органами. При передаче недвижимости в доверительное управление собственник, по существу, лишается правомочий пользования, владения и распоряжения имуществом, которые передаются доверительному управляющему в соответствии с договором. Включение такого объекта в состав отчуждаемого, закладываемого или арендуемого предприятия возможно после исключения его из переданного в доверительное управление имущества, которое производится по соглашению между учредителем доверительного управления и доверительным управляющим. Включение в состав

предприятия переданного в аренду объекта допустимо при наличии указания на существующие арендные отношения в договоре. Если в состав предприятия будет включено и право требования арендной платы, то специальной ссылки на обременение отдельного объекта арендой не требуется.

При включении в состав отчуждаемого предприятия отдельных объектов недвижимости, обремененных залогом, требуется разрешение залогодержателя (если иное не предусмотрено договором об ипотеке данных объектов) (п. 1 ст. 37 Закона об ипотеке), договор по распоряжению предприятием должен содержать сведения об обременении отдельных объектов ипотекой. При передаче в аренду предприятия с включением в его состав заложенного объекта согласия залогодержателя объекта не требуется, если срок аренды предприятия не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства (п. 1 ст. 40 Закона об ипотеке). Передача предприятия в залог с включением в его состав ранее заложенного объекта влечет возникновение последующей ипотеки данного объекта. Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующей, или заключается на условиях предшествующего договора об ипотеке (ст. 43 Закона об ипотеке). При включении в состав закладываемого предприятия отдельных зданий и сооружений требуется одновременная ипотека по тому же договору земельных участков (их частей) или права аренды (ст. 69 Закона об ипотеке), что фактически означает включение земельных участков или прав пользования ими в состав закладываемого предприятия.

При отчуждении предприятия к новому собственнику переходят и обременения прав на отдельные объекты в виде залога в силу закона (п. 5 ст. 488, 587 ГК РФ), ренты (ст. 586 ГК РФ).

Собственник может включить в состав предприятия объект недвижимости, в отношении которого он ранее заключил договор купли-продажи (разумеется, до регистрации перехода прав на проданный объект покупателю). Если обязательства по передаче объекта продавцом не выполнены, то объект включается в состав предприятия вместе с правом требования у покупателя уплаты цены объекта и обязанностью по его передаче. В этом случае после регистрации перехода права на предприятие передачу объекта и получение денег производит новый правообладатель предприятия, ставший собственником объекта и одновременно правопреемником продавца по договору купли-продажи. Однако если продавец объекта исполнил обязательство по передаче, то даже при сохранении титула собственника он утрачивает полномочия не только пользования и владения, но и фактически распоряжения объектом. Даже заключив сделку в отношении объекта, он не сможет ее исполнить, поскольку объект выбыл из его владения и находится в законном владении

покупателя, титул которого основан на договоре купли-продажи. То есть при сохранении права собственности на объект продавец может включить его в состав предприятия, определенный договором отчуждения, но передать его по передаточному акту уже не сможет. В этом случае при составлении передаточного акта продавец предприятия должен указать данный объект как утраченное имущество, обязанности по передаче которого им не выполнены (п. 1 ст. 563 ГК РФ). Соответственно может быть зарегистрирован договор купли-продажи предприятия с проданным объектом недвижимости в его составе, но при регистрации перехода права на предприятие после его передачи, при повторном определении состава предприятия проданный объект не должен включаться в имущественный комплекс. Возможен конфликт правопритязаний, когда недобросовестный продавец передаст объект покупателю, а затем включит его в передаточный акт предприятия. В данном случае при регистрации соблюдается общий принцип старшинства ранее заявленных прав. Собственником объекта станет тот, кто раньше заявит о своем праве. Если будет зарегистрировано право покупателя на объект, то в регистрации перехода права на предприятие будет отказано (разумеется, если продавец не исключит объект из передаточного акта). Если будет зарегистрирован переход прав на предприятие, то будет отказано в регистрации права покупателя объекта.

Вместе с тем правовое положение предприятия в целом распространяется на все объекты недвижимости, входящие в его состав. Переход прав на предприятие влечет автоматический переход права собственности на каждый объект. Обременение права на предприятие арендой, ипотекой, доверительным управлением есть обременение прав на каждый объект. Заключение договора купли-продажи предприятия порождает права требования покупателя в отношении каждого объекта и определенным образом ограничивает права продавца по распоряжению отдельным объектом. Распоряжение объектами в составе предприятия должно осуществляться его правообладателем исходя из общего правового режима предприятия. Передача предприятия в доверительное управление ограничивает собственника в распоряжении отдельными объектами, относящимися к предприятию. Передача предприятия в аренду обременяет правами арендатора все объекты недвижимости, отнесенные к предприятию, и влечет необходимость предупреждать приобретателей отдельных объектов о наличии таких обременений.

В состав продаваемого предприятия не могут быть включены земельные участки, принадлежащие продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, и арендованные земельные участки. Право постоянного

бессрочного пользования не содержит правомочий по отчуждению земли, соответственно данные участки не могут быть включены в состав продаваемого или закладываемого предприятия. После регистрации перехода права на предприятие и на объекты недвижимости новый собственник в соответствии с п. 3 ст. 552 ГК РФ приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец. В соответствии со ст. 37 Земельного кодекса РСФСР он может ходатайствовать перед соответствующим государственным или муниципальным органом о предоставлении ему участка на праве постоянного (бессрочного) пользования. Арендованные участки также не могут включаться в состав предприятия, в него как имущественные права входят права требования, а также долги по договорам аренды.

В некоторых случаях не допускается включение в состав предприятия жилых помещений. Например, такое ограничение существует при продаже предприятия должника и при ипотеке имущества государственных (муниципальных) предприятий. Пунктом 4 ст. 104 Закона о банкротстве предусмотрено, что жилищный фонд социального использования, детские дошкольные учреждения и объекты коммунальной инфраструктуры не включаются в конкурсную массу и подлежат передаче соответствующему муниципальному образованию. Не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке). Государственные и муниципальные предприятия могут передавать в залог находящиеся у них в хозяйственном ведении имущественные комплексы, но включать в их состав жилые помещения они не вправе. В отношении же других субъектов ограничений по включению жилья в состав предприятия не предусмотрено.

Таким образом, правовой режим предприятия в целом распространяется на правовой режим объектов, относящихся к предприятию. В свою очередь, правовой режим объектов недвижимости в составе предприятия влечет необходимость его соблюдения при сделках с предприятием. Цель государственной регистрации прав на предприятия и сделок с ними состоит в обеспечении законности сделок с предприятиями и объектами недвижимости, относящимися к предприятиям, защите прав и законных интересов как участников сделок с предприятиями, так и участников сделок с объектами, входящими в их состав.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заявления о государственной регистрации прав на предприятия как имущественные комплексы, объекты

недвижимого имущества, расположенные на территориях более одного регистрационного округа (линейные объекты – объекты недвижимого имущества, являющиеся сложными или неделимыми вещами), и сделок с ними представляются в федеральный орган в области государственной регистрации.

Заявление о государственной регистрации составляется в единственном экземпляре – подлиннике и подписывается заявителем. Форма заявления о государственной регистрации прав и требования к его заполнению утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав (Приказ Минэкономразвития России от 29.11.2013 № 722) [52].

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено данным законом и принятыми нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении

В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, посредством почтового отправления:

– подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке;

– сделка с объектом недвижимого имущества должна быть нотариально удостоверена, если подлежит государственной регистрации эта сделка либо на ее основании право или ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества;

– подтверждение полномочий заявителя доверенностью, составленной в простой письменной форме, не допускается, если заявителем является уполномоченное на то правообладателем, стороной или сторонами договора лицо;

– доверенность должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной

регистрации право либо ограничение (обременение) права на объект недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;

– к заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), выписка из единого государственного реестра юридических лиц (представляется по инициативе заявителя) и копия документа, удостоверяющего личность физического лица – представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

Заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть представлены в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, если иное не установлено федеральным законом, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Необходимые для государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав возвращается правообладателю, второй – помещается в дело правоустанавливающих документов. Копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй – помещается в дело правоустанавливающих документов.

Копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются на государственную

регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права, в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Все остальные документы представляются на государственную регистрацию в подлинниках и копиях.

В соответствии с действующим законодательством государственной регистрации подлежат следующие сделки с предприятием в целом или его частью:

– договор купли-продажи (п. 3 ст. 560 ГК РФ);

– договор аренды (п. 2 ст. 658 ГК РФ);

– договор о залоге (п. 3 ст. 339 ГК РФ, ст. 10 Закона об ипотеке);

– договоры о передаче под выплату ренты, пожизненного содержания с иждивением (ст. 584 ГК РФ).

В число сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации, входит также договор дарения недвижимого имущества (ст. 574 ГК РФ). Но исходя из правовой природы предприятия как имущества для осуществления предпринимательской деятельности, а также из законодательного запрещения дарения между коммерческими организациями (п. 4 ст. 575) дарение предприятий недопустимо.

Обязательной государственной регистрации подлежит также переход прав на предприятие на основании договора купли-продажи и других сделок.

По своему составу предприятия могут быть различными, они, например, могут вовсе не иметь объектов недвижимости или, напротив, представлять собой мощные имущественные комплексы, расположенные на территории одного или нескольких регистрационных округов под юрисдикцией различных учреждений юстиции или их филиалов.

Проблемы государственной регистрации прав на предприятие и сделок с ним, во многом обусловленные особой «виртуальной» правовой природой данного объекта, заключаются в следующем.

Смешение в Законе о регистрации понятий «предприятие как объект права» и «предприятие как субъект права» приводит к требованию регистрации прав на предприятие по месту регистрации юридического лица (или предпринимателя). Обладатель права может быть зарегистрирован вне пределов Российской Федерации, тогда определение места регистрации права в соответствии с законом становится практически невозможным.

Регистрируя право на предприятие по месту регистрации правообладателя, регистратор осуществляет регистрационные действия по отношению к объектам, находящимся вне территории его юрисдикции. Отсутствие оперативной информации о правовом состоянии этих объектов в недоступных регистратору разделах ЕГРП может привести к конфликту правопритязаний при параллельной регистрации прав на предприятие, сделок с ним, и с объектами в его составе на разных территориях. Это усиливает ответственность регистратора за правильность и законность совершаемых им регистрационных действий с предприятием.

У предприятия может быть несколько правообладателей, юридических и физических лиц. Выполнение требований закона для случая общей собственности приведет к регистрации прав на предприятие по месту регистрации каждого из правообладателей, что неоправданно усложнит регистрацию. Произойдет «расщепление» раздела ЕГРП по нескольким учреждениям юстиции. Поэтому при определении места регистрации допустимо использовать п. 2 ст. 1043 ГК РФ о возможности поручения бухгалтерского учета общего имущества товарищей одному из них, однако возможность регистрации долевой собственности на предприятие по месту регистрации одного из простых товарищей должна быть нормативно закреплена.

В настоящее время с учетом реалий действующего законодательства можно предложить следующий порядок определения места регистрации прав на предприятие и сделок с ним. Регистрация прав на предприятие, ограничений (обременений) прав и сделок с предприятием осуществляется органами по регистрации прав по месту регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя – правообладателя предприятия. Регистрация перехода права осуществляется учреждением юстиции по месту регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя – приобретателя предприятия. Регистрация права собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований осуществляется органами по регистрации прав по месту регистрации юридического лица – унитарного предприятия, в чьем хозяйственном ведении или оперативном управлении находится имущественный комплекс.

Регистрация права долевой собственности товарищей осуществляется органами по регистрации прав по месту регистрации юридического лица или предпринимателя, которому договором простого товарищества (о совместной деятельности) поручено ведение бухгалтерского учета общего имущества, а если ведение учета имущества не поручено одному из них, то регистрация осуществляется по месту заключения договора простого товарищества. Регистрация права иностранного юридического лица или перехода права к нему осуществляется органами по регистрации прав по месту регистрации филиала или аккредитации представительства иностранного юридического лица на территории Российской Федерации.

То, что место регистрации права на предприятие связывается с местом нахождения его правообладателя, создает сложности не только для органов по регистрации прав, но и для участников гражданского оборота. Получить информацию из ЕГРП о предприятии можно будет, только зная его правообладателя и место регистрации его как юридического лица или предпринимателя. Правда, если при внесении записей об объектах будет указано вхождение данного объекта в состав имущественного комплекса, то после ответа о правообладателе конкретного объекта интересующееся лицо будет знать, в какой орган по регистрации прав следует обращаться за информацией о предприятии в целом. Если же в состав предприятия не входят объекты недвижимости, то поиск правообладателя такого бизнеса как недвижимого имущества может превратиться в увлекательное занятие, особенно с учетом п. 3 ст. 7 Закона о регистрации.

Возникновение имущественного комплекса не единовременно, а в процессе предпринимательской деятельности, по мере приобретения прав на его составляющие появляются следующие проблемы. При регистрации перехода права на проданное предприятие запись о праве приобретателя вносится на основании договора купли-продажи. Но в соответствии с п. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о регистрации, а также с п. 1 ст. 5 Закона об ипотеке перед регистрацией сделки или иного ограничения (обременения) должно быть зарегистрировано ранее возникшее право на объект недвижимости. На основании чего возникает «первичное» право на бизнес? Что является основанием для внесения регистрационной записи о праве продавца, арендодателя, залогодателя, учредителя доверительного управления предприятием? Как установлено ст. 18 Закона о регистрации правоустанавливающий документ должен содержать описание объекта, наименование (имя) правообладателя и вид регистрируемого права, т.е. свидетельствовать о возникновении бесспорного субъективного права на недвижимость. В случае «первичного» приобретения прав

на предприятие в целом наличие такого документа (документов) в принципе невозможно. Можно сказать, что «первичная» регистрация прав на предприятие до регистрации сделки с ним определяет момент возникновения бизнеса, формирование его как единого объекта прав, подчиняющегося правовому режиму недвижимости. Первичная регистрация необходима и для соблюдения процедуры регистрации сделки. Но такая регистрация предприятия не имеет силы юридического акта в отношении прав на отдельные объекты в его составе.

Приобрести право на предприятие и одновременно на объекты в его составе можно на основании сделки. После совершения сделки переход права на предприятие влечет одновременное приобретение права на объекты. Но до совершения сделки приобрести права на объекты на основании регистрации прав на предприятие невозможно. Для того чтобы приобрести право на бизнес, иметь возможность сформировать его состав перед сделкой, необходимо приобрести право на каждый элемент имущественного комплекса по определенному основанию. Например, нельзя приобрести право на вновь построенный или незавершенный объект недвижимости на основании регистрации права на предприятие, даже если этот объект входит в имущественный комплекс и предназначен для его деятельности.

Данная проблема может быть решена путем внесения изменений в действующие нормативные акты о государственной регистрации. Самым простым способом является отмена установленного Законом о регистрации и Законом об ипотеке требования «первичной» регистрации права на предприятие перед сделкой, естественно, с сохранением установленной ГК РФ регистрацией сделки и перехода права. Однако такой шаг затрагивает важнейший институт государственной регистрации – институт подтверждения права как существенный элемент государственной гарантии законности сделки с недвижимостью. Объекты недвижимости должны включаться в оборот после их «правовой очистки» посредством государственной регистрации прав. Думается, что при сохранении «первичной» регистрации прав на бизнес основание для такой регистрации должно быть определено законом.

Разумеется, что в случае регистрации права на иной имущественный (производственный, технологический) комплекс, не являющийся предприятием, проблема определения основания отсутствует. Регистрация осуществляется по месту нахождения комплекса на основании правоустанавливающего документа, свидетельствующего о приобретении права на сложный объект недвижимости, – акта ввода в эксплуатацию, плана приватизации, передаточного акта или разделительного баланса при реорганизации юридических лиц и пр.

Требуется законодательное определение пределов правовой экспертизы и проверки действительности документов органами по регистрации прав при регистрации прав на предприятие и сделок с ним. В состав предприятия могут быть включены оборудование, сырье и готовая продукция, ценные бумаги, права требования и долги по обязательствам, не связанным с объектами недвижимости, интеллектуальная собственность: фирменное наименование, товарные знаки и знаки обслуживания, патенты, авторские права, «ноу-хау» и пр. Должны ли органы по регистрации прав проверять наличие прав на все элементы предприятия, проводить правовую экспертизу оснований приобретения движимого имущества, исключительных прав, прав требований и долгов по обязательствам, не связанным с недвижимостью? В этом случае регистраторы должны обладать специальными познаниями в сфере корпоративного, авторского, патентного, антимонопольного и другого законодательства. Распространение правовой экспертизы на все элементы предприятия таит в себе большую опасность.

Представляется, что при проверке законности сделок с предприятием органы по регистрации прав должны ограничиваться проверкой действительности поданных документов и проверкой наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав, сделок и прочих ограничений в отношении как предприятия, так и объектов недвижимости в его составе. Правовая экспертиза не должна включать проверку наличия прав на движимые вещи, действительности прав требования и долгов (кроме обязательств, связанных с недвижимостью), иных имущественных прав. Правомерность включения в состав предприятия элементов, не являющихся недвижимым имуществом, подтверждается актом инвентаризации, бухгалтерским балансом и заключением независимого аудитора [44].

Необходимо учитывать, что включение объектов интеллектуальной собственности в состав предприятия не изменяет порядка приобретения и осуществления исключительных прав. Например, в соответствии с Законом Российской Федерации «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров» переход исключительных прав на использование товарного знака регистрируется в Федеральном органе исполнительной власти по интеллектуальной собственности и без такой регистрации признается недействительным. Указанным законом (ст. 25) предусмотрено, что передача товарного знака производится на основании договора уступки товарного знака. То есть приобретение прав на предприятие, в составе которого есть данные объекты интеллектуальной собственности, не дает права на их использования без соответствующей регистрации.

Пунктом 1 ст. 22 Закона о регистрации установлена регистрация прав на объекты недвижимости, входящие в состав предприятия, в соответствии с общим принципом регистрации прав по месту нахождения недвижимости. Дополнительное определение уже закрепленного в законе места регистрации на территории нахождения объекта в специальной статье о предприятии, а также указание в п. 3 этой же статьи на взаимодействие органов по регистрации прав, регистрирующих права на объекты и предприятия, устанавливают регистрацию прав на объекты в составе предприятия перед регистрацией прав на имущественный комплекс. Эта стадия является важной и не может быть пропущена перед регистрацией прав на предприятие. Во-первых, потому что регистрация прав на предприятие и сделок с ним должна будет осуществляться органами по регистрации прав во взаимодействии с тем учреждением, на территории которого находятся реальные объекты недвижимости. Во-вторых, как отмечалось выше, первоначальные записи о правах на объекты должны быть внесены на основании документов, подтверждающих приобретение прав на данные объекты, а не на основании регистрации прав на предприятие. До совершения сделки возникновению права на предприятие должно предшествовать возникновение права на объекты в его составе, а регистрации прав на предприятие должна предшествовать регистрация ранее возникших прав на каждый объект недвижимости в месте его нахождения.

Следует учесть, что регистрация перехода или обременения права, сделки с предприятием есть основание для внесения записей о новом собственнике или об обременении права на каждый объект, которое производится без взимания платы. Баланс интересов органов по регистрации прав и правообладателей соблюден, когда первичная регистрация по месту нахождения объектов совершается за плату, в то время как при переходе прав на предприятие в целом плата за внесение новых записей по каждому объекту не взимается.

Имеется также замечание организационного характера. Отсутствие регистрации ранее возникшего права на каждый объект в органах по регистрации прав соответствующего регистрационного округа невыразимо усложняет правовую экспертизу при регистрации прав на предприятие и сделки с ним в органах по регистрации прав по месту нахождения правообладателя, а также процедуру взаимодействия органов по регистрации прав при осуществлении регистрации.

Бизнес, «предприятие на ходу» – является постоянно изменяющийся объект права. Изменяться могут состав и стоимость предприятия, отдельные объекты из состава предприятия могут быть отчуждены, переданы в залог, аренду, обременены иным способом. Как установлено п. 1

ст. 22 Закона о регистрации, записи о правах и сделках с отдельными объектами вносятся органами по регистрации прав по месту нахождения объектов. Должны ли отражаться эти изменения в месте регистрации права на предприятие (по месту регистрации правообладателя)? Очевидно, что требовать от собственника ходатайства о внесении изменений в ЕГРП в части описания предприятия каждый раз после регистрационных действий с отдельными объектами нет оснований. Нет необходимости и в постоянном отражении юридической судьбы объектов из состава предприятия в разделе ЕГРП, содержащем записи о предприятии в целом. Достаточно только при разработке процедуры регистрации заложить принцип отсылки в описании состава предприятия к разделам ЕГРП, содержащим записи об отдельных объектах предприятия.

Например, Н.В. Фролова пишет, что нельзя два раза совершить сделку с одним и тем же предприятием, поскольку состав этого предприятия во времени всегда будет различен [46]. Поэтому предлагается законодательно закрепить то, что предприятие создается для совершения сделки и прекращается после перехода прав на него к новому лицу. Думается, что нельзя отождествлять понятия «предприятие» и «состав предприятия». Изменчивость бизнеса как особенность его правовой природы не означает его постоянного возникновения и исчезновения. Да, объект изменяется, но это все тот же объект права, все тот же имущественный комплекс, хотя и с другими составом и стоимостью. Если исходить из концепции «исчезновения» предприятия после сделки с ним, то после регистрации перехода права на предприятие требуется закрытие раздела ЕГРП, содержащего записи о данном предприятии, что влечет и прекращение права на предприятие. Очень трудно будет объяснить собственнику предприятия, обратившемуся впоследствии за регистрацией сделки со своим бизнесом, что его право прекратилось, поскольку «это уже не то предприятие». Таким образом, разделы ЕГРП, содержащие актуальные записи о правах на предприятие не должны закрываться, в том числе после регистрации прекращения ограничений и сделок с предприятиями.

Однако в случае совершения последующей сделки с зарегистрированным предприятием собственник должен опять удостоверить его состав. На основании документов, удостоверяющих новый состав предприятия, перед регистрацией сделки в ЕГРП должны быть внесены изменения в описание объекта права. Эти изменения необходимы также для описания ЕГРП предмета сделки при заполнении регистрационной записи о ней.

Необходимость соблюдения действующих норм при государственной регистрации прав на предприятие и сделок с ним в случае, когда мест нахождения объектов и места регистрации правообладателя и правоприобретателя

как юридических лиц (или индивидуальных предпринимателей) различные, ведет к необходимости взаимодействия нескольких органов по регистрации прав, что существенно усложняет регистрационную процедуру. В то же время, в случае регистрации прав на предприятие, в состав которого не включены объекты недвижимости и права пользования ими, государственная регистрация носит формальный характер и в связи с изменчивостью бизнеса, по существу, не дает каких-либо дополнительных гарантий участникам сделки. Поэтому целесообразность подчинения предприятия как специфического объекта гражданских прав правовому режиму недвижимости, в том числе требованиям государственной регистрации, требует дальнейшего изучения и обсуждения в рамках законодательной работы.

Практикум

Вопросы для подготовки к практическому занятию по теме

1. В каких случаях право собственности и другие вещные права возникают независимо от государственной регистрации?

2. Чему отдается приоритет в случае несоответствия: записи в ЕГРП или правоустанавливающему документу?

3. Как соотносятся понятия «государственная регистрация права собственности» и «государственная регистрация перехода права»?

4. Какие вещные права подлежат государственной регистрации? Является ли их перечень исчерпывающим?

5. Возможна ли регистрация обязательственных прав?

6. Что понимается под предприятием, имущественным комплексом, технологическим комплексом, производственно-технологическим комплексом? Как они соотносятся между собой?

7. Является ли самостоятельным объектом недвижимости единое землепользование? Что оно в себя включает? Как оно формируется?

8. В каких случаях предметом договора будет несколько земельных участков, а в каких – единое землепользование?

9. Имеют ли право иностранные граждане приобретать земельные участки на территории РФ?

10. В каком порядке и на основании каких документов осуществляется перевод земельных участков из одной категории в другую? Требуется ли при этом перерегистрация земельного участка с учетом его нового целевого назначения?

11. Могут ли имущественные комплексы, сформированные на базе имущества унитарных предприятий, предоставляться в аренду?

12. Что представляет собой предприятие как имущественный комплекс? Каков порядок государственной регистрации прав на него?

13. Подлежит ли государственной регистрации право на предприятие, в состав которого не включено недвижимое имущество?

14. Требуется ли согласие сособственника в порядке ст. 250 ГК РФ при дарении доли в праве на объект недвижимости?

15. Требуется ли регистрация права общей долевой собственности и отдельно права на долю?

16. Каков порядок регистрации права на долю в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество?

17. Возможна ли регистрация права на долю одного из сособственников при отсутствии регистрации права на доли других сособственников?

18. При каком условии производится перерегистрация долей в праве общей долевой собственности?

Задачи для подготовки к практическому занятию по теме:

Задача № 1. ОАО «Кедр» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением о признании незаконным отказа органа по государственной регистрации прав в государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства.

Заявитель свои требования мотивировал тем, что ОАО «Кедр» обратилось в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, приобретенный в порядке обращения взыскания на имущество должника в рамках исполнительного производства. На государственную регистрацию были представлены решение Арбитражного суда, исполнительный лист, протокол торгов и акт передачи имущества.

Регистрирующий орган отказал в регистрации права собственности, поскольку право хозяйственного ведения должника – ФГУП на указанный объект не было зарегистрировано, поэтому спорный объект не мог быть продан с публичных торгов, а также передан ОАО «Кедр» в порядке исполнительного производства.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований ОАО «Кедр».

1. *Может ли суд обратить взыскание на объект незавершенного строительства, не прошедший государственную регистрацию?*

2. *Если да, то какой документ будет иметь силу правоустанавливающего документа?*

3. *Можно ли зарегистрировать право собственности на незавершенный строительством объект при отсутствии правоустанавливающих документов на землю?*

4. *Возможна ли регистрация прав на объект незавершенного строительства по заявлению судебного пристава-исполнителя?*

Задача № 2. Предприятие длительное время находилось в состоянии банкротства, в этот период к нему применялись различные процедуры несостоятельности, неоднократно происходила смена арбитражных управляющих. В результате предприятие было признано банкротом, а его имущество – продано с публичных торгов. Большую часть этого имущества приобрели четыре физических лица – собственники, которые впоследствии зарегистрировали свое право собственности на отдельные объекты недвижимости по одному договору купли-продажи отдельных недвижимых вещей.

В процессе оспаривания заинтересованными лицами результатов торгов было выявлено, что одно из производственных зданий было продано двум собственникам. Кроме указанных лиц этот объект ранее был продан юридическому лицу. Права на спорный объект были зарегистрированы за двумя разными субъектами по различным техническим паспортам, изготовленным в разное время органами технической инвентаризации. Регистрирующий орган осуществил регистрацию соответствующих прав разных лиц на один и тот же объект, потому что данные технической инвентаризации производственного здания не совпадали.

Первый собственник – юридическое лицо, зарегистрировавший свое право раньше по сравнению с физическими лицами, обратился в суд с иском об оспаривании их права субъекта на спорный объект.

Решите дело по существу.

Задача № 3. Земельный участок был предоставлен в постоянное бессрочное пользование под строительство индивидуального жилого дома одному из супругов – Косову. После смерти мужа Косова обратилась в Администрацию города с заявлением о бесплатном предоставлении данного земельного участка в собственность. Однако ей было отказано по причине того, что земельный участок был предоставлен не заявительнице, а её мужу. Администрация города предложила Косовой обратиться в суд для установления факта пользования земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в целях его последующего выкупа либо для заключения договора аренды.

Косова обратилась в мировой суд с исковым заявлением о признании за ней права бессрочного пользования на земельный участок, мотивируя свои требования тем, что на этом земельном участке расположен

жилой дом, принадлежащий ей на праве собственности на основании свидетельства о праве на наследство по закону после смерти супруга. В дальнейшем истица изменила свои исковые требования и просила признать за ней право собственности на данный земельный участок.

Решением мирового судьи требования Косовой были удовлетворены.

Рассмотрев жалобу Администрации города, суд апелляционной инстанции отменил решение мирового судьи и отказал Косовой в удовлетворении исковых заявлений.

1. *Является ли Косова правопреемницей права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, закрепленный за ее мужем?*

2. *Имеет ли Косова право на безвозмездную приватизацию земельного участка под принадлежащим ей жилым домом?*

3. *Какое из принятых судебных решений является законным?*

Задача № 4. Граждане Рябова и Сизова обратились в районный суд города с жалобой на отказ органа по государственной регистрации прав в приеме документов на государственную регистрацию права собственности на земельные участки, приобретенные по договорам купли-продажи между ними и ООО «Вымпел».

Решением суда их жалоба была удовлетворена и на регистрирующий орган возложена обязанность произвести государственную регистрацию права собственности заявителей на земельные участки. Регистрирующий орган обжаловал вынесенное решение суда.

При рассмотрении дела в кассационном порядке было установлено, что ООО «Вымпел» являлось собственником земельного участка площадью 15 тыс. кв. м. В соответствии с постановлением администрации города данный земельный участок разделен на восемь земельных участков с присвоением каждому из них кадастрового номера. Таким образом, произошло изменение объекта права собственности – земельного участка площадью 15 тыс. кв. м, который прекратил свое существование. Появилось восемь самостоятельных объектов недвижимости. Права на вновь образованные объекты недвижимости подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации (п. 2 ст. 8, п. 1 ст. 131 ГК РФ). Поскольку права на восемь земельных участков зарегистрированы не были, право собственности у ООО «Вымпел» на данные земельные участки не возникло. Потому кассационный суд отказал в удовлетворении жалобы.

Оцените законность принятых судебных решений.

Рекомендуемая литература

Обязательная литература

1. Волков С.В., Булычев В.В. Право собственности на объект недвижимости как вновь созданную вещь: теория и практика // Законодательство. 2003. № 5. С. 9-18.

2. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств. Вопросы теории и практики. – М.: Статут, 2004.

3. Гришаев С.П. Вещные права на недвижимое имущество // Закон. 2004. № 2.

4. Грось А. Защита вещных прав наследника на недвижимое имущество // Российская юстиция. 2000. № 8.

5. Дозорцев В.А. Сделки с недвижимостью: спорные вопросы // Дело и право. 1996. № 10.

6. Дозорцев В.А. Сделки с недвижимостью (смотрите вопросы) // Дело и право.1996. № 20.

7. Егоров А. Отдельные аспекты концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 12. С. 95-101.

8. Качур Н.Ф., Баукина Е.А., Богданова И.С. Наследование выморочного имущества // Российская юстиция. 2003. № 10.

9. Масляев А.И. Понятие и виды вещных прав // Закон. 2004. № 2. С.3-7.

10. Масевич М. Обзор действующего законодательства о недвижимости // Право и экономика. 1998. № 1.

11. Оглоблина О.М. Дарение недвижимого имущества: Практическое пособие. – Москва: Юринформцентр, 2003.

12. Оглоблина О.М., Тихомиров М.Ю. Сделки с недвижимостью: образцы документов, комментарии, практика применения законодательства. – Москва: Юринформцентр, 2003.

13. Суханов Е.А. Сделки с недвижимостью: Реформы и право // Экономика и жизнь. 1996. № 8. С.38.

14. Фоков А.П. Особенности гражданско-правовой защиты общей собственности в России и за рубежом: брачный договор // Юрист. 2004. № 4, 5.

15. Цыганков С. Задаток при купле – продаже жилья // Хозяйство и право. 1999. № 11.

Дополнительная литература

16. Артабаева Л.С. К вопросу о составе предприятия / Л.С. Артабаева // Юрист. – 2001. – № 8.

17. Артабаева Л.С. Некоторые особенности предприятия как имущественного комплекса / Л.С. Артабаева // Адвокат. – 2007. – № 4.

18. Бандурина Н.В., Татанов С.М Правовой режим имущества государственного унитарного предприятия / Н.В. Бандурина, С.М. Татанов // Право и политика. – 2010. – № 10.

19. Белых В.С. Предприятие как имущественный комплекс и субъект предпринимательской деятельности // Правовое положение субъектов предпринимательской деятельности / отв. ред., сост. В.С. Белых. – Екатеринбург: У–Фактория, 2002.

20. Витрянский В.В. Договор аренды предприятий / В.В. Витрянский // Нотариус. – 2001. – № 5.

21. Витрянский В.В. Основные направления развития гражданского законодательства о предприятии как объекте гражданских прав / В.В. Витрянский // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 3.

22. Водолагин С.В. Распоряжение предприятием / С.В. Водолагин // Закон. – 2005. – № 11.

23. Гайбатова К.Д. Предприятие – объект гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / К.Д. Гайбатова. – М., 2002.

24. Грибанов А. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс в свете последних изменений в законодательстве / А. Грибанов // Хозяйство и право. – 2006. – № 2.

25. Грибанов А. Переход прав требования и долгов при отчуждении предприятия / А. Грибанов // Хозяйство и право. – 2006. – № 5.

26. Грибанов А. Понятие предприятия в российском гражданском праве / Грибанов // Хозяйство и право. – 2003. – № 5.

27. Грибанов А. Правовая природа предприятия – имущественного комплекса в праве России / А. Грибанов // Хозяйство и право. – 2003. – № 7.

28. Домбровицкий М.П. Сущность предприятия в российском гражданском праве / М.П. Домбровицкий // Адвокат. – 2008. – № 8.

29. Ем В.С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса / В.С. Ем // Законодательство. – 1999. – № 11.

30. Козлова Е. Предприятие как объект и субъект права / Е. Козлова // Российская юстиция. – 2002. – № 8.

31. Короткова О.И. Особенности правового режима имущества как объекта института недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2009. № 2. С. 5 – 1

32. Куликов А. Ипотека предприятия как имущественного комплекса: учеб.-практ. пособие / А. Куликов. – М., 2000.

33. Лаптев В.В. Законодательство о предприятиях (критический анализ) / В.В. Лаптев // Государство и право. – 2000. – № 7.

34. Олехнович В.Г. Вопросы формирования производственно-технологических комплексов при проведении работ по технической инвентаризации и государственной регистрации прав ОАО «Газпром» на объекты недвижимого имущества / В.Г. Олехнович, А.С. Харламов // Имущественные отношения в РФ. – 2004. – № 5.

35. Перевалова И.В. Филиал как предприятие и имущественный комплекс / И.В. Перевалова // Юрист. – 2004. – № 8.

36. Пятков Д. Государственное предприятие как предмет договора купли-продажи / Д. Пятков // Хозяйство и право. – 1998. – № 1.

37. Романов О.Е. Предприятие и иные имущественные комплексы как объекты гражданских прав / О.Е. Романов. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2004.

38. Степанов В.Г. Унитарное предприятие как имущественный комплекс / В.Г. Степанов, Н.Н. Кравченко // Законодательство и экономика. – 2003. – № 9.

39. Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве / С.А. Степанов. – М.: Норма, 2002.

40. Степанов С.А. Проблема составных и сложных вещей / С.А. Степанов // Цивилистическая практика. – 2004. – № 4.

41. Степанов С.А. Системные свойства недвижимых вещей в гражданском праве (постановка проблемы) / С.А. Степанов // Законодательство и экономика. – 2004. – № 9.

42. Степанов С.А. Составная недвижимая вещь / С.А. Степанов // Журнал российского права. – 2004. – № 8.

43. Судаков А.А. Предприятие – самостоятельный объект гражданских прав / А.А. Судаков // Российский судья. – 2006. – № 1, № 2.

44. Сусликов В.Н. О правовом статусе предприятия как имущественного комплекса // Гражданское право. 2009. № 4. С. 24 – 26

45. Суханов Е.А. Предприятие и юридическое лицо / Е.А. Суханов // Хозяйство и право. – 2004. – № 7.

46. Фролова Н.В. К вопросу о правовом режиме имущественных комплексов / Н.В. Фролова //Журнал российского права. – 2008. – № 12

Нормативные правовые акты

47. Гражданский кодекс РФ

48. Градостроительный кодекс РФ.

49. Земельный кодекс РФ.

50. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации: ФЗ РФ от 29.12.2004 № 191-ФЗ (в посл. ред.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 17.

51. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: ФЗ РФ от 24.07.2002 № 101-ФЗ (в посл. ред.) // СЗ РФ 2002. № 30. Ст. 3018.

52. Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи,... Приказ Министерства экономического развития РФ от 23 декабря 2013 г. № 765 // Система ГАРАНТ: http://base.garant.ru/70697878/#ixzz4HWSF7osk // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2014. № 46.

Судебная практика

53. О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса РФ об исковой давности: Пост. Пленума ВС РФ от 12.11.2001 № 15, Пленума ВАС РФ от 15.11.2001 № 18 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 1. 2.

54. О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками права общей собственности на жилой дом: Постановление Пленума ВС РФ от 10.06.1980 № 4 (в ред. от 06.02.2007) // Бюллетень ВС РФ. 1997. № 1.

55. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Пост. Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

56. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним»: Инф. письмо ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

57. Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства: Инф. письмо Президиума ВАС РФ от 27.02.2001 № 61 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 5.

58. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Инф. письмо ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

Глава 3. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

3.1. Особенности осуществления государственной регистрации сделки, перехода прав на недвижимое имущество юридических лиц

В настоящее время в России рынок купли-продажи недвижимости занимает значительное место в гражданско-правовом обороте имущества. В силу специфики оборота недвижимости, вызванного государственной регистрацией перехода права собственности на него и сделок с ним, нередко возникают споры по поводу принадлежности права собственности на то или иное недвижимое имущество.

Рассматривая данную разновидность сделок отчуждения недвижимости, следует отметить, что с точки зрения регистрации прав на недвижимое имущество существуют две принципиально различные ситуации. Первая – передача недвижимого имущества при создании юридического лица, и вторая – те же самые действия в отношении юридических лиц, которые уже созданы [16]. В силу их существенной специфики каждая ситуация будет рассмотрена отдельно.

Начнем с вновь создаваемых юридических лиц. О совершении учредителями сделок отчуждения имущества можно говорить лишь при создании юридических лиц, по отношению к которым их участники либо имеют корпоративные (членские) права, либо не имеют имущественных прав (п. 2 ст. 48 ГК РФ). В первом случае сделка носит возмездный характер, поскольку при внесении недвижимости в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества участник приобретает право на получение доходов от деятельности такого лица, во втором же случае сделка носит безвозмездный характер, так как при передаче имущества в процессе создания общественных и религиозных организаций, благотворительных фондов, их учредители не вправе рассчитывать на какой-либо имущественный эквивалент.

Действующим законодательством не предусмотрена государственная регистрация сделок, направленных на переход права собственности на недвижимость к вновь создаваемым юридическим лицам. Однако

возникновение права на недвижимость у этих юридических лиц должно быть зарегистрировано в соответствии со ст. 131 ГК РФ. Вопрос же состоит в том, в какой момент право учредителя считается прекратившимся, а право вновь созданного юридического лица считается возникшим?

Вполне очевидно, что здесь невозможно поставить момент возникновения права вновь создаваемого юридического лица в зависимость от регистрации этого права. Произвести эту регистрацию до регистрации самого юридического лица невозможно, так как нет еще самого субъекта. Считать же, что право на передаваемое имущество после регистрации юридического лица, но до регистрации права по-прежнему принадлежит учредителю, означало бы, что некоторые юридические лица на момент их создания были бы лишены имущества, что противоречило бы п. 1 ст. 48 ГК РФ, где наличие имущества названо одним из основных признаков юридического лица [39].

Пленум ВАС РФ в п. 2 Постановления № 8 указывает, что «при разрешении споров следует иметь в виду, что с момента внесения имущества в уставный (складочный) капитал и государственной регистрации соответствующих юридических лиц учредители (участники) названных юридических лиц утрачивают право собственности на это имущество» [70]. При этом ВАС РФ не делает исключения для недвижимого имущества. Логично предположить, что если с момента государственной регистрации юридических лиц их учредители утрачивают право собственности на имущество, то в этот же момент данное право возникает у вновь созданного юридического лица. Трудно предложить иное решение данного вопроса при создании юридических лиц. Поэтому не может не вызвать возражений позиция Е.А. Киндеевой и М.Г. Пискуновой, которые полагают, что «права на недвижимое имущество, переданное в качестве вклада (взноса), созданного путем учреждения нового юридического лица, возникают в соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ по общему правилу – с момента государственной регистрации права [55]. До регистрации перехода права имущество остается собственностью учредителя».

Однако сам по себе сделанный вывод не решает всех правовых проблем, связанных с переходом прав на недвижимость к вновь создаваемым юридическим лицам. Следует обратить внимание на то, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц», орган, уполномоченный проводить такую регистрацию, лишен права проверки юридической состоятельности представленных ему документов, в том числе и документов о передаче недвижимости вновь создаваемому лицу. Статья 23 указанного закона, закрепляющая

основания для отказа в государственной регистрации юридических лиц, подобных оснований не предусматривает.

Что же касается документов, необходимых для государственной регистрации, то они ограничиваются решением о создании юридического лица, учредительными документами и заявлением с подтверждением, «что представленные учредительные документы соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям к учредительным документам юридического лица данной организационно-правовой формы, что сведения, содержащиеся в этих учредительных документах, иных представленных для государственной регистрации документах, заявлении о государственной регистрации, достоверны, что при создании юридического лица соблюден установленный для юридических лиц данной организационно-правовой формы порядок их учреждения, в том числе оплаты уставного капитала (уставного фонда, складочного капитала, паевых взносов) на момент государственной регистрации, и в установленных законом случаях согласованы с соответствующими государственными органами (или органами местного самоуправления) вопросы создания юридического лица».

Это значит, что в учредительных документах может быть указано, что одним из учредителей в уставный капитал юридического лица вносится объект недвижимости, однако принадлежность этого объекта учредителю будет подтверждена лишь заявлением о государственной регистрации. Таким образом, принимая решение, с которым закон связывает возникновение права собственности у вновь создаваемого юридического лица, орган, регистрирующий юридические лица, будет лишен какой-либо объективной информации о соответствии закону данной сделки [3].

В связи с тем, что момент возникновения права вновь создаваемого юридического лица на недвижимость не связан с моментом регистрации этого права, возникает еще два вопроса. Первый – с какого момента вновь созданное юридическое лицо может заключать сделки по распоряжению недвижимым имуществом, переданным ему учредителями, и второй – как быть с положением п. 2 ст. 4 Закона о регистрации, согласно которому «обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона.

Вряд ли подлежит сомнению утверждение о том, что лицо приобретает право распоряжения имуществом с момента возникновения у него этого права. Следовательно, такое право возникает у вновь созданного юридического лица с момента его регистрации. В то же время ст. 6 Закона о регистрации говорит о признании только тех прав, которые возникли

до вступления в силу Закона о регистрации, а п. 2 ст. 4 этого Закона говорит об обязательной регистрации всех прав (очевидно, независимо от того момента, с которым указанный закон связывает их возникновение). Налицо явное несоответствие, которое должно быть устранено. Путь его устранения видится в том, чтобы из ст. 6 Закона о регистрации, которая говорит о признании ранее возникших прав, изъять упоминание о моменте вступления в силу этого закона. Таким образом, можно было бы говорить о правах просто возникших ранее того момента, когда встал вопрос об их регистрации. Тогда на основании п. 2 ст. 6 Закона о регистрации права на недвижимое имущество, ранее возникшие у вновь созданных юридических лиц, подлежали бы регистрации при совершении юридическим лицом распоряжения этим имуществом (так как именно о распоряжении говорит п. 2 ст. 6, когда требует регистрации ранее возникшего права при регистрации перехода права, его обременения или иной сделки с данным объектом).

Вместе с тем достаточно трудно представить себе, чтобы участник гражданского оборота, обладающий достаточным опытом и осмотрительностью, заключил бы с вновь созданным юридическим лицом сделку в отношении переданного этому лицу в уставный капитал недвижимого имущества лишь на основании его учредительных документов и акта регистрации этого юридического лица. Можно с уверенностью предположить, что в качестве обязательного документа для совершения сделки он потребовал бы подтвержденных в установленном порядке сведений о государственной регистрации права данного юридического лица на недвижимость.

Но даже если бы такая сделка была заключена, орган, регистрирующий права на недвижимость, должен был сначала зарегистрировать право вновь созданного юридического лица (п. 2 ст. 6 Закона о регистрации), а значит, установить законность передачи ему недвижимости учредителем. И вот тут возникает вопрос о последствиях вывода регистрирующего органа о незаконности сделки по переходу права от учредителя к вновь созданному юридическому лицу.

В соответствии с законом регистрирующий орган в таком случае должен отказать в регистрации. Но такое решение будет противоречить принятому до этого решению другого регистрирующего органа о регистрации юридического лица, которое является основанием для признания перехода права на недвижимость состоявшимся. И это противоречие может сохраниться в течение длительного времени, так как закон не предусматривает какого-либо механизма его разрешения.

В то же время на основании п. 2 ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц» «регистрирующий орган вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации юридического лица в случае допущенных при создании такого юридического лица грубых нарушений закона или иных правовых актов, если эти нарушения носят неустранимый характер, а также в случае неоднократных либо грубых нарушений законов или иных нормативных правовых актов о государственной регистрации юридических лиц» Думается, что с учетом данной нормы необходимо в законодательном порядке предусмотреть обязанность учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимость сообщать органам, осуществляющим регистрацию юридических лиц, о выявлении несоответствия закону сделок по передаче недвижимого имущества в собственность (уставный капитал) вновь создаваемых юридических лиц. Такие сообщения могли бы направляться с приложением копий отказов в регистрации [4].

Но нам представляется, что законом должен быть установлен механизм, который направлен не на последующее реагирование на коллизии между решениями регистрирующих органов, а на предотвращение самой возможности возникновения этих коллизий. И в качестве такого механизма было бы целесообразно введение в ГК РФ требования о регистрации сделок по передаче недвижимого имущества в собственность вновь создаваемых юридических лиц. Во-первых, такая регистрация носила бы характер предварительного контроля законности передачи недвижимости вновь создаваемому юридическому лицу, что было бы важно как для учредителей этого лица, так и для последующих его контрагентов. Во-вторых, такая регистрация предотвращала бы недобросовестные действия учредителя-собственника объекта, который не смог бы распорядиться данным объектом иным образом до регистрации права вновь создаваемого юридического лица. В-третьих, это могло бы создать основание для дополнения положений Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц» требованием представления соответствующего документа из органа по регистрации прав на недвижимость в случае внесения недвижимости в уставный капитал юридического лица.

В то же время возникает непростой вопрос о том, как проводить регистрацию такой сделки, так как ее правовая природа не совсем обычна. Дело в том, что сторонами этой сделки, кроме собственника объекта недвижимости, являются другие учредители юридического лица. А в случае, если собственник является единственным учредителем, то эта сделка становится односторонней. Создаваемое юридическое лицо стороной в этой сделке не является, так как его еще нет. Но сделка эта направлена

на возникновение права собственности на объект именно этого лица, которое на момент заключения сделки отсутствует.

Таким образом, перед нами сделка в пользу третьего лица, которое возникнет в будущем (ст. 430 ГК РФ), причем сделка с отлагательным условием, поскольку непосредственно не влечет перехода права от учредителя к создаваемому юридическому лицу, а связывает этот переход с условием, которое может и не наступить – с регистрацией вновь созданного юридического лица (п. 1 ст. 157 ГК РФ).

С учетом этих особенностей рассматриваемой сделки она может быть зарегистрирована как обременение права собственности учредителя. Именно о регистрации подобного рода обременений говорится в абз. 6 ст. 12 Закона о регистрации, которая предписывает в подразд. III ЕГРП вносить записи–об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество, о документах, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав, о существенных и об иных условиях сделки, на основании которой возникают ограничения (обременения) прав, в объеме сведений, определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав, а также дата внесения и номер записи, имя государственного регистратора и его подпись.

Существует и еще одна проблема, связанная с созданием юридических лиц с передачей в их уставный капитал недвижимости. Законы, регламентирующие создание и функционирование хозяйственных обществ, в качестве необходимого условия их регистрации устанавливают оплату не менее 50% уставного капитала на момент регистрации (ст. 34 Федерального закона «Об акционерных обществах (п. 3 ст. 90 ГК РФ)), ст. 16 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

В связи с этим возникает вопрос, можно ли оплатить установленные законом 50% уставного капитала недвижимым имуществом?

Вопрос этот должен решаться в зависимости от того, что понимать под состоявшейся оплатой уставного капитала. Если под этим понимать состоявшийся переход права собственности к вновь созданному юридическому лицу, то вполне очевидно, что требование закона никогда не сможет быть выполнено, так как право собственности не может перейти к тому, чего еще нет.

Это означает, что под оплатой уставного капитала закон понимает нечто иное. На практике органы, производящие регистрацию юридических лиц, в качестве доказательств оплаты уставного капитала до регистрации юридического лица принимают документы, свидетельствующие о внесении учредителями необходимых денежных сумм в депозит нотариуса, о зачислении денег на специальный депозитный счет в банке,

о передаче движимого имущества, вносимого в уставный капитал до регистрации юридического лица, кому-либо на хранение и пр. Из этого же исходит судебная практика. Следовательно, под оплатой уставного капитала юридического лица понимается определенное обособление вносимого в уставный капитал имущества, обособление, которое исключает распоряжение этим имуществом учредителями до момента регистрации юридического лица.

Как уже неоднократно указывалось, специфика недвижимого имущества состоит в том, что его невозможно обособить путем перемещения. Означает ли это, что уставный капитал не может быть оплачен до регистрации недвижимым имуществом? Представляется, что такое решение вряд ли отвечало бы потребностям гражданского оборота. Но в таком случае, каким образом можно было бы до регистрации юридического лица обособить вносимую в уставный капитал недвижимость? Такое обособление необходимо, с одной стороны, другим учредителям, которые должны быть уверены в том, что до регистрации их партнер не распорядится объектом иным образом, а, с другой стороны, подтверждение такого обособления необходимо органу, регистрирующему юридические лица, чтобы убедиться в выполнении требования о частичной оплате уставного капитала на момент регистрации.

Оптимальным способом такого обособления могла бы быть государственная регистрация сделки, направленной на внесение недвижимого имущества в уставный капитал вновь создаваемого юридического лица [50]. Внесение такой сделки в реестр обременений по данному объекту, с одной стороны, обособило бы данную недвижимость, а с другой стороны, не позволило бы ее собственнику ей распоряжаться (по крайней мере, путем отчуждения). Исходя из вышеизложенного представляется целесообразным внести в ст. 66 ГК РФ дополнительный пункт следующего содержания:

«Сделки, направленные на внесение недвижимости в имущество вновь создаваемого юридического лица, подлежат государственной регистрации».

Теперь перейдем к рассмотрению внесения недвижимости в уставный капитал уже существующих юридических лиц. Такое внесение возможно как при увеличении уставного капитала, так и при формировании оставшейся части первоначально указанного уставного капитала после регистрации юридического лица.

Данная ситуация отличается от ранее рассмотренной прежде всего тем, что на момент внесения недвижимости в уставный капитал юридического лица это лицо уже существует. При этом нет необходимости

в построении юридических конструкций по оформлению внесения данного имущества в уставный капитал, отличных от общепринятых положений о возникновении права собственности на недвижимость. Иными словами, в этом случае право собственности юридического лица на имущество, вносимое в его уставный капитал, возникает с момента регистрации перехода этого права к этому юридическому лицу (п. 2 ст. 8 ГК РФ, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

В соответствии с действующим законодательством (ст. 12 Федерального закона «Об акционерных обществах» и ст. 19 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью») регистрация изменений в уставах соответствующих юридических лиц, связанных с увеличением уставного капитала, возможна только после полного внесения имущества на сумму, установленную решением об увеличении уставного капитала. Поэтому общепринятой практикой органов, регистрирующих юридические лица, является требование в качестве подтверждения внесения недвижимости в уставный капитал документов, удостоверяющих регистрацию права собственности этого юридического лица.

В связи с этим вызывает сомнение универсальность ранее рассмотренного разъяснения в п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ № 8 о том, что «при разрешении споров следует иметь в виду, что с момента внесения имущества в уставный (складочный) капитал и государственной регистрации соответствующих юридических лиц учредители (участники) названных юридических лиц утрачивают право собственности на это имущество».

Будучи абсолютно справедливым по отношению к случаям создания новых юридических лиц, оно вряд ли может распространяться на внесение недвижимости в уставный капитал уже созданных юридических лиц при увеличении уставного капитала. По мнению автора, нет таких оснований изменять момент возникновения права собственности в случаях совершения сделок – этот момент должен определяться моментом регистрации права на недвижимость за лицом, в чей уставный капитал оно вносится. Вот почему в п. 2 Постановления Пленума ВАС № 8 следовало внести третий абзац следующего содержания:

Право собственности на недвижимое имущество, вносимое в уставный капитал ранее созданного юридического лица, возникает у этого юридического лица с момента регистрации права в органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следует обратить внимание и еще на одну особенность внесения недвижимости в уставный капитал уже созданных юридических лиц в порядке его увеличения, связанную как с регистрацией изменений

в учредительных документах юридического лица, так и с регистрацией прав на недвижимость. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» (ст. 19) предусматривает, что документы для государственной регистрации изменений, связанных с увеличением уставного капитала, «а также документы, подтверждающие внесение дополнительных вкладов участниками общества, должны быть представлены органу, осуществляющему государственную регистрацию юридических лиц, в течение месяца со дня принятия решения об утверждении итогов внесения дополнительных вкладов участниками общества и о внесении соответствующих изменений в учредительные документы общества». В случае несоблюдения установленных сроков увеличение уставного капитала общества признается несостоявшимся. При этом, если увеличение уставного капитала не состоялось «участникам общества и третьим лицам, которые внесли неденежные вклады, общество обязано в разумный срок вернуть их вклады, а в случае невозврата вкладов в указанный срок также возместить упущенную выгоду, обусловленную невозможностью использовать внесенное в качестве вклада имущество». Таким образом, при нарушении срока представления документов органу, осуществляющему регистрацию юридических лиц, недвижимое имущество, внесенное в уставный капитал, должно быть возвращено юридическим лицом внесшему его участнику. При этом опять-таки возможно несколько вариантов.

Во-первых, сделки по передаче недвижимости в уставный капитал совершена, но регистрация перехода права не производилась, и документ о фактической передаче недвижимости не подписывался.

В этом случае речь не может идти о возврате имущества, поскольку оно продолжает находиться в собственности и фактическом владении участника общества, который намеревался внести его в уставный капитал. Однако сама сделка подлежит расторжению в связи с невозможностью ее исполнения.

Во-вторых, регистрация перехода права не производилась, но объект недвижимости фактически передан юридическому лицу.

Здесь при нарушении указанных в законе сроков представления документов на регистрацию должна состояться обратная передача недвижимости от юридического лица к его участнику с расторжением соответствующей сделки.

В-третьих, произведена регистрация перехода права собственности на недвижимость от участника к обществу.

В этой ситуации возврат всегда будет означать обратный переход права собственности на недвижимость. Государственную регистрацию

такого перехода, как представляется, следует производить на основании документов о расторжении сделки по внесению недвижимости в уставный капитал. В зависимости от того, было ли имущество фактически передано обществу, нужно решать и вопрос о переходе фактического владения.

С точки зрения государственной регистрации прав на недвижимость данная ситуация создает еще одну проблему. Предшествующий анализ должен привести нас к выводу, что сделка по внесению недвижимости в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью всегда представляет собой сделку, которая превращается в ничтожную при нарушении сроков регистрации изменений в уставе. Следовательно, если данное «отменительное условие» наступит, срок будет нарушен, то у юридического лица, право собственности которого будет уже зарегистрировано, исчезнет основание возникновения этого права [23]. В связи с этой ситуацией возникает несколько вопросов.

Во-первых, должен ли орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость, после проведенной регистрации передачи недвижимости в уставный капитал проверять соблюдение ли сроков, установленных ст. 19 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»?

Во-вторых, как должен поступить этот орган, если ему стало известно о нарушении этих сроков?

В-третьих, как должен поступать орган, осуществляющий регистрацию юридических лиц, если он принимает решение об отказе в регистрации изменений в Уставе в связи с нарушением вышеуказанных сроков, а заявителем представлены документы о регистрации собственности юридического лица на вносимую в уставный капитал недвижимость?

На первый вопрос, как представляется, следует ответить отрицательно. Законом о регистрации на регистрирующий орган не возложено установление обстоятельств, с которыми закон связывает недействительность сделок, если такие обстоятельства возникают после совершения сделок и регистрации прав на недвижимость на их основании.

Второй вопрос более сложен. Допустим, что было зарегистрировано право собственности общества с ограниченной ответственностью на объект недвижимости, внесенный в его уставный капитал в порядке его увеличения. При этом уставный капитал увеличивался исключительно за счет внесения данного объекта. Через год данное общество вновь обратилось в регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на основании сделки купли-продажи к другому юридическому лицу. При этом из документов, представленных для регистрации,

можно было однозначно установить, что изменения в устав общества в связи с увеличением уставного капитала не вносились и соответствующие документы в орган, осуществляющий регистрацию юридических лиц, не представлялись.

Как должен поступить регистрирующий орган в этом случае? С одной стороны, в соответствии с п. 1 ст. 2 Закона о регистрации «зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке». Значит, регистрирующий орган не вправе самостоятельно констатировать ничтожность зарегистрированного им права. Вместе с тем закон говорит о такой ничтожности, не говоря о том, что она обязательно должна быть установлена судом. Таким образом, если регистратор по указанным основаниям откажет в регистрации, он превысит свою компетенцию. Если же он проведет последующую регистрацию, то к нему будут в дальнейшем предъявлены обоснованные претензии со стороны приобретателя объекта, у которого он будет изъят, в связи с тем, что на момент совершения договора купли-продажи право продавца было ничтожно. При этом вопрос о признании данного приобретателя добросовестным весьма проблематичен, так как он сам, независимо от регистрирующего органа, должен был проверить все обстоятельства, связанные с наличием у продавца права собственности.

Представляется, что концепция, лежащая в основе существующей системы регистрации прав на недвижимость, не должна позволять регистратору оставлять без внимания известные ему обстоятельства, которые делают регистрируемые права ничтожными. Поэтому для таких случаев, равно как и при обнаружении прав, ошибочно зарегистрированных самим регистрирующим органом, следовало бы возложить на регистрирующий орган обязанность, во-первых, приостановить государственную регистрацию, во-вторых, сообщить об установленных обстоятельствах заявителям, а в-третьих, обратиться в суд с заявлением о признании проведенной государственной регистрации недействительной в порядке, установленном абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ (требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки). В таких случаях стороны могут сами отказаться от регистрации, либо действия регистрирующего органа будут зависеть от решения суда.

Институт государственной регистрации прав на недвижимость, с одной стороны, защищает контрагентов, с другой стороны, ставит перед ними много вопросов, которые требуют разрешения. На практике часто возникают проблемы правового характера при внесении недвижимости в уставный капитал вновь создаваемого юридического лица. Нередко в качестве взноса в уставный капитал вносятся здания, квартиры,

сооружения и т.д. В этом случае очень важно определить момент перехода права собственности на нового собственника недвижимости, так как это требуется для определения пополняемости уставного капитала, для постановки на балансе предприятия указанного имущества (для уплаты налога на имущество), при споре о праве на данное имущество и т.д. [19].

Проблема заключается в том, что при регулировании перехода права собственности на недвижимое имущество, при внесении его в уставный капитал нового юридического лица в конкуренцию вступают нормы Гражданского кодекса и Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно статье 213 ГК РФ коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами).

Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем Постановлении № 8 от 25.02.1998 указал, что «при разрешении споров следует иметь в виду, что с момента внесения имущества в уставный (складочный) капитал и государственной регистрации соответствующих юридических лиц учредители (участники) названных юридических лиц утрачивают право собственности на это имущество». Казалось бы, все понятно – с момента подписания акта приема-передачи по учредительному договору и государственной регистрации нового предприятия последнее приобретает право собственности на недвижимое имущество. Однако сразу возникает вопрос – как учесть специфику недвижимого имущества? Ведь права на него могут учитываться только в соответствующих записях и подлежат обязательной государственной регистрации.

В соответствии со статьей 223 Гражданского кодекса Российской Федерации «в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации...». Статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена обязательная регистрация права собственности на недвижимые вещи и перехода права собственности.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «государственная регистрация является единственным доказательством зарегистрированного права».

Арбитражные суды при определении собственника недвижимого имущества в случае, когда оно внесено в уставный капитал нового предприятия, но не зарегистрирован переход права собственности, столкнулись с этой

проблемой вплотную. Практика судов была неоднозначной; в конце концов Высший Арбитражный Суд РФ, обобщив решения арбитражных судов, пришел, на наш взгляд, к единственно верному решению [7].

Само по себе внесение объекта недвижимого имущества в качестве вклада в уставный капитал нового юридического лица не влечет смену собственника, так как не был зарегистрирован переход права собственности.

До государственной регистрации перехода права собственности отношения собственника недвижимого имущества с третьими лицами не изменяются, так как к новому лицу не перешел титул собственника. Только государственная регистрация является единственным доказательством права на недвижимость. Если на момент судебного разбирательства у нового юридического лица не было зарегистрировано право собственности на спорное недвижимое имущество, его собственником является учредитель.

Поэтому положения ст. 213 ГК РФ, согласно которым с момента внесения имущества в уставный капитал нового юридического лица учредитель утрачивает на него право собственности, не применяются к недвижимому имуществу, так как ст. 213 ГК РФ – норма общего характера (касается в общем понятия имущества). А статьи 131, 223 Гражданского кодекса и пункт 1 статьи 2 Закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» являются специальными нормами (касаются именно недвижимого имущества) и устанавливают иное регулирование.

В связи со сложившейся практикой арбитражных судов по вышеуказанному вопросу государственным органам (в особенности налоговым инспекциям), юридическим и физическим лицам необходимо учитывать особенности определения собственника недвижимого имущества при установлении правоотношений со своими контрагентами.

Подытожив вышеизложенное, можно сделать вывод о следующем:

При внесении в уставный капитал недвижимого имущества оно будет считаться внесенным только после государственной регистрации перехода права собственности. Это нужно учитывать при создании юридического лица и пополнении его уставного капитала, так как при учреждении требуется внести 50 % уставного капитала, и сделать недвижимым имуществом это будет невозможно.

На баланс предприятия недвижимое имущество может быть поставлено только после государственной регистрации перехода права собственности на него. Это значит, что налог на имущество может взиматься только с собственника имущества, чье право зарегистрировано в установленном порядке.

При споре о принадлежности имущества необходимо исходить из того, что единственным законным собственником недвижимости является лицо, чье право прошло государственную регистрацию в органе по регистрации прав на недвижимость.

3.2. Правовые проблемы ограничения прав на недвижимое имущество

По вопросу соотношения понятий ограничения и обременения прав существуют различные точки зрения. Так, одни авторы считают их сходными либо указывают, что имеющиеся различия носят исключительно условный характер, т.е. различия имеются в самих терминах, но никак не в правовых свойствах. Другие считают, что эти правовые явления являются синонимами и различаются лишь лексически, а именно: права могут быть ограничены, а имущество обременяется либо ограничиваются субъекты прав, а объекты прав обременяются. Третьи полагают, что данные явления несхожи по ряду причин, среди которых указывают их правовую природу и механизм действия и основания возникновения и прекращения и др. [8]. Следует отметить, что в действующем законодательстве не происходит как такового разграничения понятий ограничения и обременения прав.

Ограничения обусловливаются федеральными законами и устанавливаются с целью защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны и безопасности государства, как это отмечено в ст. 55 Конституции РФ и ст. 1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Так, например, ограничением является арест имущества, в случае наложения которого имуществом невозможно распоряжаться (продавать его, менять, дарить, передавать под выплату ренты, передавать его в залог, аренду, доверительное управление и т.д.). Следует учитывать, что арест имущества может быть снят только тем органом, по решению которого он был наложен.

Что касается обременений, то они представляют собой элемент правомочия распоряжения. Устанавливая обременения, собственник совершает акт распоряжения своим правом. Механизм действия обременений состоит в передаче правомочий, всех или части, третьим лицам. Обременения по большей части возникают из договоров, заключаемых самим собственником или иным управомоченным лицом, но также могут иметь иные источники, в том числе устанавливаться на основании закона (например, ст. 488 ГК РФ предусматривается, что товар, переданный по договору купли-продажи покупателю в кредит, до момента его оплаты находится в залоге у продавца).

Конкретный порядок государственной регистрации ограничений (обременений) установлен Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следует отметить, что законодательство, регулирующее порядок государственной регистрации обременений, страдает непоследовательностью. Так, ранее существовало противоречие между ГК РФ, установившим обязанность регистрировать только договор аренды (п. 2 ст. 609), и ранее действовавшей редакцией Закона о государственной регистрации, в котором говорилось о регистрации права аренды (ст. 26), при этом последняя не раскрывала содержание права аренды [24].

Согласно п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 регистрация порождаемого договором аренды недвижимого имущества обременения вещных прав арендодателя на недвижимое имущество правами арендатора производится на основании ст. 26 Закона о регистрации только при регистрации самого договора аренды недвижимого имущества, т. к. положения ГК РФ не предусматривают обязательной регистрации права аренды недвижимого имущества. После соответствующие изменения были внесены и в ст. 26 Закона о государственной регистрации. Если договор аренды не подлежит государственной регистрации, то не подлежит государственной регистрации и обременение в виде прав арендатора [71].

Для нормального функционирования гражданского оборота его участники должны располагать информацией о правовом режиме имущества. В ст. 7 Закона о государственной регистрации закрепляется принцип открытости сведений о государственной регистрации прав, который создает дополнительную защиту как собственника, так и третьих лиц. Указанный принцип может в полной мере обеспечить осведомленность участников гражданского оборота о существующих ограничениях и обременениях в отношении конкретных объектов недвижимости и защитить их права и законные интересы. Необходимость регистрации обременении права на недвижимое имущество необходима и для субъектов обременений с точки зрения укрепления их прав. Любые вещные права на недвижимость, в том числе лиц, не являющихся собственниками, нуждаются в признании со стороны публичной власти.

При этом необходимо учитывать, что защита интересов участников гражданского оборота может быть гарантирована только в случае, если содержащаяся в Реестре информация достоверна, что обеспечивается, в частности, нормами Закона о государственной регистрации [52].

Однако на практике очень часто возникают проблемные ситуации, в которых эта гарантия нивелируется. Ярким примером является следующая ситуация, в которой регистрирующим органом была допущена грубая техническая ошибка.

В конце 2012 г. между Комитетом по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью (арендатор) был заключен договор аренды нежилых помещений сроком на 5 лет с правом сдавать арендованное имущество в субаренду. Договор аренды был зарегистрирован, и в сведениях об обременениях на помещения значилась аренда. После арендатор сдал в субаренду закрытому акционерному обществу (далее – субарендатор) часть арендуемых у КУГИ помещений сроком на 2 года (договор субаренды также был зарегистрирован). По прошествии некоторого времени договор субаренды с закрытым акционерным обществом был расторгнут, соответствующее соглашение зарегистрировано; а арендуемые у КУГИ помещения были выкуплены обществом с ограниченной ответственностью. Последний, действуя уже как собственник, активно сдавал данные помещения в аренду различным субъектам (все договоры заключались на срок больше 1 года, в связи с чем подлежали регистрации).

В конце 2013 г. у общества с ограниченной ответственностью указанные помещения были приобретены физическим лицом. Однако в свидетельствах о праве собственности на некоторые помещения, которые получил покупатель, значились обременения в виде аренды. Покупатель подал заявление на исправление технической ошибки, но, когда от регистрирующего органа последовал ответ о том, что это не техническая ошибка, а в Реестре на самом деле содержится обременение в виде аренды, покупатель в недоумении обратился к продавцу – в договоре купли-продажи не было никаких условий о наличии каких-либо прав третьих лиц на нежилые помещения.

Как известно, в гражданском праве действует презумпция добросовестности участников гражданского оборота. Добросовестность продавца сомнений не вызывала – перед продажей помещений им были расторгнуты все заключенные договоры аренды и соответствующие изменения были зарегистрированы.

Но, к великому сожалению продавца, существует древнеримская максима «Pacta sunt servanda» – «Договоры должны исполняться» и, очевидно, за невыполнение обязанностей должна следовать соответствующая ответственность. Так, согласно ст. 460 ГК, неисполнение продавцом обязанности передать покупателю товар свободным от любых прав

третьих лиц дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи.

В результате сложившейся ситуации существенные убытки понесли как продавец, который был вынужден снизить цену продаваемых помещений, так и покупатель. Последнему банк отказал в заключение кредитного договора с обеспечением в виде ипотеки приобретаемых помещений, в связи с чем он не выполнил финансовые обязательства в отношении своих контрагентов.

Спустя некоторое время выяснилось, что государственным органом, осуществляющим регистрацию, реально была допущена техническая ошибка. Правовым основанием обременений в виде аренды, которые содержались в свидетельствах о праве собственности покупателя нежилых помещений, являлся давно расторгнутый и прошедший регистрацию договор субаренды, в свое время заключенный обществом с ограниченной ответственностью (не будучи еще собственником) и закрытым акционерным обществом [22].

Не разрешая вопрос о рациональности действий сторон договора купли-продажи нежилых помещений, хотелось бы подчеркнуть важность своевременного выполнения всех юридически значимых действий и их правовой проверки, тем более когда речь идет о недвижимом имуществе.

Очевидной проблемой является проблема правовых последствий несвоевременной регистрации прав на недвижимое имущество. В соответствии с п. 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. В силу абз. 2 п. 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Такая формулировка представляется крайне неудачной. Если следовать данной логике, странной представляется мысль о том, что, например, определение об аресте недвижимости, вынесенное судом в порядке обеспечения иска, не будет иметь юридической силы в случае неосуществления государственной регистрации этого ареста. Также абсурдным кажется суждение о том, что право аренды недвижимости, возникшее из договора, заключенного на срок менее года и не требующего государственной регистрации, не признается существующим без регистрации.

Кроме того, исходя из смысла п. 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации речь идет не только о существовании зарегистрированного права (его ограничения и обременения), но и о его отсутствии. То есть

государственная регистрация является единственным доказательством как существования, так и отсутствия права (его ограничения и обременения). Таким образом, так же как договор аренды зданий и сооружений (в том числе нежилых помещений), заключаемый на срок больше года, подлежит государственной регистрации (в противном случае он считается незаключенным и арендных правоотношений не возникает), так и аналогичным образом должно быть зарегистрировано соглашение о расторжении указанного договора аренды (иначе оно также считается незаключенным и арендные правоотношения продолжаются). Для примера вернемся к приведенному выше реальному случаю грубой технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим регистрацию прав. Например, если регистрирующий орган в итоге не признал бы наличие технической ошибки и не снял бы обременение в виде аренды с помещений. Формально юридически (в числе прочего основываясь на п. 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации) запись в Реестре о наличии обременения в виде аренды, по сути, означала бы, что договорные отношения между арендодателем и арендатором сохранены (что в принципе возможно на основании п. 2 ст. 610 ГК, а также п. 11 информационного письма Президиума ВАС от 16.02.2001 № 59) и последний обязан был уплачивать арендную плату за весь период, а арендодатель мог бы требовать взыскания арендной платы в судебном порядке. Безусловно, такая ситуация несколько абсурдна и невозможна без некоторых махинаций, однако, учитывая не всегда добросовестное поведение некоторых участников гражданского оборота и часто допускаемые регистрирующими органами технические ошибки (зачастую и не только случайные), представляется, что на практике она вполне возможна. Во всяком случае, часть незаконных способов завладения недвижимым имуществом основывается именно на подобных ухищрениях.

В связи с этим государственную регистрацию многие авторы рассматривают как отражение в Реестре для неограниченного круга лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом статусе недвижимости, но не как правопорождающую процедуру. Сложность решения рассматриваемой проблемы возрастает из-за отсутствия единства мнений ученых и последовательной позиции законодателя по вопросу о правовой природе сделок, не прошедших государственную регистрацию.

Наиболее приемлемым представляется предлагаемое многими специалистами компромиссное понимание юридического значения государственной регистрации, согласно которому акт государственной регистрации не является самостоятельным правовым основанием возникновения, изменения, прекращения права на недвижимое

имущество, их ограничений и обременении. Под актом государственной регистрации предлагается понимать особый юридический факт, который, с одной стороны, не является ненормативным актом, а с другой – вместе с правовым основанием обременения или ограничения (сделка, судебное решение и пр.) образует фактический состав, необходимый для определения момента возникновения, перехода, обременения или ограничения прав на недвижимость. Только в случаях, указанных в законе, обременение или ограничение может считаться существующим до момента государственной регистрации [8].

Таким образом, и на практике, и в теории с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним возникает достаточно проблем. Однако эта процедура является очень важной, и ее своевременное неосуществление может повлечь достаточно серьезные негативные последствия экономического и правового характера. Представляется, что наиболее эффективным способом защиты своих прав и гарантии своих интересов является постоянный правовой контроль за состоянием соответствующего недвижимого имущества.

3.3. Ответственность регистрационных органов за незаконные действия по регистрации сделок с недвижимым имуществом

Для обеспечения нормального функционирования рынка недвижимости и для нормального осуществления всех прав собственника или владельца иных вещных прав необходимо строго регламентировать возможности вмешательства органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и их должностных лиц путем установления их ответственности.

Под юридической ответственностью в юридической литературе понимается применение к правонарушителю мер государственного принуждения, основанных на юридическом и общественном осуждении его поведения и выражающихся в форме лишений личного, организационного либо имущественного характера [11].

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью одним из наиболее острых и неоднозначных является вопрос об ответственности органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости, и их должностных лиц. До принятия Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государство не несло никаких обязательств по возмещению убытков (вреда) в случае признания прав

нового собственника недействительными или при утрате жилого помещения, а также в других случаях.

Статья 16 ГК РФ содержит норму общего характера, определяющую, что ответственность государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц указанных органов за ущерб, причиненный правомерными действиями этих органов или их должностных лиц наступает в виде компенсации ущерба физическим и юридическим лицам. В отношении органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на имущество, данные положения конкретизируются в ст. 8^1 ГК РФ, которая определяет, что убытки, причинные незаконным отказом в государственной регистрации прав на имущество, уклонением от государственной регистрации, внесением в государственный реестр незаконных или недостоверных данных о праве либо нарушением предусмотренного законом порядка государственной регистрации прав на имущество, по вине данного органа, подлежат возмещению за счет казны. Предполагая, что в остальных случаях потерпевшее лицо может обращать свои требования к тому лицу или органу, по чьей вине осуществлена незаконная государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

Следует отметить, что и действующим законодательством вопросы ответственности в сфере государственной регистрации недвижимости урегулированы крайне неполно. Представляется, что этот вопрос следует решать дифференцированно, выделив его отдельные составляющие:

– ответственность органов, осуществляющих государственную регистрацию прав (абз. 1 п. 1 ст. 31 Закона о регистрации);

– ответственность федерального органа в области государственной регистрации (абз. 2 п. 1 ст. 31 Закона о регистрации);

– ответственность лиц, виновных в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимость и сделках с ней, зарегистрированных в установленном порядке (п. 2 ст. 31 Закона о регистрации).

Глава V Закона о регистрации, состоящая всего из двух статей – 31 и 31.1, полностью посвящена ответственности при государственной регистрации. В ней указано, что ответственность регистрирующих органов, в том числе федерального органа в области государственной регистрации, наступает за:

– своевременность, полноту и точность исполнения своих обязанностей, установленных в Законе о государственной регистрации;

– полноту и подлинность выдаваемой информации о правах на недвижимость и сделках с ней;

– необоснованный отказ в государственной регистрации прав или уклонение от государственной регистрации прав.

Что касается ответственности федерального органа исполнительной власти в области государственной регистрации, то она наступает в отношении только двух видов объектов, регистрация прав на которые отнесена к его компетенции – предприятия как имущественного комплекса и объекта недвижимого имущества, расположенного на территории нескольких регистрационных округов.

Лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный в связи с этим какой-либо из сторон, в соответствии с действующим законодательством. Однако характер ответственности не раскрывается.

В зависимости от определенных условий речь может идти о разных видах юридической ответственности: уголовной, административной, гражданской и дисциплинарной.

Вместе с тем следует учитывать тот факт, что территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту РФ является юридическим лицом, а государственный регистратор прав – должностное лицо, является федеральным государственным гражданским служащим и, таким образом, является специальным субъектом административного правонарушения.

Представляется, что к работникам органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, могут быть применены меры дисциплинарной, административной, уголовной и гражданско-правовой ответственности в соответствии с действующим законодательством [20].

При государственной регистрации прав на недвижимость заявителям (физическим и юридическим лицам) зачастую приходится сталкиваться с различными проявлениями злоупотреблений со стороны регистрирующих органов, должностных лиц этих органов, которые облечены властью и выступают от имени государства.

Действующее законодательство предусматривает возможность обжалования неправомерных действий государственного органа или его должностных лиц, если ими нарушены охраняемые законом права и свободы, путем обращения с соответствующим заявлением в суд общей юрисдикции или арбитражный суд. В результате нарушенное право будет восстановлено, либо действия (бездействия) учреждения или его должностных лиц будут признаны правомерными.

Специфика гражданско-правовой ответственности заключается в имущественной составляющей правового воздействия на правонарушителя.

Она устанавливается в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Вместе с тем регистрирующие органы как органы исполнительной власти в установленной сфере деятельности реализуют свою компетенцию, основываясь на властно-распорядительных полномочиях. Их полномочия закреплены в Положении о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457.

Нормы о гражданско-правовой ответственности государственных органов содержатся и в ст. 16 и 1069 ГК РФ и, кроме того, прямо установлены Законом о регистрации (п. 3 ст. 31). Согласно вышеприведенным нормам, убытки или вред, причиненный гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) регистрирующего органа, в том числе в результате принятия несоответствующего закону или иному правовому акту решения, внесения в ЕГРП записей, не соответствующих закону, иному правовому акту, правоустанавливающим документам, подлежит возмещению. Вред возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объёме.

Должностные лица регистрирующих органов несут ответственность за вред, причиненный в результате неправомерных действий (бездействия) этих лиц при исполнении ими служебных (должностных) обязанностей, которая согласно п. 1 ст. 1068 ГК РФ реализуется по общим правилам.

Гражданско-правовая природа ответственности органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, как исполнительных органов государства, в свою очередь, предполагает использование гражданско-правовых категорий института ответственности. И хотя возмещение вреда, причиненного незаконными действиями (бездействием) государственных органов, а также их должностных лиц предусмотрено нормами ГК РФ, наступление такого вреда, его размер, причинно-следственную связь между возникшим вредом (убытками) и действиями причинителя вреда необходимо доказать в судебном порядке, что затрудняет возмещение вреда заинтересованными лицами [53].

Вместе с тем системный анализ норм Закона о регистрации даёт основания полагать, что нормы ГК РФ должны применяться по-особому. Ответственность за незаконные действия государственных органов и их должностных лиц наступает при наличии общих условий, предусмотренных ст. 1064 ГК РФ, и специальных условий. Общим условием наступления деликтной ответственности является наличие состава правонарушения, который включает в себя: наступление вреда у потерпевшего, противоправность поведения причинителя вреда, причинную связь между двумя первыми элементами, вину причинителя вреда и размер

причиненного вреда. Поскольку условия носят общий характер, для возникновения деликтного обязательства их наличие требуется во всех случаях, если иное не установлено законодательством.

К специальным условиям можно отнести: условия, относящиеся к правовому статусу причинителя вреда, и условия, относящиеся к характеру деятельности причинителя вреда. Для возникновения имущественной ответственности государства необходимо наличие всей совокупности названных как общих, так и специальных условий.

В качестве специальной нормы выступает ст. 1069 ГК РФ, предусматривающая обязанность регистрирующих органов возместить вред, причиненный их противоправными действиями в лице своих должностных лиц. Поэтому можно заключить, что для отношений в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, связанным с причинением вреда, властность будет являться характерным признаком.

Противоправное поведение органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости, может быть выражено как в форме действия (совершении действия, прямо запрещенного Законом о регистрации), так и в форме бездействия (не совершении либо уклонении от совершения действия, предусмотренного законодательством). Характерным примером бездействия может являться нарушение регистрирующим органом нормативно установленных сроков государственной регистрации, выдачи информации из ЕГРП и др.

Здесь можно согласиться с мнением В.А. Алексеева, что в реальной жизни должностное лицо в силу различных обстоятельств может и не осознавать противоправность совершенных им действий, но в силу своего должностного положения оно, как правило, может и должно её осознавать. Вина, как минимум в форме неосторожности, при совершении должностным лицом незаконных действий присутствует практически всегда. Вина государственных органов при совершении ими неправомерных действий (бездействия) отсутствует в редких случаях [2].

Гражданским законодательством (п. 2 ст. 1064 ГК РФ) закреплена презумпция вины причинителя вреда, из чего следует, что доказывание вины не входит в процессуальные обязанности потерпевшего. В случае, если регистрирующий орган докажет, что вред причинен не по его вине, он освобождается от обязанности возмещения такого вреда.

Таким образом, можно сделать вывод, что государство за вред, причиненный при осуществлении деятельности по регистрации прав на недвижимость, несет ответственность на общих основаниях, т.е. исключительно за противоправные виновные действия.

Практика применения законодательства о гражданско-правовой ответственности регистрирующих органов малочисленна и только начинает складываться. При рассмотрении дел сложным является вопрос доказывания государственными органами отсутствия вины, поэтому чаще ими доказываются другие условия ответственности, например, противоправность поведения либо причинно-следственная связь.

Вместе с тем следует признать существование проблем, вызванных необходимостью доказывания отсутствия вины лицом, нарушившим обязательство, т.е. регистрирующим органом.

Для освобождения от имущественной ответственности регистрирующий орган должен доказать отсутствие своей вины. В практике судов наблюдаются разные подходы к тому, кто же должен доказывать отсутствие вины – регистрирующий орган или истец.

Удовлетворение судами требований о возмещении вреда (убытков), связанных с противоправными действиями (бездействием) регистрирующих органов, в настоящее время происходит достаточно редко, чаще суды всех инстанций отказывают в удовлетворении заявленных требований ввиду недоказанности состава правонарушения. Отсутствие хотя бы одного из элементов состава правонарушения, как отмечается в судебных решениях, свидетельствует о недоказанности истцом всей совокупности условий для наступления деликтной ответственности регистрирующего органа .

По одному из гражданских дел суд со ссылкой на недоказанность истцом, что убытки вызваны непосредственно действиями регистрирующего органа, отказал в удовлетворении иска. Выводы суда основаны на том, что, являясь субъектом предпринимательской структуры, истец не проявил должной осмотрительности и не поинтересовался основанием нахождения имущества у продавца и его перепродажей в очень непродолжительное время после приобретения, а на момент приобретения имущества не обращался в регистрирующий орган за получением интересующей информации и др.

Как следует из судебной практики арбитражных судов, последние исходят из того, что если факт незаконных действий (бездействия) регистрирующего органа доказан, то и его вина считается доказанной. Кроме того, государственная регистрация перехода права собственности на строения была проведена с нарушением порядка, установленного Законом о регистрации. Получается, что государство при отсутствии необходимых документов и информации о строениях сначала передало его в хозяйственное ведение, а затем передало путем проведения публичных торгов, в собственность, не имея на то достаточных оснований [54].

В новом законе максимально детализирован перечень обстоятельств, при которых государственный регистратор принимает решение о приостановке регистрации прав и постановки объекта на кадастровый учет. Приостановка регистрационных действий предусмотрена в 51 случае, среди них:

– отсутствие у заявителя прав на объект недвижимости;

– противоречие заявленных прав и прав, которые уже зарегистрированы в едином реестре недвижимости;

– затягивание сроков при предоставлении документов Росреестру другими ведомствами;

– решение суда о недействительности сделки, которая является основанием для регистрации права, и т.д. (ч. 1 ст. 26 закона о государственной регистрации).

Оформление прав и осуществление кадастрового учета приостанавливаются до устранения препятствий, но не более чем на три месяца за исключением ряда ситуаций. Так, на срок до одного месяца могут быть приостановлены регистрационные действия в случае задержек при предоставлении необходимых документов Росреестру другими ведомствами. До окончания регистрационных действий по текущей сделке с объектом недвижимости, документы о которой поступили в Росреестр, приостанавливается регистрация последующей сделки с этим же объектом. Спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющегося предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество также станет препятствием для регистрации до вынесения судебного решения и т.д. (ч. 2–5 ст. 26 закона о регистрации недвижимости). Если по истечении указанного срока обстоятельства, препятствующие регистрации не были устранены, то государственный регистратор примет решение об отказе в осуществлении кадастрового учета или регистрации прав (ст. 27 нового закона о регистрации) [26].

Кроме того, у правообладателей сохранится возможность запрещать осуществление регистрационных действий в отношении принадлежащей им недвижимости без их личного участия (ч. 2 ст. 28.1 действующего закона о регистрации). Напомним, сегодня владелец имущества может подать в Росреестр соответствующее заявление, о чем в едином реестре недвижимости заносится специальная отметка. Это сделано для того, чтобы никто не смог произвести какие-либо действия в отношении недвижимости против воли ее владельца. Если же все-таки мошенники предпримут такую попытку, то при наличии такой записи регистратор обязан вернуть инициаторам заявление о совершении регистрационных действий без удовлетворения. Однако такая запись не станет препятствием регистрационным действиям, совершаемым на основании вступившего в законную силу решения суда.

Новый закон о регистрации предусматривает аналогичные правила, несколько конкретизируя их, – например, установлен максимальный срок для внесения записи о невозможности совершения регистрационных действий – пять рабочих дней со дня поступления заявления (ст. 36 нового закона о регистрации).

Еще одна норма, которая перекочевала из старого закона в новый, дает правообладателю, уже утратившему право на имущество, возможность сделать в едином реестре недвижимости отметку о наличии возражений в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости (ч. 1 ст. 28.1 действующего закона о регистрации, ч. 1 ст. 35 нового закона о регистрации).

Предполагается, что заключение сделки и регистрация права на недвижимость при наличии в реестре записи о возражении фактически ставит под сомнение добросовестность очередного приобретателя такого имущества, и при определенных обстоятельствах это может повлечь изъятие у него судом приобретенной недвижимости. С другой стороны, незаконно лишившийся имущества владелец имеет возможность принять оперативные меры для защиты своего права еще до принятия судом от него соответствующего иска – как минимум, мошенникам будет труднее перепродать недвижимость, если потенциальный покупатель узнает о такой записи.

Закон о государственной регистрации предусматривает ответственность регистрирующего органа за упущения в работе. Так, наказывать будут за необоснованный отказ в приеме документов, волокиту, технические ошибки в записях единого реестра недвижимости, необоснованный отказ в предоставлении сведений из единого реестра недвижимости и т.д. (ч. 1 ст. 66 нового закона о регистрации). Ущерб, причиненный регистрирующим органом в результате ненадлежащего исполнения своих обязанностей, будет покрыт в полном объеме за счет казны (ч. 2 ст. 66 нового закона о регистрации). При этом предусмотрена возможность взыскания Росреестром выплаченных сумм у непосредственных виновников нарушения, если они есть – кадастрового инженера, органа местного самоуправления и т.д. [44].

Также расширены рамки персональной ответственности должностных лиц – государственных регистраторов прав (ст. 67 нового закона о регистрации). Сегодня лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на имущество, несут ответственность только за причиненный при осуществлении регистрационных действий материальный ущерб (п. 2 ст. 31 действующего закона о регистрации). По новому закону государственные регистраторы прав

будут обязаны возмещать убытки, причиненные своими незаконными действиями территориальному органу Росреестра, а если вред был причинен умышленными действиями, то регистраторы обязаны будут возмещать убытки в полном объеме (в том числе упущенную выгоду). Кроме того, наказывать будут за необоснованные отказ в осуществлении и приостановление регистрационных действий, а также за уклонение от выполнения обязанностей (ч. 2–3 ст. 67 нового закона о регистрации). Однако порядок возмещения причиненных действиями государственных регистраторов убытков, а также пределы такого возмещения в законе не закреплены.

Кроме этого, в законе о государственной регистрации уточнена действующая норма о праве граждан на получение однократной компенсации в случае утраты по не зависящим от них причинам зарегистрированного в едином реестре недвижимости права на единственное жилье (ст. 31.1 действующего закона о регистрации). Максимальный размер такой компенсации составит, как и сейчас, не более одного миллиона рублей. (ч. 3 ст. 68 нового закона о регистрации). Для получения компенсации пострадавшее лицо должно будет доказать в суде факт невозможности взыскания имущества в связи со смертью должника и отсутствием у него правопреемников или ликвидацией юридического лица (п. 1–2 ч. 2 ст. 68 нового закона о регистрации).

Однако эта норма начнет действовать только с 1 января 2020 года, в связи с чем возникает вопрос о прекращении практики компенсационных выплат в первые три года действия нового закона. В то же время очевидно, что устанавливая довольно скромный размер компенсации, законодатель побуждает граждан совершать сделки с недвижимостью в нотариальном порядке. Нотариально оформленная сделка не только гарантирует дополнительную юридическую защиту, но и дает право на внушительную компенсацию сторонам в случае непрофессиональных действий нотариусов за счет индивидуальных страховок последних.

Таким образом, в сфере функционирования органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, ответственность приобретает особый характер, поскольку здесь многие поступки и действия регистрирующего органа порождают глубокие социальные последствия. Так, негативные последствия в государственной регистрации недвижимости способны нанести колоссальный ущерб обществу, поскольку выражаются в широкомасштабном массовом нарушении прав граждан и юридических лиц на недвижимость.

Таким образом, механизм реализации норм об ответственности регистрирующих органов на сегодняшний день работает неэффективно или вообще не работает. Несовершенство регулирования ответственности органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в законодательстве связано, в том числе и с установлением в Законе о государственной регистрации в общей форме ответственности за нарушения в области отношений, которую он регламентирует, но при отсутствии в нем нормативно-определенного механизма реализации этой ответственности, поэтому ответственность приобретает чисто формальный характер.

Практикум

Вопросы для подготовки к практическому занятию по теме

1. Какие ограничения (обременения) подлежат государственной регистрации? Чем отличаются ограничения от обременений?

2. Какие сделки подлежат государственной регистрации? Является ли их перечень исчерпывающим? Назвать такие сделки.

3. Как соотносятся форма и государственная регистрация сделки?

4. Какие последствия влечет несоблюдение требований о государственной регистрации сделки? В каких случаях несоблюдение государственной регистрации сделки влечет ее недействительность? В каких случаях – признание ее незаключенной?

5. Как соотносится незаключенный и недействительный договор?

6. Какие последствия влечет несоблюдение требований о государственной регистрации права (перехода права)?

7. Можно ли одновременно предъявить два требования о признании договора действительным и заключенным (о понуждении к регистрации договора)?

8. Какова правовая судьба договора, облаченного в требуемую законом форму (в том числе нотариальную), без его государственной регистрации?

9. Можно ли при нарушении требования о форме договора требовать его государственной регистрации в судебном порядке?

10. Возможно ли заключение договора, требующего государственной регистрации, в форме одного документа с несколькими приложениями, в которых дается точное описание объекта, определяется цена и другие условия?

11. Подлежит ли государственной регистрации соглашение об изменении или досрочном расторжении договора, дополнительное соглашение к договору, требующему государственной регистрации? Зависит ли решение этого вопроса от того, какие условия согласуются дополнительно?

21. В случае если решением суда сделка признана недействительной, но не применены последствия ее недействительности, имеет ли право орган по государственной регистрации прав погасить все регистрационные записи по этой сделки, в том числе запись о переходе права собственности?

13. Каковы основания и случаи ответственности органов по государственной регистрации прав, регистратора прав, органа по учету объектов недвижимости?

14. Ограничена ли ответственность органа по государственной регистрации прав названными в законе случаями?

15. Возможна ли компенсация морального вреда при нарушении права на государственную регистрацию прав?

Задачи для подготовки к практическому занятию по теме:

Задача № 1. Гражданин Козлов обратился в Федеральную регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации договора купли-продажи гаража.

Регистрирующий орган отказал в государственной регистрации сделки, указав, что договор купли-продажи гаража не относится к числу сделок, государственная регистрация которых предусмотрена действующим законодательством. Указанное обстоятельство согласно абз. 2 п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации прав является основанием для отказа в государственной регистрации.

В обоснование отказа регистрирующий орган указал, что согласно п. 1 ст. 131 и п. 1 ст. 164 ГК РФ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется только в случаях, когда такая регистрация предусмотрена ГК РФ и иными федеральными законами. В соответствии со ст. 4 Закона о государственной регистрации прав во всех случаях, когда законодательство РФ предусматривает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, такая регистрация является обязательной.

Козлов обратился за разъяснениями по данному вопросу к адвокату.

1. *Какие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством?*

2. *Каково юридическое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?*

Задача № 2. Гражданка Иванова обратилась в суд общей юрисдикции с иском к органу по государственной регистрации прав и к Службе судебных приставов о компенсации морального вреда в размере

100 тысяч рублей, мотивируя свои требования тем, что в результате неправомерных действий должностных лиц – ответчиков была сорвана сделка купли-продажи жилого дома. В исковом заявлении указывалось, что сбор дополнительных документов, хождение из одной службы в другую, недоброжелательное, бездушное отношение к ней со стороны работников ответчиков явились причиной ее моральных и физических страданий. В подтверждение указанных обстоятельств истица предоставила справку об обращении в отделение скорой помощи по поводу гипертонической болезни.

Ситуация, послужившая поводом для обращения Ивановой в суд, заключалась в том, что органом по государственной регистрации прав было выдано свидетельство о государственной регистрации права с указанием на наличие ареста недвижимого имущества, в то время как арест был снят судебным приставом накануне дня выдачи свидетельства, о чем гражданка Иванова поставила в известность регистратора прав. Прекращение записи об аресте и выдача нового свидетельства (через несколько дней) были произведены регистратором только после получения надлежащим образом оформленного постановления судебного пристава – исполнителя.

Решите дело по существу.

Задача № 3. Гражданка Борисова обратилась с иском к гражданке Ореховой и органу по государственной регистрации прав о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру. Свои требования она мотивировала тем, что Борисова и Орехова заключили договор купли-продажи квартиры. Сделка была зарегистрирована в установленном законом порядке. При обращении в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности на вышеуказанную квартиру ей было разъяснено, что необходимо представление заявления Ореховой – продавца квартиры о переходе права. Между тем ответчица уклоняется от подачи данного заявления, ссылаясь на отсутствие времени.

1. *Какое решение должен вынести суд?*

2. *Кто вправе обратиться в орган по государственной регистрации прав с заявлением о регистрации сделки, права, перехода права?*

3. *Является ли регистрирующий орган надлежащим ответчиком по данному делу? Каким процессуальным статусом он обладает?*

4. *Может ли суд «обязать» регистрирующий орган произвести государственную регистрацию права?*

Рекомендуемая литература

Обязательная литература

1. Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью. – М., 2005.

2. Алексеев В.А.Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: Волтерс Клувер, 2007.

3. Алексеев В.А. Решение суда как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество // «Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ», 2006, № 10, – с. 24–42.

4. Амелина А.Н. Стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним//Экспертиза, 2007, № 12.

5. Арабидзе Д.Г. анализ проблем и перспектив государственной регистрации сделок с недвижимостью. – М.: Олма-пресс, 2006.

6. Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.

7. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. – М., 2001.

8. Баранов А.С. Практика судебных споров в сфере сделок с недвижимостью. – М.: Юридическая литература, 2008.

9. Бахрах Д.Н. Административное право России. Учебник для вузов. – М.: ПРИОР, 2005.

10. Белов В.А. Предисловие // Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. – М., 2001.

11. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Звеков В.П. и др. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М., 1996.

12. Глинщикова Т.В. Право общей собственности на здания: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2004.

13. Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика: Сб. статей / Сост. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. М., 2005.

14. Гребнева Н.Е. Договор продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002.

15. Дзуцева М.Р. Законодательное обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид наук. М., 2004.

16. Волынцева А.В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2003.

17. Диаковская Н.В. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001.

18. Дубовик О.Л. Экологическое право: Учеб. М.: Проспект, 2003.

19. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Сост. и вводный комментарий П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. – М., 2004.

20. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право, 2005, № 3.

21. Ильченко А.Л. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью как средство государственного регулирования предпринимательской деятельности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2005.

22. Илюшина М.Н. Аренда недвижимости и государственная регистрация // Закон, 2014, № 2.

23. Карлин А.Б. Принципы регистрационной системы прав на недвижимость в условиях экономической интеграции // Вестник Министерства юстиции РФ, 2005, № 1.

24. Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.

25. Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. М.: Ось-89, 2001.

26. Кирсанов А.И. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. – М., 2005.

27. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. М., 1998.

28. Кох У., Магнус У., Винклер фон Моренфельс П. Международное частное право и сравнительное правоведение. – М., 2001.

29. Лазарев И.М. Административные процедуры в сфере взаимоотношений граждан и их организаций с органами исполнительной власти в Российской Федерации. Автореф. Дисс... канд. юрид. наук. М., 2002.

30. Материалы конференции «Совершенствование законодательства, регулирующего оборот недвижимого имущества». Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. В.В. Витрянского. – М., 2003.

31. Опарина М.В. Современная система государственной регистрации в России. – М.: ПРИОР, 2007.

32. Пиепу Ж.-Ф., Ягр Ж. Профессиональное нотариальное право. М., 2001.

33. Писков И.П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство, 2002, № 8.

34. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции. – М., 2006.

35. Плотникова И.Н. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в системе защиты прав собственности граждан и юридических лиц // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. – М., 2005.

36. Полунеева Е.В. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (гражданско-правовой аспект) : Дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004.

37. Попондопуло В.Ф. Коммерческое (предпринимательское) право: Учебник. М.: Юристъ, 2003.

38. Рогова Е.С. Гражданско-правовые проблемы вторичного рынка ипотечного кредитования: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002.

39. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006.

40. Семенов А.Н. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблем правового регулирования. М.: Олма-пресс, 2006.

41. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М., 2006.

42. Смирнова А.Н. Особенности регистрационных действий в зарубежных государствах. – М.: ПРИОР, 2006.

43 Смирнова А.Н. Административное право РФ. Учебник для ВУЗов. – М.: Юридическая литература, 2006.

44. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.

45. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – Екатеринбург, 2004.

46. Судакова К. Недвижимость по итальянскому праву // Юрист и бухгалтер. 2004. № 3 (16).

47. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права: Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. М.К. Треушникова. – М., 2005.

48. Тихомиров Ю.А. Административное право и процесс. Полный курс. – М., 2001.

49. Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация как способ охраны прав на недвижимость // Закон, 2006, № 2.

50. Усович Л.В. Ответственность лиц, участвующих в государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Имущественные отношения В РФ. 2013. № 2 (137). С. 30.

51. Яковлев П.А. Законодательство, регулирующее порядок государственной регистрации // Новый правовед, 2008, № 11

52. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

Дополнительная литература:

53. Закройщикова Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества // Российская юстиция. 1999. № 12.

54. Козлов М.А. Полномочия органов госрегистрации прав на недвижимое имущество / М.А. Козлов // Арбитражная практика. – 2006. – № 12.

55. Качур Н.Ф. О соотношении материально-правовых и процессуально-правовых норм при регистрации прав на недвижимое имущество / Стабильность и динамизм общественных отношений в Российской Федерации: правовые аспекты: материалы Всероссийской научной конференции / отв. ред. В.Я. Музюкин. – Барнаул, Изд-во Алт. ун-та, 2005.

56. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Характеристика недвижимости при регистрации / Государственная регистрация прав на недвижимость. Теория и практика / Сост. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М.: Ось-89, 2005.

57. Маковская А. Анализ некоторых поправок к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Хозяйство и право. 2005. № 3.

58. Пискунова М.Г. О делимости недвижимых вещей // Бюллетень Министерства юстиции РФ. 2003. № 5.

Нормативно-правовые акты

59. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 // Российская газета. – 1993. – № 237.

60. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

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

62. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.

63. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

64. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.

65. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. ВС СССР 31.05.1991 г. № 2211-1 // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.

66. ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

67. Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2014. № 46.

68. Об утверждении форм документов, в виде которых предоставляются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Приказ Минэкономразвития России от 22.03.2013 № 147 // Российская газета от 29 мая 2013 г. № 113.

Судебная практика:

69. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ: Пост. Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 01.06.1996 № 6/8 // Вестник ВАС РФ. 1996. № 9.

70. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним»: Инф. письмо ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 // Вестник ВАС РФ. 2001.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

Предварительный договор купли-продажи квартиры

_____ «___» _____ 2016 г.
(указать место заключения договора)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г, регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия _____, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № _____ по Оренбургской области _____года ОГРН _____, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия _____, выдано ИФНС России по _____ району г. Оренбурга _____ года, ИНН _____, КПП_____; юридический адрес: _____, Россия, г. _____ , ул._____, в лице своего представителя _____, действующего на основании доверенности от _____ г., удостоверенной нотариусом г. Оренбурга _____, по реестру_____, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору ***ПРОДАВЕЦ*** обязуется продать, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купить на праве частной собственности _____

квартиру, расположенную по адресу: _____, **в срок до _____ 20___ года.**

2. Указанная квартира состоит из _____ комнат, общей площадью _____ (_____) кв. м, в том числе жилой _____ (_____) кв. м, расположена на _____ этаже _____ дома.

3. Указанная квартира принадлежит ***ПРОДАВЦУ*** по праву частной собственности на основании _____.

Право собственности зарегистрировано в Учреждении юстиции (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области) по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____20 __ года сделана запись регистрации № _____ и _____ 20___ года выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии _____.

4. Указанную выше квартиру ***ПРОДАВЕЦ*** обязуется продать, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купить за _____ (_____) рублей, уплачиваемых Покупателем в следующем порядке:

1) _____ (_____) рублей вносятся Покупателем в качестве аванса в день подписания настоящего Договора.

2) Оставшуюся сумму в размере _____ (_____) рублей Покупатель вносит в день подписания основного Договора купли – продажи, о чем Продавец обязуется выдать ему расписку.

Стоимость квартиры является окончательной и изменению не подлежит.

5. ***ПРОДАВЕЦ*** гарантирует ***ПОКУПАТЕЛЮ***, что на момент заключения настоящего предварительного договора указанная в п. 1 Договора квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом и запрещением не состоит. И свободна от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых ***ПРОДАВЕЦ***, в момент заключения настоящего договора знал или не мог не знать.

6. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** до заключения настоящего договора ознакомился с техническим и санитарно-гигиеническим состоянием квартиры и претензий к нему не имеет, т.е. квартира не имеет видимых технических (строительных) недостатков.

7. Если в дальнейшем ***ПОКУПАТЕЛЬ*** обнаружит недостатки в качестве приобретаемого недвижимого имущества, о которых ***ПРОДАВЕЦ*** знал, но не предупредил о них в момент заключения договора, то наступают последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ.

8. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

9. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** приобретает право собственности на вышеуказанную квартиру с момента государственной регистрации права Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

10. Настоящий договор является предварительным и содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по экземпляру для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: _____

ПОКУПАТЕЛЬ:

Приложение Б

Договор
купли-продажи квартиры

_____ «___» _____ 2016 г.
(указать место заключения договора)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г, регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия _____, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № _____ по Оренбургской области _____ года ОГРН _____, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия _____, выдано ИФНС России по _____ району г. Оренбурга _____ года, ИНН _____, КПП_____; юридический адрес: _____, Россия, г. _____, ул. _____, в лице своего представителя _____, действующего на основании доверенности от _____ г., удостоверенной нотариусом г. Оренбурга _____, по реестру_____, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору ***ПРОДАВЕЦ*** продал, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купил на праве частной собственности _____ квартиру, расположенную по адресу: _____, дом № _____ (_____), кв._____ (_____).

2. Указанная квартира состоит из _____ комнат, общей площадью _____ (_____) кв. м, в том числе жилой_____ (_____) кв. м, расположена на _____(_____) этаже _____крупнопанельного дома с подвалом.

3. Указанная квартира принадлежит ***ПРОДАВЦУ*** по праву частной собственности на основании _____. Право собственности зарегистрировано в Учреждении юстиции (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области) по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Оренбургской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № _____ и _____ года выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии _____.

4. Указанную выше квартиру ***ПРОДАВЕЦ*** продал, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купил за _____ (_____) рублей уплачиваемых Покупателем полностью в день подписания настоящего Договора, о чем Продавец выдает ему расписку.

5. ***ПРОДАВЕЦ*** гарантирует ***ПОКУПАТЕЛЮ***, что на момент заключения настоящего договора указанная квартира (_____, д. _____, кв. _____ никому другому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом и запрещением не состоит. И свободна от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых ***ПРОДАВЕЦ***, в момент заключения настоящего договора знал или не мог не знать. В квартире на момент подписания договора никто не зарегистрирован.

6. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** до заключения настоящего договора ознакомился с техническим и санитарно-гигиеническим состоянием квартиры и претензий к нему не имеет, т.е. квартира не имеет видимых технических (строительных) недостатков.

7. Если в дальнейшем ***ПОКУПАТЕЛЬ*** обнаружит недостатки в качестве приобретаемого недвижимого имущества, о которых ***ПРОДАВЕЦ*** знал, но не предупредил о них в момент заключения договора, то наступают последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ.

8. Настоящий договор имеет силу и передаточного акта.

9. Настоящий договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

10. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** приобретает право частной собственности на вышеуказанную квартиру с момента государственной регистрации права в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

11. Настоящий договор содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

12. Расходы по регистрации настоящего договора уплачивает ***ПОКУПАТЕЛЬ.***

13. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, один хранится в делах Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, по экземпляру остаётся у сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: _____

ПОКУПАТЕЛЬ: _____

Приложение В

Договор
купли-продажи земельного участка

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения договора)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г., регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Продавец,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия _____, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № _____ по Оренбургской области _____года ОГРН _____, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия _____, выдано ИФНС России по _____ району г. Оренбурга _____ года, ИНН _____, КПП_____; юридический адрес: _____, Россия, г. _____, ул._____, в лице своего представителя _____, действующего на основании доверенности от _____ г., удостоверенной нотариусом г. Оренбурга _____, по реестру_____, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору ***ПРОДАВЕЦ*** продал, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купил на праве частной общей долевой собственности __________ (_____) доли земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для промышленного

строительства, общая площадь _____ (_____) кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, производственного здания, расположенного в границах участка, адрес ориентира: _____.

2. Указанные _____ доли земельного участка принадлежат ***ПРОДАВЦУ*** по праву частной общей долевой собственности на основании _____. Кадастровый номер _____.

Право собственности зарегистрировано в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20___ года сделана запись регистрации № _____ и _____ 20__ года выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии _____, повторное, взамен свидетельства: серии _____, дата выдачи _____г.

3. По заявлению сторон указанные выше __________ доли земельного участка ***ПРОДАВЕЦ*** продал, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купил за _____ (_____) рублей, уплачиваемых Покупателем полностью в день подписания настоящего Договора, о чем Продавец выдает ему расписку.

4. ***ПРОДАВЕЦ*** гарантирует ***ПОКУПАТЕЛЮ***, что на момент заключения настоящего договора вышеуказанные __________ доли земельного участка никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом и запрещением не состоят. И свободны от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых ***ПРОДАВЕЦ***, в момент заключения настоящего договора знал или не мог не знать.

5. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** до заключения настоящего договора ознакомился с состоянием земельного участка и претензий к нему не имеет.

6. Если в дальнейшем ***ПОКУПАТЕЛЬ*** обнаружит недостатки в качестве приобретаемого недвижимого имущества, о которых ***ПРОДАВЕЦ*** знал, но не предупредил о них в момент заключения договора, то наступают последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ.

7. Настоящий договор имеет силу и передаточного акта.

8. Настоящий договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

9. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** приобретает право частной общей долевой собственности на вышеуказанные _________ доли земельного участка

с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

10. Настоящий договор содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

11. Расходы по регистрации настоящего договора стороны уплачивают в равных долях.

12. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, один хранится в делах **Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области**, по экземпляру остаётся у сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: _____

ПОКУПАТЕЛЬ: _____

Приложение Г

Договор
купли-продажи жилого строения
без права регистрации проживания

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения договора)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г., регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия _____, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № _____ по Оренбургской области _____года ОГРН _____, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия _____, выдано ИФНС России по _____ району г. Оренбурга _____ года, ИНН _____, КПП_____; юридический адрес: _____, Россия, г. _____ , ул._____, в лице своего представителя _____, действующего на основании доверенности от _____ г., удостоверенной нотариусом г. Оренбурга _____, по реестру_____, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору ***ПРОДАВЕЦ*** продал, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купил на праве частной собственности Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке,

назначение: _____, ____-этажный, общая площадь_____кв. м. Адрес объекта:_____.

2. Указанное жилое строение без права регистрации проживания принадлежит ***ПРОДАВЦУ*** по праву частной собственности на основании Свидетельства о праве собственности на землю _____, выданного

_____

(укажите орган, выдавший свидетельство)

_____, Распоряжения Администрации Оренбургского района Оренбургской области № _____ от _____; Декларации об объекте недвижимого имущества от _____ г.

Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № _____, и _____ 20__ года выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии _____ .

3. По заявлению сторон указанное выше жилое строение без права регистрации проживания, ***ПРОДАВЕЦ*** продал, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купил за _____(_____) рублей уплачиваемых Покупателем полностью в день подписания настоящего Договора, о чем Продавец выдает ему расписку.

4. ***ПРОДАВЕЦ*** гарантирует ***ПОКУПАТЕЛЮ***, что на момент заключения настоящего договора вышеуказанное жилое строение без права регистрации проживания, никому другому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом и запрещением не состоит. И свободно от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых ***ПРОДАВЕЦ***, в момент заключения настоящего договора знал или не мог не знать. Продавец гарантирует, что лиц, сохраняющих право пользования указанным жилым строением, не имеется.

5. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** до заключения настоящего договора ознакомился с техническим и санитарно-гигиеническим состоянием вышеуказанного жилого строения без права регистрации проживания и претензий к нему не имеет.

6. Если в дальнейшем ***ПОКУПАТЕЛЬ*** обнаружит недостатки в качестве приобретаемого недвижимого имущества, о которых ***ПРОДАВЕЦ*** знал, но не предупредил о них в момент заключения настоящего договора, то наступают последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ.

7. Настоящий договор имеет силу и передаточного акта.

8. Настоящий договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

9. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** приобретает право частной собственности на вышеуказанное жилое строение без права регистрации проживания с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

10. Настоящий договор содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

11. Расходы по регистрации настоящего договора стороны уплачивают в равных долях.

12. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, один хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, по экземпляру остаётся у сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: _____

ПОКУПАТЕЛЬ: _____

Приложение Д

Договор
купли-продажи нежилого помещения

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения договора)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г, регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Продавец,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия _____, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № _____ по Оренбургской области _____года ОГРН _____, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия _____, выдано ИФНС России по _____ району г. Оренбурга _____ года, ИНН _____, КПП_____; юридический адрес: _____, Россия, г._____, ул._____, в лице своего представителя _____, действующего на основании доверенности от _____ г., удостоверенной нотариусом г. Оренбурга _____, по реестру_____, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору ***ПРОДАВЕЦ*** продал ____ (_____) долю, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купил на праве частной общей долевой собственности _____ (____) долю в Помещении № _____, находящемся по адресу: _____.

2. Помещение № _____, расположено на _____ этаже девятиэтажного жилого дома со встроенными помещениями. Площадь помещения _____ (_____) кв.м.

3. Указанное помещение № _____ принадлежит ***ПРОДАВЦУ*** по праву частной общей долевой собственности (по _____ доле) на основании _____; _____. Право собственности зарегистрировано в Учреждении юстиции (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области) по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Оренбургской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20___ года сделана запись регистрации № _____ и _____ 20_____ года выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии _____.

4. По заявлению сторон указанную выше _____(_____) долю в помещении № _____ ***ПРОДАВЕЦ*** продал, а ***ПОКУПАТЕЛЬ*** купил за _____ (_____) рублей, уплачиваемых Покупателем полностью в день подписания настоящего Договора, о чем Продавец выдает ему расписку.

5. ***ПРОДАВЕЦ*** гарантирует ***ПОКУПАТЕЛЮ,*** что на момент заключения настоящего договора вышеуказанное помещение № _____ (г. _____) никому другому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом и запрещением не состоит. И свободно от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых ПРОДАВЕЦ, в момент заключения настоящего договора знал или не мог не знать.

6. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** до заключения настоящего договора ознакомился с техническим и санитарно-гигиеническим состоянием помещения № _____ и претензий к нему не имеет, т.е. помещение № _____ не имеет видимых технических (строительных) недостатков.

7. Если в дальнейшем ***ПОКУПАТЕЛЬ*** обнаружит недостатки в качестве приобретаемого недвижимого имущества, о которых ***ПРОДАВЕЦ*** знал, но не предупредил о них в момент заключения договора, то наступают последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ.

8. Настоящий договор имеет силу и передаточного акта.

9. Настоящий договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

10. ***ПОКУПАТЕЛЬ*** приобретает право частной общей долевой собственности на _____ (_____) долю в вышеуказанном помещении № _____ с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

11. Настоящий договор содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

12. Расходы по регистрации настоящего договора уплачивает Покупатель.

13. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, один хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, по экземпляру остаётся у сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: _____

ПОКУПАТЕЛЬ: _____

Приложение Е

Договор купли-продажи недвижимого имущества

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения договора)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г., регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия _____, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № _____ по Оренбургской области _____года ОГРН _____, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия _____, выдано ИФНС России по _____ району г. Оренбурга _____ года, ИНН _____, КПП_____; юридический адрес: _____, Россия, г. _____ , ул._____, в лице своего представителя _____, действующего на основании доверенности от _____ г., удостоверенной нотариусом г. Оренбурга _____, по реестру_____, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект недвижимости:

– Помещение № _____, расположенное на _____этаже _____ жилого дома со встроенным помещением, с подвалом; номера на поэтажном плане _____. Площадь_____ (_____) кв. м, условный номер _____, расположенные по адресу _____.

1.2. Указанный Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности на основании от _____года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20___ года сделана запись регистрации № _____ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, _____ 20___года выдано Свидетельство о государственной регистрации права серия _____.

1.3. Продавец гарантирует, что Объект недвижимости, являющийся предметом настоящего договора, на момент подписания настоящего договора не заложен, не подарен, свободен от долгов, не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит и свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в настоящем договоре.

2. Цена.

2.1. Стоимость продаваемого Объекта недвижимости составляет_____ (_____) рублей, в том числе НДС-18% в размере_____(_____)

2.2. Указанная стоимость установлена соглашением сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

3. Порядок и сроки расчетов.

3.1. Сумму в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС-18% в размере _____(_____ _____).

Покупатель обязуется оплатить в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента приема Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской областиполного пакета документов на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «_____»по следующим реквизитам:

ИНН _____

ОГРН _____

р/сч в Филиале ОАО Банк _____

к/сч _____

БИК _____

3.2. Продавец обязуется в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента с момента приема Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области полного пакета документов на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, предоставить Покупателю надлежащим образом оформленную счет-фактуру и в течение 2-х дней с момента полной оплаты предоставить Покупателю справку об отсутствии задолженности по настоящему договору.

4. Передача недвижимого имущества.

4.1. Объект недвижимости передается Продавцом Покупателю по акту приема-передачи в течение 2 (двух) календарных дней с момента подписания сторонами настоящего договора.

Продавец в момент реальной передачи Объекта недвижимого имущества и подписания сторонами акта приема-передачи передает Покупателю всю имеющуюся документацию на Объект недвижимости, технический паспорт, о передаче которых производится соответствующая запись в акте.

4.2. Обязательство Продавца передать Объект недвижимости считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи и государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

4.3. Прием-передача Объекта недвижимости между сторонами для включения в состав основных средств для Покупателя и выбытия их из состава основных средств для Продавца оформляется следующими документами:

– Акт о приеме-передаче здания (сооружения) (форма № ОС-1а) – для зданий, сооружений, который утверждается руководителями Покупателя и Продавца и составляется в количестве не менее двух экземпляров – по одному экземпляру для каждой из сторон и подписывается сторонами в день подписания сторонами акта приема-передачи в соответствии с п. 5.1. настоящего договора.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

5. Государственная регистрация перехода права собственности на Объект недвижимости.

5.1. В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на Объект недвижимости подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.2. Стороны обязуются в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего договора направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области уполномоченных представителей и представить документы, необходимые для проведения государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости.

Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект недвижимости несет Покупатель.

5.3. Право собственности на Объект недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока оплаты, предусмотренного п. 3.1. настоящего договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 0,1% от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.3. За нарушение срока, предусмотренного п. 4.1. настоящего договора, по вине Продавца, Продавец уплачивает Покупателю пеню в размере 0,1% от стоимости не переданного в срок недвижимого имущества за каждый день просрочки.

6.4. За нарушение срока, предусмотренного п. 5.2. настоящего договора, виновная сторона уплачивает пеню в размере 0,1% от стоимости недвижимого имущества за каждый день просрочки.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости,

должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации, а также несет риск последствий применения пострадавшей стороной правил, предусмотренных ст. 551 ГК РФ.

7. Заключительные положения.

7.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Оренбургской области.

7.3. Договор составлен в трех экземплярах, на русском языке, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной регистрационной службы по_____.

8. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

Продавец:	Покупатель:
ООО «_____»	ООО «_____»
ИНН _____	ИНН _____
ОГРН _____	ОГРН _____
р/сч в Филиале ОАО _____	р\с _____
к/сч _____	БИК _____
БИК _____	к\с _____
Договор от имени и в интересах ООО «_____»	Договор от имени и в интересах ООО «_____» подписал представитель, действующий на основании доверенности от
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
(подпись, Ф.И.О. полностью)	(подпись, Ф.И.О. полностью)
М.П.	М.П.

Приложение Ж

Соглашение об авансе

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г., регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, получил (а) аванс в размере_____ от ____
_____
_____

Паспорт_____серии_____№ _____
выдан_____

за _____
_____
принадлежащую на праве собственности_____

Стоимость квартиры составляет _____
_____
Окончательная и изменению не подлежит.

Подписи сторон:_____

Продавец:_____

Покупатель:_____

г. Оренбург «___»_____20 ___ г.

Приложение 3

Акт
приема-передачи денежных средств

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г., регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем Продавец, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г., регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом __, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Денежные средства в сумме _____ (_____) рублей по соглашению о задатке № _____ от «____» _____ 20 _____ года в доказательство заключения предварительных договоров купли-продажи недвижимого имущества № ___ от « ___ » _____ 20___ года переданы.

Денежные средства в сумме _____ (_____) получил от имени и в интересах _____
(наименование, ФИО)

_____
(подпись, Ф.И.О. полностью)

м.п.

Денежные средства в сумме _____ (_____) передал от имени и в интересах _____ представитель

_____
(наименование организации)

(ФИО) _____
(подпись, Ф.И.О. полностью)

м.п.

Приложение И

Передаточный акт

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения)

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г., регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «_____», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № _____ от_____ г., регистрационный номер_____, зарегистрировано _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ г. серия _____, выдано ИМНС России по_____, запись внесена_____года, за ОГРН _____, ИНН _____, юридический адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Общество с ограниченной ответственностью «_____», в лице _____, в соответствии с договором
(ФИО)

купли – продажи _____
№ ___ от «___» _____ 20___ года, передало Обществу с ограниченной ответственностью «_____», в лице представителя _____
_____
(ФИО)

Помещение № ____, расположенное на _____ этаже _____ жилого дома со встроенным помещением, с подвалом; номера на поэтажном плане _____.

Площадь _____ (_____) кв.м, условный номер _____, расположенное по адресу: _____ _____

Общество с ограниченной ответственностью «_____», в лице своего представителя _____
(ФИО)

приняло от Общества с ограниченной ответственностью «_____», указанное нежилое помещение полностью в таком виде, в каком оно было на момент заключения договора.

Претензий у Общества с ограниченной ответственностью «_____» к Обществу с ограниченной ответственностью «_____» по передаваемому нежилому помещению не имеется.

2. Общество с ограниченной ответственностью «_____» получило от Общества с Ограниченной ответственностью «_____» нежилое помещение, указанное в п. 1 данного передаточного акта.

Продавец: _____
М.П.

Покупатель:
_____
М.П.

Приложение К

Договор аренды нежилого помещения с условием о праве выкупа

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения договора)

_____
(полное наименование организации, предприятия с указанием организационно-правовой формы)

в лице _____,
(должность, Ф.И.О. руководителя организации, предприятия)

действующего на основании _____
_____,
(наименование документа, подтверждающего полномочия)

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____
_____
_____,
(полное наименование организации, предприятия с указанием организационно-правовой формы)

в лице _____,
(должность, Ф.И.О. руководителя организации, предприятия)

действующего на основании _____
_____,
(наименование документа, подтверждающего полномочия)

именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение: _____,
(указать наименование или номер нежилого помещения в соответствии с экспликацией технического паспорта)

площадью _____
(цифрами и прописью)

(_____) кв. м расположенное на _____ этажездания
_____
(указать характеристику здания в соответствии стехническим паспортом например, административное и т.д.)

общей площадью _____ (_____) кв. м,
(цифрами и прописью)

расположенного по адресу: _____
_____, кадастровый N _____.

Площадь нежилого помещения, предоставляемого в аренду, его расположение (местонахождение) в составе нежилых помещений, принадлежащих_____, определяются согласно экспликации и поэтажному плану технического паспорта (Инв. № _____), выданного _____ по состоянию на «____» _____ года с изменениями по состоянию на «_____» _____года.

Площадь и границы арендуемого нежилого помещения отмечена на плане красным цветом.

Экспликация и поэтажный план технического паспорта является приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. _____ здание общей площадью _____ (_____) кв. м, расположенное по адресу: _____ _____,
кадастровый № _____ принадлежит
(указать полное наименование Арендодателя)

_____ на праве собственности на основании _____.
(указать наименование правоустанавливающих документов, орган их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов)

Правособственности _____
(указать полное наименование Арендодателя)

на _____ здание общей площадью _____ (_____) кв. м,
(указать цифрами и прописью)

зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «____»_____ года за N регистрации _____ согласно Свидетельству о государственной регистрации права серии _____ № _____, выданного _____ «____» _____ года.

1.3. Указанное в пункте 1.1. настоящего договора недвижимое имущество будет использоваться Арендатором для _____ _____.
(указать целевое назначение арендуемого недвижимого имущества, например, для размещения офиса и т.д.)

1.4. Арендатор не имеет право сдавать арендуемое нежилое помещение в субаренду третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует, что сдаваемое в аренду нежилое помещение свободно от любых имущественных прав третьих лиц, за исключением зарегистрированных.

1.6. Арендодатель доводит до сведения Арендатора, а Арендатор принимает к сведению, что в отношении сдаваемого в аренду нежилого помещения отсутствуют споры, не разрешенные вступившим в законную силу решением суда, о которых в момент заключения настоящего договора Арендодатель знал или не мог не знать.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. В период действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в сумме _____ (_____) рублей ежемесячно в срок до _____ числа месяца следующего за оплачиваемым путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или внесения наличными в кассу Арендодателя.

2.2. Арендная плата может пересматриваться сторонами по требованию одной из сторон, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы должна предупредить об этом другую сторону за _____ путем направления другой стороне письменного уведомления.

2.3. Все произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества, отделимые без вреда для этого имущества, являются его собственностью. По окончании срока действия настоящего договора, а также в случае прекращения его действия по любым другим основаниям стоимость произведенного _____ ремонта,
(указать какой вид ремонта: капитальный, косметический, отделка и т.д.)

перестройки и перепланировки помещения, а также всех произведенных за счет Арендатора и неотделимых улучшений возмещается Арендатору.

3. Выкуп арендованного нежилого помещения. Выкупная цена. Переход правасобственности на арендованное нежилое помещение

3.1. Арендатор имеет право выкупить в собственность арендованное нежилое помещение, указанное в **п.** 1.1. настоящего договора по истечении срока настоящего договора аренды или до его истечения при условии уплаты Арендатором всей обусловленной настоящим договором выкупной цены.

Арендная плата, уплачиваемая по настоящему договору аренды, засчитывается в счет уплаты выкупной цены.

3.2. Выкупная цена арендованного нежилого помещения, указанного в **п.** 1.1. составляет _____ (_____) рублей.
(сумма цифрами и прописью)

Сумма выкупной цены не подлежит изменению

3.3. В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество, его возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Право собственности Арендатора, переход права собственности и прекращение права собственности Арендодателя на арендованное нежилое помещение при выкупе его Арендатором по истечении срока настоящего договора аренды или до его истечения при условии уплаты Арендатором всей выкупной цены, подлежит обязательной государственной регистрации в_____
_____.
(указать наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество)

Право собственности у Арендатора на нежилое помещение, указанное в п. 1.1. настоящего договора возникает с момента государственной регистрации.

4. Права и обязанности сторон

4.1. В период действия настоящего договора Арендодатель имеет право:

4.1.1. контролировать целевое использование, правильность эксплуатации и техническое состояние арендованного имущества недвижимого имущества;

4.1.2. на возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

4.2. В период действия настоящего договора Арендатор имеет право:

4.2.1. произвести без предварительного согласования с Арендодателем _____
(указать какой вид ремонта: капитальный, косметический и т.д.)

ремонт и отделку по своему усмотрению арендованного недвижимого имущества, в том числе перестройку и перепланировку арендуемого помещения;

4.2.2. на выкуп арендованного нежилого помещения в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего договора;

4.2.3. на возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.3. В период действия настоящего договора Арендодатель обязан:

4.3.1. предоставить Арендатору в течение _____ дней (месяцев) с момента подписания настоящего договора нежилое

помещение в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в передаточном акте согласно Акту приема-передачи. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду нежилого помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра нежилого помещения при передаче его в аренду;

4.3.2. обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Арендатором арендуемого нежилого помещения на условиях настоящего договора;

4.3.3. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.3.4. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям принять недвижимое имущество от Арендатора по Акту приема-передачи в срок _____;

4.3.5. в течение ____ дней после истечения срока настоящего договора аренды или до его истечения в течение ____ дней с момента уплаты Арендатором всей установленной п. 3.2. настоящего договора выкупной цены передать в собственность Арендатора арендованное нежилое помещение в надлежащем виде и состоянии с учетом естественного износа со всеми улучшениями, составляющими принадлежность нежилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций помещения, исправными сетями и сантехническим оборудованием.

4.4. В период действия настоящего договора Арендатор обязан:

4.4.1. использовать арендуемое нежилое помещение строго в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.1 настоящего договора;

4.4.2. представить по требованию Арендодателя надлежащие доказательства использования арендуемого недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе и при проведении проверки на месте;

4.4.3. своевременно уплачивать арендную плату в порядке и размере, установленном разделом 2 настоящего договора;

4.4.4. поддерживать арендованное нежилое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендованного нежилого помещения расходы;

4.4.5. при эксплуатации арендованного нежилого помещения соблюдать меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила;

4.4.6. обеспечить сохранность инженерных сетей отопления, коммуникаций и оборудования (водопровода, канализации, электросети, системы охранной сигнализации и т.д.);

4.4.7. соблюдать правила внутреннего распорядка Арендодателя, которые могут периодически корректироваться им. Указанные правила касаются безопасности, использования мест общего пользования, входа и выхода из здания, использования оборудования и коммуникаций, рабочего времени, использования парковки и других моментов, касающихся общих интересов Арендатора и Арендодателя;

4.4.8. обеспечить беспрепятственный доступ в арендованное помещение уполномоченных представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

4.4.9. в случае возникновения любых аварийных ситуаций, неполадок в арендуемом нежилом помещении, в том числе на трубопроводах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электротехнического и прочего оборудования немедленно уведомить Арендодателя _____

(указать каким образом: по факсу, по телефону, электронной почте и т.д.)

принять соответствующие меры поустранению аварий или неполадок, а также сообщить службам и обеспечить им беспрепятственный доступ в арендованное помещение соответствующим аварийным службам для устранения аварий и неполадок, вне зависимости от режима работы помещений.

4.4.10. возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного имущества, если Арендодатель докажет, что повреждение имущества произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего договора аренды.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. В случае нарушения Арендатором сроков и порядка внесения арендной платы, установленного разделом 2 астоящего договора последний уплачивает пени в размере _____% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.1.2. В случаях грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора, а именно:

– использование нежилого помещения не по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора;

– передача нежилого помещения или его части третьим лицам в субарендное пользование без соответствующего письменного согласования с Арендодателем;

– умышленное ухудшение Арендатором состояния арендуемого недвижимого имущества;

– невыполнение требований Арендодателя, предусмотренных п.п. 4.4.4.

– 4.4.9. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере _____ кратной месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения комиссией Арендодателя.

5.1.3. В случае, если Арендатор после окончания договора не освобождает арендованное нежилое помещение в установленные настоящим договором сроки, не возвращает его, т.е. уклоняется от подписания Акта приема-передачи или возвращает нежилое помещение несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать, помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического пользования недвижимым имуществом и неустойки в виде штрафа в размере _____ кратной сумме месячной арендной платы, также и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

5.2. Ответственность Арендодателя:

5.2.1. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п. 4.3.1. и п. 4.3.2. настоящего договора Арендодатель обязан уплатить Арендатору штраф в размере _____ рублей, а также полностью возместить Арендатору ущерб, причиненный неисполнением, в части не покрытой неустойкой;

5.2.2. В случае нарушения Арендодателем обязательства, установленного п. 4.3.5. настоящего договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в виде пени в размере _____% от выкупной цены нежилого помещения, установленной в п. 3.2. настоящего договора за каждый день просрочки, а также Арендодатель обязан полностью возместить

Арендатору убытки, причиненные неисполнением обязательства по договору.

5.3. Уплата неустойки, установленной настоящим договором не освобождает Арендатора и Арендодателя от исполнения обязательств по настоящему договору в натуре.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в случае их оформления в письменном виде и подписания обеими сторонами. Сторона направляет проект изме-

нений в договор в виде дополнительного соглашения к договору _____, другая сторона обязана рассмотреть представленный проект изменений и в течение _____ дней с момента получения направляет подписанный экземпляр дополнительного соглашения либо мотивированный отказ от внесения представленных изменений в письменной виде.

6.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

6.3. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

– пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения недвижимого имущества, указанного в п. 1.3 настоящего договора, либо с неоднократными нарушениями;

– существенно ухудшает недвижимое имущество.

6.4. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

– Арендодатель не предоставляет недвижимое имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию недвижимым имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

– переданное Арендатору недвижимое имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра недвижимого имущества или проверки его исправности при заключении настоящего договора;

– недвижимое имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования в соответствии с назначением, указанным в п. 1.3 настоящего договора.

7. Срок действия договора. Заключительные положения

7.1. В соответствии со ст. 131 и ч. 2 ст. 651 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и действует до «____» _____ года (не менее года). Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора аренды, оплачиваются Арендатором в полном объеме.

7.3. Ответственность и права сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на арендуемое нежилое помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора аренды.

7.5. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по вопросам исполнения обязательств по настоящему договору, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

7.6. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

7.7. В случае изменения наименования, местонахождения, банковских реквизитов и других данных каждая из сторон обязана в _____ срок в письменной форме сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

7.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах_____, а
(наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним)

остальные два выдаются Арендатору и Арендодателю.

Приложение:

1. Акт приема-передачи нежилого помещения от «____» _____ года (Приложение № 1);

2. Экспликация нежилых помещений _____ этажа (Приложение № 2);

3. План расположения нежилых помещений _____ этажа здания (копия плана ____ этажа Технического паспорта здания (Приложение № 3);

Подписи, адреса и реквизиты сторон.

Арендодатель	Арендатор
_____	_____
_____	_____
_____	_____
Арендодатель М.П.	Арендатор М.П.

Приложение Л

Дополнительное соглашение № 1
к Договору о возмездном оказании услуг

_____ «___» _____ 20__ г.
(указать место заключения договора)

_____,
(полное наименование организации, предприятия с указанием организационно-правовой формы)

в лице _____,
(должность, Ф.И.О. руководителя организации, предприятия)

действующего на основании _____,
(наименование документа, подтверждающего полномочия)

именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и _____
_____,
(полное наименование организации, предприятия с указанием организационно-правовой формы)

в лице _____,
(должность, Ф.И.О. руководителя организации, предприятия)

действующего на основании _____,
(наименование документа, подтверждающего полномочия)

именуемое в дальнейшем «Исполнитель», Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Изменить п. 1.2. и читать его в следующей редакции:

«1.2. Перечень предоставляемых Исполнителем услуг:

– одна плавательная дорожка большого бассейна – среда с 20–15 до 21–15 ч;

– ледовая арена – суббота с 14–30 до 15–15 ч»

2. Изменить п. 4.1 и читать его в следующей редакции: «Стоимость услуг, оказываемых по настоящему договору, составляет:

одна дорожка большого бассейна – 1 час – _____ (_____) рублей; _____
(сумма цифрами и прописью)

– аренда ледовой арены – 1 час – согласно прейскуранту цен».

3. Изменить п. 4.2. и читать его в следующей редакции: «Оплата за одну дорожку бассейна производится Заказчиком до 5-го числа следующего месяца за текущим на основании выставленного счета-фактуры. Оплата за аренду ледовой арены производится Заказчиком по факту

посещения, согласно прейскуранта цен, на основании счета-фактуры в течение 5-ти дней с момента его выставления».

4. Приложение № 1 к договору № _____ от «___» _____ 20 ___ года считать недействительным.

5. Изменить п. 2.2.1. и читать его в следующей редакции: «Оплатить оказанные Исполнителем услуги согласно условиям настоящего договора».

6. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, действуют условия договора № договору № _____ от «___» _____ 20 ___.

7. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания настоящего соглашения и действует до полного завершения Сторонами обязательств по договору.

8. Дополнительное соглашение может быть изменено или дополнено по соглашению сторон в письменном виде.

Заказчик:	Исполнитель:
_____	_____
(наименование)	(наименование)
Адрес: _____	Адрес: _____
_____	_____
Банковские реквизиты:	Банковские реквизиты:
ИНН _____	ИНН _____
р/счет _____	р/счет _____
_____	_____
к/счет _____	к/счет _____
БИК _____	БИК _____
КПП _____.	ОКОНХ _____.
_____	_____
(подпись, ФИО)	(подпись, ФИО)

Приложение М

Соглашение № ____ (Договор поручения)

_____ «____» _____ 20__ г.
(указать место заключения договора)

_____,
именуемый в дальнейшем Доверитель с одной стороны и _____
_____,
(полное наименование организации)

в лице _____,
(должность, Ф.И.О. руководителя организации, предприятия)

действующего на основании _____
_____,
(наименование документа, подтверждающего полномочия)

именуемое в дальнейшем Исполнитель с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Исполнитель обязуется совершать по поручению и за счёт Доверителя следующие юридические действия, именуемые в дальнейшем «поручения», а именно:

1) Провести юридическое оформление реконструкции гаража, находящегося по адресу: _____
_____

1.2. Провести все необходимые согласования, оформление и сбор всех документов, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

2. Обязанности Исполнителя:

2.1. Исполнить данное ему поручение в соответствии с указаниями Доверителя. Исполнитель вправе отступить от этих указаний, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Доверителя и Исполнитель не мог предварительно запросить Доверителя, либо не получил своевременного ответа.

2.2. Сообщить Доверителю по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения.

2.3. Сохранять конфиденциальную информацию.

3. Обязанности Доверителя:

3.1. Оказать Исполнителю необходимое содействие в исполнении поручения, предусмотренного настоящим Соглашением, при необходимости выдать доверенность на совершение юридических действий, предусмотренных настоящим Соглашением, передать ему необходимые документы и обеспечить средствами, требующимися по характеру поручения.

3.2. Своевременно производить оплату за оказание юридических услуг.

4. Порядок оплаты.

4.1. За выполнение юридических услуг, указанных в п. 1.1 настоящего Соглашения Доверитель выплачивает Исполнителю гонорар в размере_____ рублей не позднее 3-х дней с момента подписания сторонами Соглашения.

4.2. Стороны по обоюдному согласию вправе прийти к соглашению о внесении аванса в размере 50% от общей суммы гонорара. Внесённый аванс отражается в разделе Соглашения, именуемом «Особые условия».

Аванс вносится не позднее трёх дней с момента подписания сторонами Соглашения.

Оставшаяся сумма гонорара вносится Доверителем Исполнителю в сроки, предусмотренные п. 7 Соглашения.

4.3. Доверитель несет все расходы по оплате согласований всех необходимых служб города при оформлении документов по вводу объекта в эксплуатацию.

4.4. Если настоящее Соглашение будет прекращено до того, как поручение исполнено полностью, Доверитель обязан возместить Исполнителю понесенные при исполнении поручения издержки, а так же уплатить ему вознаграждение соразмерно выполненной работе.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения поручения Исполнителем, он лишается права на получение вознаграждения, предусмотренного п. 4.2.

5.2. В случае невыплаты Исполнителю в срок, предусмотренный п. 4.1 и п. 4.2 настоящего договора, вознаграждения, Доверитель уплачивает ему неустойку в размере 1%(одного процента) от суммы платежа за каждый день просрочки.

5.3. Споры по настоящему Соглашению решаются сторонами Соглашения, а при не достижении согласия судом.

6. Срок действия и досрочное расторжение соглашения

6.1. В случае установления нецелесообразности или невозможности выполнения обязательств по настоящему Соглашению заинтересованная сторона вносит письменное предложение о досрочном расторжении Соглашения, которое должно быть рассмотрено другой стороной и дан ответ в 10-дневный срок. Если в указанный срок не дан ответ о согласии с расторжением Соглашения, то он считается расторгнутым.

6.2. Соглашение действует с _____ 20___ года до получения Постановления Главы города об утверждении Акта гос. комиссии.

6.3. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

7. Особые условия.

7.1. Если Доверитель отказывается от выполнения поручения Исполнителем по любым мотивам в тот момент, когда половина объёма работ выполнена, то он выплачивает Исполнителю гонорар в размере ___ (_____процентов) от невыплаченной суммы.

7.2. Исполнитель от своего имени без согласия с Доверителем выдает доверенность своим работникам и другим лицам на право представления интересов Доверителя в государственных, судебных, правоохранительных органах, а так же организациях, предприятиях, фирмах и т.д. (передоверие).

_____

_____

_____

Подписи сторон:

Исполнитель:	Доверитель
_____	_____
(наименование)	(наименование)
Адрес: _____	Адрес: _____
_____	_____
Банковские реквизиты:	Банковские реквизиты:
ИНН _____	ИНН _____
р/счет _____	р/счет _____
_____	_____
к/счет _____	к/счет _____
БИК _____	БИК _____
КПП _____.	КПП _____.
_____	_____
(подпись, ФИО)	(подпись, ФИО)

Учебное издание

Чулюкова Светлана Александровна
Дробот Марина Александровна

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Учебное пособие

9 785913 274175

Компьютерный набор, корректура
и форматирование авторов
Технический редактор Кулакова Г.А.
Подписано в печать 18.10.2016
Бумага офсетная.
Гарнитура NewtonC
Формат 60×84 1/16
Печать трафаретная. Печ. л. 12,25.
Тираж 500 экз. Заказ № 046-16.

Отпечатано в типографии ИД «Академия Естествознания»,
440026, г. Пенза, ул. Лермонтова, 3