

## Оглавление

Раздел 1. Общие положения о сделках с недвижимым имуществом.....	7
Глава 1. Понятие недвижимого имущества .....	7
1.1. История становления и развития институтов недвижимости и государственной регистрации прав на нее .....	7
1.2. Современное понимание недвижимости.....	23
Глава 2. Понятие и виды сделок .....	35
2.1. Понятие сделки .....	35
2.2. Виды сделок.....	36
Глава 3. Условия действительности сделок.....	40
3.1. Субъекты сделки.....	40
3.2. Субъективная сторона сделки.....	41
3.3. Форма сделки.....	42
3.4. Государственная регистрация сделок .....	46
3.5. Содержание сделки .....	49
Глава 4. Недействительные сделки .....	50
4.1. Сделки с пороком субъектного состава .....	50
4.2. Сделки с пороками воли .....	53
4.3. Сделки с пороками формы .....	56
4.4. Сделки с пороками содержания.....	57
4.5. Порядок и последствия признания сделок недействительными .....	59

Раздел 2. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом.....	66
Глава 5. Договор купли-продажи недвижимого имущества .....	66
5.1. Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества и его особенности.....	66
5.2. Особенности купли-продажи жилых помещений .....	69
5.3. Особенности купли-продажи предприятия.....	72
Глава 6. Договор мены недвижимого имущества.....	75
6.1. Понятие договора мены недвижимости и его особенности .....	75
6.2. Содержание договора .....	78
Глава 7 Договор дарения недвижимого имущества .....	79
7.1. Понятие договора дарения недвижимости и его особенности .....	79
7.2. Содержание договора дарения недвижимости .....	81
7.3. Ответственность по договору дарения .....	82
7.4. Прекращение договора дарения .....	83
Глава 8. Договор передачи недвижимого имущества под выплату ренты .....	84
8.1. Понятие договора ренты и его особенности .....	84
8.2. Разновидности ренты .....	86
Глава 9. Договор аренды здания, сооружения.....	91
9.1. Понятие и особенности договора аренды здания, сооружения .....	91

9.2. Содержание договора аренды здания, сооружения .....	96
9.3. Досрочное расторжение договора аренды здания, сооружения .....	97
Глава 10. Договор финансовой аренды (лизинга) недвижимости .....	98
10.1. Понятие договора лизинга недвижимости и его особенности .....	98
10.2. Содержание договора лизинга недвижимого имущества.....	105
Глава 11. Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом .....	108
11.1. Понятие и особенности договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом .....	108
11.2. Содержание договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом.....	110
11.3. Действие договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом.....	112
Глава 12. Договор доверительного управления недвижимым имуществом .....	115
12.1. Понятие договора доверительного управления недвижимым имуществом и его особенности .....	115
12.2. Содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом.....	118
Глава 13. Особенности залога недвижимого имущества .....	123
13.1. Требования действующего законодательства к залoгу недвижимого имущества .....	123

13.2. Порядок реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке .....	130
Глава 14. Договор страхования недвижимого имущества .....	132
14.1. Понятие и особенности договора страхования недвижимого имущества .....	132
14.2. Содержание договора страхования недвижимого имущества .....	137
14.3. Суброгация прав страховщику .....	143
14.4. Порядок и условия осуществления страховой выплаты.....	144
Список литературы .....	149
Приложение.....	152

# Раздел 1

## Общие положения о сделках с недвижимым имуществом

### Глава 1

#### Понятие недвижимого имущества

##### 1.1. История становления и развития институтов недвижимости и государственной регистрации прав на нее

Институт недвижимости имеет давнюю историю. Деление вещей на движимые и недвижимые было хорошо известно юристам Древнего Рима. Недвижимостями в римском праве считались как земельные участки, так и все, что было создано чужим трудом на земле собственника, и, в частности, постройки, посевы, насаждения. Предметы, связанные с землей или прочно скрепленные с её поверхностью, считались составными частями земельного участка и подчинялись правилу, согласно которому сделанное над поверхностью земли следует за её поверхностью. Не допускалось, соответственно, установление отдельного права собственности на дом и права собственности на земельный участок.

Различие между движимостями и недвижимостями имело в римском праве самое минимальное значение (разные сроки приобретательной давности и некоторые другие). Как содержание права собственности, так и формы вещного оборота определялись в нем для обеих категорий вещей совершенно одинаково: огромное имение могло перейти из рук в руки так же, как и самая незначительная вещь<sup>1</sup>. Для этого требовалось лишь одно – передача самой вещи при условии, что лицо, передающее вещь, является ее собственником. В противном случае, даже добросовестный приобретатель вещи, права собственности на нее не получал. Истинный собственник мог всегда отобрать эту вещь с помощью виндикационного иска.

---

<sup>1</sup> См.: Римское частное право / Под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. – М., 1998. С. 195.

С течением времени простой передачи вещи стало недостаточно, постепенно произошел переход к письменной форме фиксации права собственности на недвижимость.

Неограниченная виндикация при оживленных имущественных отношениях не могла быть приемлемой. Как указывал И. А. Покровский, последовательное проведение в жизнь данного римского принципа создавало бы общую неуверенность, поскольку покупатель никогда не мог быть уверен в том, что он стал собственником вещи, что завтра не явится некое лицо, которое докажет свое право собственности на вещь и отберет её<sup>2</sup>.

Именно поэтому на протяжении столетий, по мере развития торгового оборота, а с ним и размежевания всех вещей на движимые и недвижимые, не прекращались попытки выработать ясные формы установления вещных прав на недвижимость. И если в начале своего развития эти формы были нечеткими, почти сплошь состояли из символов (например, в подтверждение перехода прав на земельный участок передавалась глыба земли, в подтверждение права собственности на жилой дом – ключи от дома), то в дальнейшем они становились все более определенными<sup>3</sup>.

Так, в средневековой Европе правовое регулирование оборота недвижимости первоначально шло за римским правом и выражалось в сближении правового статуса движимых и недвижимых вещей. Но затем потребностями того же оборота были востребованы правила, применявшиеся еще до рецепции римского права, такие, например, как согласие сюзерена, ближайших родственников на переход прав на земельные участки и др.

К концу XVIII века в Европе сформировался институт ипотечных книг, вызванный к жизни потребностями развивающегося поземельного кредита. Суть его состояла в том, что всякое

---

<sup>2</sup> См.: Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права («Классика российской цивилистики»). – М., 1998. С. 195.

<sup>3</sup> См.: Мейер Д. И. Русское гражданское право. – М., 1997. Ч. 1. С. 251–259; Чубаров В. В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права. Сб. статей. – М., 2000. С. 145.

закладное право на недвижимость приобретало юридическую силу для третьих лиц лишь только тогда, когда было записано в особые книги, которые велись официальными учреждениями.

Содержание института ипотечных книг постепенно развивалось в сторону фиксации не только закладных прав, но и всяких вещных прав на недвижимость.

В течение XIX века ипотечные книги по всей Европе превращаются в поземельные книги. Данное обстоятельство привело к повсеместному дифференцированному подходу в регламентации правоотношений, связанных с переходом прав на движимое и недвижимое имущество. Показательными в этом отношении были Германия (Германское гражданское уложение 1896 года, Положение о земельной книге 1897 года) и Швейцария (Швейцарский гражданский кодекс 1907 года, Ордонанс Федерально-го Совета о реестре недвижимости 1910 года).

В России до XVI века при совершении сделок с землей не требовалось участия специальных государственных органов, подтверждавших их законность. Однако и в те времена уже осознавалась потребность в подтверждении перехода права собственности на недвижимость. Для подтверждения указанного права использовался термин «укрепление права».

Д. И. Мейер считал, что под «укреплением права» следует понимать «установление внешнего знака, свидетельствующего о существовании права». Вследствие «укрепления» – право становится «более твердым и прочным»<sup>4</sup>. Таким внешним знаком были зачастую обряды, призванные оставить у людей воспоминание о переходе права собственности на землю к новому владельцу, а также грамоты, получаемые от князя. В Псковской судной грамоте по этому поводу указывается: «О лешеи земли будет суд, а положат грамоты и двои на одну землю, а завдут грамоты за грамоты, а исца оба возмут межников, да оба изведутца по своим грамотам, да пред господою ставши межником межничество съимут ино им присужати поле» (ст. 10). О грамотах на землю идет также речь в статьях 12 и 13, 104, 106<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 2. – М., 1997. С. 252.

<sup>5</sup> Российское законодательство X-XX веков. Том 1. С. 331–342.

В XVI веке для возникновения права на землю уже требовалось представлять купчие в приказы, то есть в соответствующие государственные органы. На основании купчих подьячие делали записи о переходе права собственности на земельный участок в особые книги.

Земельные участки подразделялась на поместья и «отчины» (вотчины), каждая из этих категорий имела особый статус. Вотчины могли быть свободно отчуждаемы хозяевами. Что касается поместий, то они свободно отчуждаться не могли, нельзя их было также отдавать в залог<sup>6</sup>. Положение поместий отчасти было схожим с положением земельных участков в Риме, носившим название эмфитевзис<sup>7</sup>.

К XVII столетию любая сделка отчуждения недвижимости записывалась в приказах. Если объектом сделки являлась земля, запись делалась в поместном приказе, если дом или двор – то в земском приказе, а по городам – у воевод<sup>8</sup>. По просьбе приобретателя о закреплении за ним земли, оформлялась «отказная грамота», иногда к ней добавлялась «вводная послушная грамота», которая обязывала крестьян повиноваться новому землевладельцу. Данные документы, по существу, подтверждали права на те объекты, которые впоследствии стали именоваться недвижимостью.

Со времен Уложения царя Алексея Михайловича (1649 г.) запись в поместном приказе о произведенной сделке с недвижимостью стала необходимым условием приобретения ее

---

<sup>6</sup> Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве. – М., 1999. С. 214.

<sup>7</sup> Эмфитевзис (этфитевсис) – от греческого насаждаю. В ряде античных государств (Египет, Греция, Рим) вид долгосрочной аренды земельных участков. Эмфитевзис давал арендатору право хозяйственного использования земли, сбора урожая, передачи участка по наследству, залога, и с определенным условием – его дарения и продажи. Держатель участка был обязан ежегодно платить собственнику заранее установленную плату, вносить государственные налоги. На правах эмфитевзиса предоставлялись обычно необработанные земли, принадлежавшие казне, императорам, городским общинам. Эмфитевзис оказал влияние на арендные отношения в Византии, странах Западной Европы.

<sup>8</sup> См.: Павлов П. Н. О документах, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество // Правовое регулирование рынка недвижимости. 1999. № 1. С. 36.



в собственность. Так, в ст. 34 гл. XVII Соборного Уложения сказано: «А будет кто вотчину свою родовую или выслуженную, или купленную кому продаст, и деньги возьмет, и купчую даст, а в поместном приказе в книгах ту вотчину за купцом не запишет, да после того вновь свою вотчину иному кому продаст воровством, и деньги возьмет, и в поместном приказе в книги ту вотчину за последним купцом запишет, и тою вотчиною владеть тому, за кем та вотчина в поместном приказе в книгах записана. А первому купцу тою вотчиною владеть не велеть, для того, что он ту вотчину купя, в поместном приказе за собою в книги не записал»<sup>9</sup>.

Изданный в 1714 году Петром I Указ о единомасштабности приравнивал правовой статус поместий и вотчин. С целью пресечения злоупотреблений в приказах со стороны подьячих царь реформировал систему «укрепления прав» на недвижимость. В соответствии с Указом 1719 года, ей был придан полноценный государственный характер, получивший название «крепостной порядок». Регистрация прав на все виды недвижимости сосредоточивалась в одном органе – Палате крепостных дел, контроль над которой осуществляла Юстиц-коллегия. За совершение «крепостного акта» стала взиматься «крепостная пошлина». В Палате крепостных дел должны были совершаться все акты по поводу недвижимости под надзором губернаторов и воевод, при участии правительственных органов, с обязательным привлечением свидетелей.

В соответствии с новым порядком право на имущество у приобретателя возникало не в момент внесения записи в книги, а в момент совершения сделки: «имение справливать за тем, чья крепость старее»<sup>10</sup>.

В период правления Екатерины II совершение «крепостей» было возложено на гражданские палаты и уездные суды, при которых организовывались учреждения «крепостных дел».

---

<sup>9</sup> Соборное Уложение 1649 г.: Текст, комментарии / Рук. авт. кол. Л. Г. Маньков. – Л., 1987. С. 89.

<sup>10</sup> Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1: Вотчинные права. – СПб., 1896. С. 268.

В 1775 году прежний обряд записи акта о переходе права в книгу был заменен на оглашение состоявшейся сделки с недвижимостью через публикацию в «Сенатских ведомостях» и, так называемый, «ввод во владение». Последнее должно было служить заменой ранее выдававшихся справки, вводной, послушной и отказной грамот.

Процедура «ввода во владение» состояла в следующем. Выписка из «крепостной книги» предъявлялась окружному суду, в округе которого находилась передаваемая недвижимость. Окружной суд выдавал исполнительный лист, на основании которого судебный пристав приглашал всех владельцев смежных имений, местного сельского старосту, свидетелей, а также арендаторов земли, возвещал о новом владельце имения, зачитывал соответствующий акт («акт укрепления») и составлял «вводный лист». Отмеченный в нем день «ввода во владение» считался началом действительной передачи недвижимого имущества.

Оценивая новый порядок «укрепления права» собственности на приобретаемую недвижимость, И. А. Покровский отмечал, что наше русское право в этом отношении стоит далеко позади европейского<sup>11</sup>.

Г. Ф. Шершеневич указывал, что «крепостной порядок» не только не обеспечивает твердости за приобретенными правами, но, напротив, затрудняет выяснение в точности юридического состояния недвижимости, подвергает каждого приобретателя опасности лишиться права вследствие незамеченного им препятствия в процессе совершения сделки<sup>12</sup>.

А. В. Гантовер обращал внимание, что чрезмерная сложность «крепостного порядка укрепления права» собственности на недвижимость привела к появлению множества недвижимостей, хотя формально и не закрепленных за определенными лицами, но, несомненно, принадлежащих им<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> См.: Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права («Классика российской цивилистики»). – М., 1998. С. 201.

<sup>12</sup> См.: Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). – М., 1995. С. 143.

<sup>13</sup> См.: Гантовер А. В. Залоговое право. – СПб., 1890. С. 7.

Для преодоления изжившего себя «крепостного порядка» видные российские юристы предлагали перейти к более совершенной системе, которая существовала в западных странах, с ее поземельными книгами, а также в Привислинском и Остзейском краях Российской империи.

К 1866 году процедура «ввода во владение» полностью утратила свое значение и была отменена. Вместо нее Положением о нотариальной части от 14 апреля 1866 года на большей части Российской империи вводится порядок, в соответствии с которым все акты на недвижимость в виде купчих, закладных и иных «крепостей» совершаются младшим нотариусом, затем утверждаются старшим нотариусом с внесением последним записей в специальные реестры.

Нотариальные части организовывались в губернских городах, иногда в уездах при окружных судах. При окружном суде, в частности, состояли один старший и несколько младших нотариусов. Нотариусы числились на государственной службе, но содержались не за счет казны, а того вознаграждения, которое получали за предоставляемые услуги.

В каждом окружном суде был нотариальный архив, которым заведовал старший нотариус. Все факты, касавшиеся недвижимости, старший нотариус отражал в двух книгах – «крепостной книге» и «реестре крепостных дел». «Крепостные книги» и «реестры крепостных дел» заводились на определенную территориальную единицу (город, уезд) в пределах соответствующего судебного округа.

Ведение реестра осуществлялось в установленном Министерством юстиции России порядке. Лист «реестра крепостных дел» соответствовал отдельному объекту недвижимости и состоял из нескольких разделов, касающихся сведений о самом объекте, его собственниках, ограничениях прав собственности, залоге и других обременениях.

Сделки с землей могли быть совершены в любом месте, но утверждались только старшим нотариусом по месту нахождения недвижимости. Для этого старшему нотариусу в течение года представляли выписку из книги актов, в которую младший нотариус вносил запись о совершении в нотариальной форме сделки с землей. Старшему нотариусу необходимо было

удостовериться в том, что представленная выписка является подлинной, соответствует действующему законодательству, а продавец действительно является собственником отчуждаемой земли. После оплаты пошлины и при отсутствии оснований для отказа старший нотариус утверждал представленную ему выписку из книги актов, делал запись в свою «крепостную книгу» и соответствующую отметку в «реестре крепостных дел». С этого момента приобретение права собственности считалось совершившимся<sup>14</sup>.

О произведенном акте «укрепления права» старший нотариус сообщал в местные органы власти (в земскую или городскую управу) и в столицу для опубликования в установленном порядке в «Сенатских ведомостях». На руки сторонам выдавалась выписка из «крепостной книги» о внесенной в нее записи о сделке по отчуждению земли. Выписка служила удостоверением права покупателя на землю.

Новые правила имели важное значение, поскольку ими был определен момент перехода права собственности на недвижимость, который был увязан с датой, отмеченной в реестре. Тем не менее, нотариальная система подверглась критике. Так, Г. Ф. Шершеневич указывал, что вновь неопределенным остался момент возникновения права, который «...можно по некоторым основаниям отнести: а) к утверждению старшим нотариусом представленного ему акта; б) к вручению старшим нотариусом выписки лицу, к которому переходила недвижимость; в) к вводу во владение или же, наконец, г) к отметке в реестре крепостных дел о совершенном вводе»<sup>15</sup>.

И. А. Покровский называл реестры крепостных дел «несовершенным суррогатом поземельных книг»<sup>16</sup>. И действительно указанные реестры нельзя считать аналогом европейских поземельных книг.

---

<sup>14</sup> См.: Емелькина И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения. – М., 2004.

<sup>15</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). – М., 1995. С. 147–148.

<sup>16</sup> Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права («Классика российской цивилистики»). – М., 1998. С. 201.

Во-первых, внесение старшим нотариусом в «крепостную книгу» записи о произведенном «укреплении вещного права» не являлось надлежащим юридическим фактом, так как при совершении нескольких сделок по отчуждению земли в разных местах вещное право приобретал не тот, кто первым произвел сделку, а тот, кто ранее предъявил «запись» для утверждения старшему нотариусу.

Во-вторых, отсутствовала надлежащая гласность. О произведенном «укреплении права», о конкретных правах на землю любые третьи лица могли получить информацию (кроме публикации в «Сенатских Ведомостях») только из «крепостных книг», для чего требовалось согласие собственника<sup>17</sup>. Кроме того, «укрепление вещных прав» не способствовало полному охвату всех происходящих сделок с землей ввиду чрезмерной сложности самой бюрократической процедуры и ее длительности<sup>18</sup>.

В порядке устранения пережитков крепостного порядка министерством юстиции был в 1881 году разработан проект, положения которого нашли отражение в утвержденных Государственным советом «Главных основаниях предполагаемого порядка укрепления прав на недвижимое имущество». На их основе комиссией, работавшей над составлением проекта Гражданского уложения, был разработан и издан в 1892 году проект Вотчинного устава.

В Проекте термин «укрепление права» не употреблялся ввиду неоднозначности его толкования<sup>19</sup>. Использование в названии документа слова «вотчинный» связано с тем, что исторически оно применялось именно к недвижимости. Поэтому в проекте Вотчинного устава все права на недвижимое имущество (право собственности и его ограничения) именуется «вотчинными» правами.

В объяснительной записке, сопровождавшей указанный документ, указывались следующие недостатки действовавшего

---

<sup>17</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). – М., 1995. С. 201.

<sup>18</sup> См.: Там же. С. 148.

<sup>19</sup> См.: Проект Вотчинного устава с объяснительной к нему запиской. – СПб., 1893. С. 44.

порядка «укрепления прав»: отсутствие единой законодательной основы; значительное количество противоречащих друг другу правовых норм; недостаточная гласность в сфере установления земельных прав; неопределенность, неоднозначность и недостаточная надежность прав на недвижимость; излишняя сложность и дороговизна процедуры «укрепления прав»<sup>20</sup>.

Разработчики Проекта определили цель введения вотчинной системы как «установление надлежащей гласности, определенности и главное твердости земельных прав и возможно полной свободы в распоряжении ими, упрощение производства по приобретению их, приближение места совершения актов о недвижимых имениях к населению, устранение неформальной собственности»<sup>21</sup>.

Реализация поставленных целей предлагалось в Проекте путем введения в рамках вотчинной системы особых гласных поземельных книг («вотчинных книг») с записью в них прав на недвижимость и сделок с ней<sup>22</sup>. Названные книги объявлялись единственным источником сведений о правовом положении каждого объекта недвижимости.

Основными принципами предложенного порядка «укрепления прав» являлись:

а) принцип «начало внесения» – все записи о правах и ограничениях прав на недвижимость производятся только в вотчинных книгах (ст. 1, 3 и 4 проекта Вотчинного устава). Указанные записи должны производиться на основании заявления собственника недвижимости, при удостоверении его прав на эту недвижимость и предоставлении сведений о возможных обременениях, лежащих на недвижимости. В случае отсутствия у заявителя надлежащего подтверждения его прав на недвижимость вопрос о праве собственности решается в судебном порядке;

---

<sup>20</sup> См.: Проект Вотчинного устава с объяснительной к нему запиской. – СПб., 1893. С. 18.

<sup>21</sup> См.: Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права («Классика российской цивилистики»). – М., 1998. С. 201.

<sup>22</sup> См.: Дмитриев А. В. От укрепления права до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России // Законодательство, 2000. № 7.

б) принцип «публичности» – признание «вотчинных книг» гласными и достоверными. Все, что записано в эти книги, является единственно верным и правильным для любых заинтересованных лиц; все, что в «вотчинные книги» не внесено, не имеет никакой юридической силы (ст. 6 проекта Вотчинного устава);

в) принцип «бесповоротности прав» – права, приобретенные на основании записей в вотчинных книгах, являются окончательными (ст. 6 проекта Вотчинного устава). Иначе говоря, права на недвижимость устанавливаются фактом внесения соответствующих записей в вотчинные книги<sup>23</sup>. Такие записи предоставляют правообладателю защиту от посягательств на недвижимость со стороны любых лиц, даже если его право объективно не бесспорно, но в самой записи иные сведения не указаны;

г) принцип «специальности» – в «вотчинных книгах» фиксируются точные сведения об объеме вносимых в них прав и обременений. Сведения о величине и составе недвижимости записываются на основании представленных собственником достоверных документов с указанием источника, из которого эти сведения получены;

д) «принцип старшинства» – определение первоочередности «укрепленных» прав, ограничений и обременений права собственности на недвижимость производится на основании времени внесения записей в вотчинную книгу (ст. 11 проекта Вотчинного устава).

Создатели проекта предусмотрели создание специальных учреждений – «вотчинных установлений», в ведении которых сосредоточивалось все производство по ведению «вотчинных книг». Из ведения нотариусов изымалось ведение «крепостных актов» на недвижимость<sup>24</sup>.

Проект вызвал среди специалистов серьезные дискуссии. Обсуждалось соотношение регистрации недвижимости, вводимой Вотчинным уставом, и межевания земли (землеустройства).

---

<sup>23</sup> См.: Гантовер А. В. Залоговое право. – СПб., 1890. С. 208.

<sup>24</sup> См.: Гантовер А. В. Залоговое право. – СПб., 1890. С. 105.

Вводимое «укрепление прав» в виде вотчинной системы решало задачу «юридической крепости и определенности прав на недвижимое имущество»<sup>25</sup>. Но поскольку межевание земель в России в полном объеме еще не было произведено, однозначно говорить об имеющейся индивидуализации каждого конкретного объекта недвижимости и соответствии его конкретному объему права было нельзя. Границы смежных земельных участков могли пересекаться, что привело бы к противоречиям в регистрационной «вотчинной книге». Поэтому одни специалисты настаивали на необходимости вначале завершить межевание земель и только потом вводить Вотчинный устав, другие же предлагали немедленно ввести Вотчинный устав, так как регистрация в «вотчинных книгах» призвана гарантировать только наличие конкретного права на объект недвижимости, без его местоположения в пространстве<sup>26</sup>.

Споры велись до начала первой мировой войны, последовавшая затем в России революция сделала их неактуальными. В результате российское дореволюционное право не только не получило легального определения понятия «недвижимость», но и действенного инструмента для обеспечения надежности гражданского оборота недвижимости в виде регистрации прав на нее.

Изменения, происшедшие в политической и экономической сфере после 1917 года, потребовали упразднения действующей в России на протяжении нескольких столетий системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Составители Гражданского кодекса РСФСР 1922 года в примечании к статье 21 указали, что с отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упраздняется. Не выделялось и такой единой категории, как недвижимость. Естественно, отпала необходимость и в государственной регистрации недвижимости в том виде, в каком она существовала в странах с рыночной экономикой.

---

<sup>25</sup> См.: Гантовер А. В. Залоговое право. – СПб., 1890. С. 34.

<sup>26</sup> См.: Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве (по изд. 1898 г.). – М., 1999. С. 274.



При переходе прав на землю и объекты, неразрывно связанные с ней, уже не требовалась государственная регистрация. Упор был сделан лишь на соблюдении требуемых законом форм сделок.

Так, Гражданский кодекс РСФСР 1922 года под страхом недействительности устанавливал необходимость нотариального удостоверения с последующей регистрацией в коммунальном отделе сделок купли-продажи строений. Позднее в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года аналогичный порядок предусматривался для договоров купли-продажи (ст. 239), мены (ст. 255) и дарения (ст. 257) при условии, что предметом их были жилой дом или дача, расположенные в городе, рабочем, курортном или дачном поселке, и, по крайней мере, одной стороной выступал гражданин. Аналогичное требование предъявляла ст. 195 указанного кодекса к договору залога жилого дома, а ст. 201 предписывала регистрировать прекращение залога. Статьи же 135 и 197 устанавливали, что право собственности и право залога по договорам, подлежащим регистрации, возникает с момента такой регистрации<sup>27</sup>.

Реальная экономическая жизнь заставила советского законодателя вернуться к отдельным элементам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Совнарком СССР в 1935 году утвердил «Государственный акт на бессрочное (вечное) пользование землей», выдаваемый сельскохозяйственным предприятиям. В 1975 году Совет Министров СССР потребовал вместо этого документа выдавать «Государственный акт на право пользования землей», причем уже любым юридическим лицам. Названные документы были призваны засвидетельствовать принадлежность права постоянного (бессрочного) пользования конкретным земельным участком определенному юридическому лицу.

Советская власть не смогла полностью отказаться от деления вещей на движимые и недвижимые. Как верно заметил П. В. Крашенинников, «с равным успехом можно было отметить деление суток на день и ночь. Подразделение вещей

---

<sup>27</sup> Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: «Волтерс Клувер», 2007. С. 20.

на движимые и недвижимые основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Игнорировать его невозможно»<sup>28</sup>.

Со временем появились такие отрасли законодательства, как земельное, водное; законодательство о недрах и т. п. Гражданским законодательством предусматривались особенности оборота различного рода сооружений, устанавливались специальные нормы о праве личной собственности на жилой дом (см., например, ст. 106–108 ГК РСФСР 1964 г.) и др. Правовое регулирование отношений, возникавших по поводу недвижимого имущества, дифференцировалось в зависимости от специфики того или иного объекта, его экономического либо социального назначения и пр.<sup>29</sup>

К 1991 году в СССР сложилась весьма запутанная система закрепления прав граждан и юридических лиц на недвижимость. Регистрировалась не столько недвижимость, сколько отдельные объекты. Вопросами регистрации занимались различные государственные и муниципальные ведомства. При таких обстоятельствах ни о какой достоверной и гласной регистрации прав на недвижимость не могло быть и речи. Документами, удостоверяющими права на недвижимость, могли явиться наряду с государственными актами на землю, также справки, выписки и иные документы, юридическая значимость которых была весьма спорной.

Переход к рыночной экономике обусловил потребность в кардинальной реформе системы государственной регистрации прав на недвижимость.

Первым шагом в этом направлении явилось принятие Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1991 года<sup>30</sup> (далее Основы, Основы гражданского

---

<sup>28</sup> Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П. В. Крашенинникова. – М.: Спарк, 1999. С. 26.

<sup>29</sup> Там же.

<sup>30</sup> Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и союзных республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211–I) // Ведомости ВС СССР от 26 июня 1991 г., № 26, ст. 733.

законодательства), в которых было восстановлено полноценное деление имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое. Пункт 2 статьи 4 Основ определил, что недвижимым имуществом являются земельные участки и то, что с ними прочно связано (недвижимость по природе). В перечень того, что прочно связано с земельными участками, были включены здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Таким образом, в основу разграничения имущества на движимое и недвижимое был положен традиционный фактический критерий – невозможность оторвать от земли и переместить определенное имущество без несоразмерного ущерба его назначению. Этот критерий являлся главным, но не единственным. Основы содержали также правило, согласно которому законом к недвижимому имуществу по формально-юридическому критерию могло быть отнесено и иное имущество (недвижимость в силу закона).

С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации 1995 года понятие недвижимости было уточнено с учетом тех же критериев, что и в Основах. Категория недвижимости, в частности, была расширена за счет включения в ее перечень таких самостоятельных объектов, как участки недр и обособленные водные объекты. Кодекс, по сравнению с Основами, применительно к делению на недвижимости и движимости стал оперировать более точным понятием – «недвижимые вещи».

Ст. 131 Гражданского кодекса в практическую плоскость поставила вопрос о необходимости принятия специального закона, регулирующего вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это проблема на протяжении ряда предшествующих лет находила свое отражение в законодательстве России, которое постоянно совершенствовалось.

Так, ст. 7 Закона РСФСР от 6 июля 1991 года № 1552-1. «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» установила, что право собственности на приватизированное жилье возникает с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета народных депутатов. Закон РФ от 24 декабря

1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» в ч. 3 ст. 6 установил, что «частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере подлежит регистрации в местной администрации».

Регистрация документов о правах на земельные участки в соответствии с Земельным кодексом РСФСР 1991 года относилась к компетенции местных советов. К концу 1992 года функции по осуществлению регистрации договоров купли-продажи земельных участков были переданы соответствующим земельным комитетам. При этом было определено, что право собственности на земельный участок переходило к покупателю с момента регистрации договора.

Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 года № 1767 установил, что каждому собственнику земельного участка должно выдаваться свидетельство на право собственности на землю, подлежащее регистрации в регистрационной (поземельной) книге.

В итоге в конце 1993 года была предпринята первая попытка совмещения государственной регистрации всех видов недвижимости в одном органе. Функции по регистрации предполагалось передать в ведение Российского комитета по земельным ресурсам. Согласно Указу Президента РФ от 11 декабря 1993 года № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», в той же поземельной книге подлежали регистрации не только документы о правах на земельные участки, но и правоустанавливающие документы в отношении прочно связанной с земельными участками недвижимости.

Однако ситуация мало менялась в лучшую сторону. В этих условиях, опираясь на Основы гражданского законодательства и Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», субъекты Российской Федерации стали сами устанавливать порядок осуществления государственной регистрации и определять органы, на базе которых такая регистрация будет производиться<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup> Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: «Волтерс Клувер», 2007. С. 22–24.

Такое положение сохранялось вплоть до принятия Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее также – Закон о регистрации), который определил, что государственная регистрация – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Закон установил порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним, а также ответственность за его нарушение.

Согласно Закону, факт государственной регистрации является доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке. Государственная регистрация прав носит открытый характер. Регистрирующий орган обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Принятие Закона о регистрации не завершило процесс создания правовой базы регистрации прав на недвижимость. Этот процесс продолжался и продолжается по мере развития в стране рыночных отношений и совершенствования системы государственного управления.

## **1.2. Современное понимание недвижимости**

Институт недвижимости получил современное правовое оформление в 1995 году, когда вступил в силу новый Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), действующий с внесенными в него изменениями и дополнения по настоящее время.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения,

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

[e-Univers.ru](http://e-Univers.ru)