

Московский
государственный
юридический
университет
имени
О.Е. Кутафина



Экологические вызовы
и право

Юридическое
образование
в евразийском
пространстве

Принуждение
к безопасности

Дело о тюленях в ВТО

Модель управления
интернетом

Воздушное право

ВТО и экология

Пиратство и
международное право

Товарные знаки в ЕС

Охрана культурных
ценностей

ЕСЧП и
видеоконференции

МЧП и защита прав
человека

Киргизский прецедент

Плата за землю
в Казахстане

Error juris при
квалификации

Регистрация прав
на имущество

Объекты промышленной
собственности

Роль МВД
в экономической
безопасности

Полиция Израиля

Поэзия Д.К. Нечевина

www.eurasialaw.ru
www.eurasialegal.info
eurasialaw@mail.ru

Евразийский юридический журнал

Синельникова
@121-129

№ 6 (61) 2013

ISSN: 2073-4506



Л.А. Петручак:
МГЮА – лидер юридического
образования в России

PERSONA GRATA

МГЮА – ЛИДЕР ЮРИДИЧЕСКОГО ОБРАЗОВАНИЯ В РОССИИ Интервью с Л.А. Петручак, проректором Московского государственного юридического университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА), Членом Учебно-методического объединения (УМО) по юридическому образованию вузов России, доктором юридических наук, доцентом, Почётным работником высшего профессионального образования Российской Федерации.....	5
--	---

БТАЖЕЕВ В.А. , ректор МГЮА имени О.Е. Кутафина, поздравляет профессора К.А. БЕКЯШЕВА с Юбилеем и 45-летием научно-педагогической деятельности.....	11
--	----

АКТУАЛЬНОЕ ИНТЕРВЬЮ

Бекяшев К.А. Международное право и государства.....	12
---	----

СОБЫТИЕ

Хлуденева Н.И., Кичигин Н.В. Экологические вызовы и право.....	19
--	----

ЕВРАЗИЙСКАЯ ИНТЕГРАЦИЯ

Пашенцев Д.А. Перспективы развития высшего юридического образования в условиях евразийской интеграции.....	29
--	----

МЕЖДУНАРОДНОЕ ПРАВО

Малеев Ю.Н. Принуждение к безопасности.....	31
---	----

Мажедов А.А. Современные тенденции международно-правового регулирования банковской деятельности в условиях глобализации.....	37
--	----

Введение к дискуссии по делу о тюленях в ВТО: Многоликость современного международного правосудия.....	41
--	----

Исполинов А.С. Дело о тюленях в ВТО: ящик Пандоры или очередной конфликт правопорядка ВТО и права ЕС.....	41
---	----

Сибатян А.С. Сдержит ли ВТО «нашествие» тюленей в ЕС?.....	45
--	----

Касенова М.Б. Формирование модели многостороннего управления интернетом и международное сотрудничество государств (несколько тезисов).....	52
--	----

Баталов А.А. Некоторые тенденции международно-правового регулирования борьбы с актами незаконного вмешательства в деятельность гражданской авиации в свете Пекинской международной конференции по воздушному праву 2010 года.....	56
---	----

Кадышева О.В. Экологические аспекты в деятельности ВТО.....	62
---	----

Йео Фуньяхана Факторы пиратства в международном праве.....	67
--	----

Ифо Фуньяхана Факторы пиратства в международном праве.....	67
--	----

Ифо Фуньяхана Факторы пиратства в международном праве.....	67
--	----

ЕВРОПЕЙСКОЕ ПРАВО

Абдуллин А.И. Некоторые проблемы формирования и становления правовой охраны товарных знаков в Европейском Союзе.....	71
--	----

Белова Габриэлла Проблемы, связанные с охраной культурных ценностей в Европейском Союзе.....	75
--	----

Черниченко И.В. Правовая позиция Европейского Суда по правам человека относительно отдельных вопросов применения видеоконференции в уголовном судопроизводстве.....	80
---	----

МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО

Кривенький А.И. Влияние международного частного права на защиту прав человека.....	84
--	----

ПРАВО СТРАН СНГ

Василенко А.С. Правовое регулирование электронной коммерции в Украине.....	91
--	----

Азиз К. Особенности создания первого прецедента досрочного прекращения полномочий главы Кыргызского Государства.....	96
--	----

Абдраимов Б.Ж., Саймова Ш.А. Об основных направлениях совершенствования государственного контроля в сфере взимания арендной платы за землю в Республике Казахстан и Российской Федерации.....	98
---	----

Баймаханова Д.М., Жатканбаева А.Е. Роль маслихатов (местных представительных органов власти) в решении проблем социального развития территорий в свете реформы местного самоуправления 2007 года в Республике Казахстан.....	104
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Огородник К.М. Понятие и значение юридической ошибки при квалификации уклонения от уплаты налогов в уголовном праве Украины.....	108
--	-----

Синельникова В.Н.

ГЕНЕЗИС ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО

В статье анализируются новеллы отечественного законодательства о регистрации прав на имущество, вступившие в силу в 2013 г., а также кратко рассматривается история становления и развития правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, начиная с древнего Рима. В частности, автор обращается к историческим материалам в целях выявления тенденций совершения сделок с недвижимым имуществом и предпринимает попытку дать правовую оценку новеллам законодательства о регистрации прав на имущество, являющееся предметом гражданского оборота в РФ.

Ключевые слова: имущество, недвижимость, имущественные права, регистрация прав, гражданский оборот имущества.

Sinelnikova V.N.

GENESIS OF THE RUSSIAN FEDERATION LEGISLATION ON THE STATE REGISTRATION OF THE RIGHTS TO PROPERTY

The novellas of the domestic legislation on registration of the rights to property, which came into force in 2013, are analyzed in this article, and also the history of formation and development of legal regulation of transactions with real estate, since ancient Rome is briefly considered. In particular, the author addresses to historical materials for identification of the tendencies of transactions with real estate and makes an attempt to give a legal assessment of the novellas of the legislation on registration of the rights to the property, being an object of the civil circulation in the Russian Federation.

Keywords: property, real estate, property rights, registration of the rights, civil circulation of property.

Вступивший в силу Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» дополнил ГК РФ новой статьей 8.1, которая посвящена регистрации прав на имущество. Этот ФЗ является результатом активной научно-практической дискуссии о необходимости модернизации прав на имущество и усилении государственного контроля над их переходом в процессе гражданского оборота. Основаниями к такой дискуссии и последующим изменениям законодательства послужили важные экономические и социальные преобразования, которые произошли в России после вступления в силу части первой ГК РФ и поэтому не получили должного отражения в этом законодательстве. Как справедливо отмечено в Концепции развития гражданского законодательства: «Практически вне ГК по прежней "советской традиции" находится регулирование гражданско-правовых отношений по поводу имущества, составляющего основу гражданского оборота... Многочисленные, в том числе серьезные экономические, правонарушения на стадии становления рыночной экономики, часто совершающиеся под прикрытием норм гражданского права, выявили недостаточную для новых условий завершенность в законе ряда классических гражданско-правовых институтов, таких как недействительность сделок... уступка требований и перевод долга, залог и др.»¹.

Эти и многие другие недостатки и пробелы норм ГК РФ обусловили постановку следующих целей изменений и дополнений, внесенных вышеуказанным ФЗ от 30 декабря 2012 г.:

а) модернизация основных принципов гражданского законодательства РФ, соответствующих достигнутому уровню рыночных отношений;

б) отражение в ГК РФ опыта его применения и толкования судом;

в) сближение положений ГК РФ с правилами регулирования соответствующих отношений в Европейском Союзе;

г) рецепция в гражданское законодательство РФ положительного опыта модернизации гражданских кодексов ряда европейских стран.

Несомненно, поставленные цели потребуют не только переоценить имеющуюся нормативную правовую базу, регламентирующую имущественные отношения на российском рынке, но и усовершенствовать отечественную цивилистическую доктрину прав на имущество.

В связи с изложенным, особую актуальность приобретает исследование генезиса института имущества как правовой категории, а также особенности перехода прав на такие объекты гражданского оборота, поскольку именно история становления и развития указанного института поможет нам наиболее полно представить процесс формирования содержания ныне действующих прав на имущество.

Анализ древнейших источников римского права, опубликованных в современных изданиях, позволяет сказать, что права на имущество были установлены в связи с необходимостью совершения сделок, опосредующих переход не только материальных объектов от одних субъектов к другим, но и возникновение прав у нового владельца. Так, С.А. Муромцев писал, что на общинной стадии развития римлян передача прав на вещи могла существовать как случайное явление. Позднее индивидуальное обладание вещью укрепилось, появились его отдельные формы, среди которых выделилось право частной собственности, которое послужило основанием для развития отношений мены. С принятием общего эквивалента вещей в виде определенного металла отношения мены были вытеснены торговлей. С этого времени гражданский оборот вещей с использованием их единого эквивалента стал постоянным. С.А. Муромцев обратил внимание, что сделки по обмену вещей, а затем и их купля-продажа (в форме мандипации) были основными и наиболее часто используемыми. Он называет их сделками эпохи, предшествующей изданию Законов XII таблиц.

Вместе с тем, отмечал С.А. Муромцев, выделилось две группы вещей – одни из них наиболее часто были предметом сделок (объекты недвижимости и право пользования ими, а также рабы и скот). Эти вещи получили статус *res mancipi*. Другие вещи, наоборот, имели ограниченную сферу оборота (предметы домашнего обихода, а также лично потребляемые)

¹ Введение к Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации / Одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.

и получили статус *res nec mancipi*. На этом основании выдающийся отечественный цивилист высказал предположение, что право частной собственности не было единым, а формировалось для различных видов имущества. Скажем, право пользования соседними участками для прохода, проезда и т. п. (сельские сервитуты) можно назвать предметом постоянных сделок. В то же время домашняя утварь, одежда, орудия труда и т. п. чаще всего изготавливались непосредственно в хозяйстве для личного потребления и права на них передавались, как правило, только в порядке наследования. Кроме того, при совершении сделок учитывалась разница правового положения предметов, созданных природой, и вещей, сделанных человеком. Интересно отметить, что к вещам, созданным природой, относили не только земельные участки, но и рабов, а также рабочий скот.

Этот принцип деления вещей на два вида был не только сохранен, но и получил свое развитие в Законах XII таблиц, которые к недвижимости относили все, что было создано на земле конкретного собственника не его трудом. Эти вещи признавались естественным продолжением недвижимого имущества, а именно: насаждения, постройки и пр. Н.П. Боголепов отмечал, что дошедшие до нас источники не содержат признака, по которому производилось деление вещей на указанные две группы. Вместе с тем в источниках содержатся перечисления вещей, относящихся к *res mancipi*².

Такое разделение вещей предопределило дуализм в праве собственности и послужило основанием установления наиболее регулируемого права собственности – *mancipium*. Так, для предметов, принадлежащих по праву *res mancipi*, был установлен особый способ приобретения, называемый манципацией (*mancipatio*), суть которой состояла в том, что факт передачи вещи и возникновения у приобретателя права на нее удостоверяли 5 свидетелей³.

Позднее, как свидетельствуют римские источники, выделялось два вида формальных договоров. Первый вид характеризовался тем, что договоры приобретали юридическую силу после произнесения торжественных слов (стипуляция). Договоры второго вида порождали права и обязанности у лиц, в них участвовавших, только в случае письменного оформления сделки (литтеральный контракт). С точки зрения современной цивилистики такие договоры следует признать консенсуальными. Как писал С. А. Муромцев: «Одно лицо считалось обязанным пред другим не потому, что оно произнесло пред ним какое-либо особое заповедное слово, не потому, что его долг был записан в книгу, а потому, что выражением своей воли, своим обещанием, оно уверило противную сторону в своем намерении поступить известным образом – совершить известное действие. Было бы несправедливо, если бы обещавший мог безнаказанно отступить от своего обещания, и потому исполнение его объявляется для него обязательным. Такова первоначальная и основная идея консенсуального договора»⁴.

Приведенные положения свидетельствуют, что в Древнем Риме регистрация сделок отсутствовала, факт заключения договора подтверждался публичным характером обещания совершить определенные действия. В то же время имеются доказательства существования таких обязательств, основанием которых являлся факт записи совершенных действий, скажем,

запись о выдаче (получении) долга. С.А. Муромцев, анализируя такие сделки, отмечает, что сила договора коренилась в написанном слове.

Деление вещей на движимые и недвижимые было известно и ведущим странам Европы. К примеру, П.Н. Виноградов обратил внимание, что первая редакция Французского гражданского кодекса (ФГК) предусматривала три типа недвижимых вещей:

1) *immeubles par leur nature* (статьи 518–521, 523), т. е. вещи недвижимые по своей природе, к которым относили земли и строения; ветряные и водяные мельницы, закрепленные на столбах и составляющие часть строения; водопроводные трубы; плоды, не снятые с деревьев, а также не снятые с корня зерновые культуры;

2) *immeubles par destination* (статьи 522, 524) – вещи, недвижимые по назначению, в эту группу входили: пруды с рыбой; рабочий скот, сдаваемый собственником фермеру для сельскохозяйственных нужд; сельскохозяйственный инвентарь; семена, переданные фермеру; голуби в голубятнях; пчелиные ульи; инвентарь для производства вина; оборудование для фабрик; солома и удобрения; иные движимости, которые собственник использует в процессе хозяйственной деятельности;

3) *immeubles par application* (ст. 526) недвижимые по объекту приложения, в которые входили права личного и общественного использования чужой недвижимости (узуфрукт и сервитут), а также иски, связанные с недвижимым имуществом⁵.

Как видим, перечень объектов, относимых законодателем Франции к недвижимому имуществу, очень широк, поскольку включает вещи, предназначенные для обслуживания недвижимости в ее современном понимании. При регистрации сделок с недвижимым имуществом такой подход явно неудачен, так как значительно усложняет процесс.

Более рациональным, с нашей точки зрения, является Германское гражданское уложение (ГГУ), которое относит к недвижимости земельные участки и их составные части (§§ 90–95 ГГУ) в виде строений, растения на корню, семена в почве, а также права на земельный участок и его части⁶.

Если обратиться к правилам совершения сделок с недвижимостью в России, то следует вспомнить труды Г.Ф. Шершеневича, который довольно подробно описал порядок совершения сделок с землей. В частности, исследуя законодательство феодальной Руси, он отметил, что первоначально приобретение поземельной собственности по сделкам между частными лицами происходило без контроля и участия поместного князя. При этом купчая грамота могла передаваться продавцом покупщику без свидетелей или же в их присутствии. Исторические материалы содержат сведения о том, что сделка, совершаемая при свидетелях, сопровождалась раздачей угощений и увеселительными мероприятиями, остававшимися у присутствовавших воспоминание о совершенной передаче вещи. Однако начиная с XVI в. Правительство России принимает меры, направленные не только на контроль сделок, но и получение от них дохода в виде пошлин. Для этого устанавливаются особые требования к форме сделок и их содержанию. Соответственно, возникла необходимость в специалистах, которые помогали бы заключать договоры по передаче имущества и оформлять их надлежащим образом. В итоге к XVII в. на Ивановской пло-

2 Боголепов Н.П. Учебник истории римского права / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. – М.: Зерцало, 2004 // СПС ГАРАНТ.

3 Муромцев С.А. Гражданское право древнего Рима. – М.: Типограф. Мамонтова и Ко, 1883 // СПС ГАРАНТ.

4 Там же.

5 Виноградов П.Н. Понятие недвижимого имущества: исторический очерк и современное состояние // Законодательство. – 2008. – № 8.

6 Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. – М.: Норма, 2009. – С. 165–166.

щади в Москве работали так называемые площадные подьячие, которые составляли письменные договоры о продаже, дарении и мене земли и подавали соответствующие бумаги для записи в приказах о переходе прав. Кроме того, при продаже некоторых вещей, в том числе земельных участков, производился еще опрос сторон договора. После этого вносилась пошлина, а затем осуществлялась запись о совершенной сделке в книги приказа. С этого момента сделка считалась исполненной, а на приобретенное имущество выдавалась справка. Отсюда возникло выражение «справленное имение».

Г.Ф. Шершеневич неоднократно подчеркивал, что приказы являлись центральным для всей России местом укрепления вещных прав на недвижимость, поскольку именно в них содержались все сведения о переходе земель, составе имений, о сделках по их продаже, мене, дарении и относящиеся к ним документы. В то же время приобретение имущества признавалось законным и без наличия справки. Однако такая сделка имела невыгодные последствия, так как должностные лица не имели информации о принадлежности имения конкретному лицу. Поэтому возникала возможность продажи одного и того имущества разным лицам и, как свидетельствуют источники, такие сделки не были редкостью. В целях пресечения подобных случаев Уложение 1649 г. предусматривало норму: при продаже одной и той же вотчины разным лицам право собственности признавалось не за тем, чья купчая была совершена раньше, а за тем, кто прежде «справил» имение, потому что именно справка являлась тем документом, который подтверждал переход вещного права⁷.

Таким образом, вещные (имущественные) сделки сопровождают любой этап развития общества и требуют их эффективного правового регулирования, предопределяя систему соответствующих норм, которые в своей совокупности образуют вещное право. История развития отечественной цивилистики содержит сведения о том, что термин «вещное право» применялся в русском законодательстве (Устав гражданский, ст. 1491, п. 2), а также использовался судебной практикой. Вместе с тем известные цивилисты XIX в. предлагали ввести в гражданский оборот термин «вотчинное право». По их мнению, это истинно русское выражение, применимое только к недвижимости, не должно быть забыто. Однако эта точка зрения совершенно справедливо не получила поддержки у законодателя, поскольку предмет имущественных сделок наряду с земельным владением включал большой перечень иных видов вещей. Хотя следует признать, что число вещных прав было весьма ограничено. При этом главное место среди них занимало право собственности и сервитуты как основа гражданского оборота вещей.

Период правления Петра I характеризуется усилением государственного контроля над совершением сделок с недвижимым имуществом. Более того, деление имущества на движимое и недвижимое приобретает официальное признание. В частности, Указ Петра I от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» впервые официально применил этот термин, устранив тем самым давнюю путаницу между такими формами земельной собственности как «вотчина» и «поместье», закрепив их юридическое слияние⁸.

Следует отметить также, что в этот же период принимаются не только соответствующие нормативные правовые акты, но и специалисты по сделкам с недвижимостью обретают официальный статус и создают профессиональные объединения – сословия. Так, в 1701 г. 24 подьячих, получивших официальный статус крепостных писцов, объединились в Палатку крепостных дел. Они давали присягу служить государю «верою и правдою», получали жалованье, за их работой следил надсмотрщик. Кроме того, деятельность крепостных писцов контролировалась учреждениями различного уровня. Позднее была создана Юстиц-коллегия с полномочиями совершать все акты с недвижимостью. На местах каждый акт совершался с ведома и при участии государственных органов в присутствии свидетелей, которые своей подписью удостоверяли факт совершения сделки. Надсмотрщикам и писцам вменялось в обязанность наблюдать за законностью совершаемых актов и проверять правильность расчета пошлин и своевременность их поступления. После оплаты пошлины акты (сведения) о совершенных сделках вносились в так называемые крепостные книги. Видимо, запись в этих крепостных книгах обусловила происхождение термина «укрепление права».

В 1775 г. Екатерина II ввела новые административные территории – губернии, которым передала полномочия совершать крепостные дела. Таким образом, Юстиц-коллегия утратила функции единственного на всю Россию органа, в котором были сосредоточены сведения о недвижимости и правах на нее. Теперь в губерниях создаются учреждения крепостных дел. Кроме того, судам вменяется аналогичная обязанность, несмотря на то, что цель их деятельности совершенно иная. По сути, это были местные центры, совершающие акты перехода вещных прав на недвижимость. Исследователи отмечают как существенный недостаток регулирования таких сделок отсутствие определенности в моменте перехода вещного права, поскольку продавец мог совершать акт в любом месте, в том числе и в другой губернии, а покупатель не имел возможности проверить факт продажи имущества другим лицам в другом месте.

В целях ликвидации злоупотреблений сделками с недвижимостью, а также совершенствования их правового регулирования в 1886 г. было принято Положение о нотариальной части, в соответствии с которым в столицах губерний, а также в уездных городах, а при необходимости и в уездах, были определены нотариусы, которым вменялось в обязанность вести три главные актовые книги. В одну вносились сведения о сделках с недвижимым имуществом. В другой фиксировались иные договоры, а в третьей совершались акты о протесте векселей. Каждый из указанных нотариальных актов совершался в присутствии свидетелей, которые, как выяснилось позже, не увеличивали доверия к действиям нотариуса как должностного лица. Злоупотребления правами на недвижимое имущество по-прежнему составляли значительную часть имущественных сделок.

Эти и многие другие причины обусловили необходимость совершенствования учета сделок с недвижимым имуществом. В итоге министром юстиции в 1891 г. были утверждены Правила ведения Реестра крепостных дел, в котором отражались сведения о недвижимости, касающиеся характеристики имения, его собственников, имеющиеся ограничения права собственности, а также денежные требования, обеспеченные запрещениями. Эти Реестры велись в каждом уезде и каждом городе. Однако внесение записи в Реестр не являлось основанием для приобретения вещных прав по совершенной сделке, поскольку требовалось ее утверждение старшим нотариусом губернии, который был обязан удостовериться в законности

7 Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Изд. Бр. Башмаковых, 1911 // СПС ГАРАНТ.

8 http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%BE_%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%B8

оснований сделки, а также отсутствию ограничений на имущество. Он же обладал полномочиями взыскания пошлины. Только после ее уплаты старший нотариус мог сделать на выписке из Реестра надпись об утверждении сделки и занести соответствующие сведения в крепостную книгу. Именно эти моменты считались необходимыми для удостоверения права частных лиц на недвижимость. Кроме того, старший нотариус обязан был сообщить о совершенной сделке в земскую или городскую управу по месту нахождения недвижимости, а также в сенатскую типографию, для опубликования соответствующей информации в «Сенатских объявлениях». Обратим внимание, для принятия имущества, переходящего по праву наследования, была установлена иная процедура.

Характерный признак совершаемых в то время сделок с недвижимым имуществом – отсутствие гласности, т. е. знакомиться с содержанием крепостной книги и получить из нее выписку постороннее лицо могло только с согласия собственника имущества. Однако ускорение гражданского оборота недвижимости обусловило необходимость установления определенных гарантий лицам, которые участвовали в таких сделках. Поэтому с 1899 г. старшие нотариусы обязаны были выдавать всем желающим справки как из «Сенатских объявлений», так из иных документов (Реестр, крепостная книга) о лежащих на имении запрещениях (т. XVI, ч. I, Положение о нотариальной части, ст. 154 прим. 2).

Таким образом, к началу XIX в. в России сформировалась система правового регулирования сделок с недвижимостью, основой которой являлось внесение сведений об объектах, обременениях, на них лежащих, а также о субъектах (сторонах) сделки в специальные реестры. Конечно, в целях усиления гарантий имущественных прав и интересов лиц, участвующих в гражданском обороте, эта система нуждалась в совершенствовании. И царское Правительство предпринимало для этого определенные меры.

Однако победа марксистов в революции 1917 г. с их главной идеей построения коммунистического общества привела к полному разрушению системы частной собственности вообще и сделок с недвижимым имуществом в частности. В.А. Алексеев характеризует правовую систему послереволюционного периода, отменившую частную собственность на землю и многие другие объекты недвижимого имущества, как яркий пример проявления закономерности гражданского оборота недвижимости – публичность сделок устанавливается только там и поскольку, где и поскольку этот оборот существует⁹.

Известным Декретом «О земле» от 26 октября (8 ноября) 1917 г. была отменена любая форма собственности на землю и одновременно установлен запрет на ее гражданский оборот¹⁰. Далее идея общего имущества нашла свое отражение в Декретах ВЦИК Советов рабочих, солдатских, крестьянских и казачьих депутатов от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» и от 20 августа 1918 г. № 674 «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах»¹¹. Таким образом, земля и другие объекты недвижимого имущества были

исключены из частного гражданского оборота и объявлены достоянием государства. Соответственно, отпала необходимость в сохранении прежней системы регистрации сделок с таким имуществом, а в законодательных и иных нормативных правовых актах термин «недвижимое имущество» не употреблялся.

Вместе с тем полностью упразднить систему государственного учета сделок с землей и строениями было нельзя, поскольку законом допускался ограниченный оборот недвижимого имущества. В частности, ГК РСФСР 1922 г. содержал ряд статей, в которых устанавливался порядок и условия застройки, а также предусматривалось право отчуждения или обременения этих объектов залогом (статьи 71–84). Такие сделки под страхом недействительности должны были нотариально удостоверены, а затем зарегистрированы в подлежащем коммунальному отделу (ст. 79)¹².

В ГК РСФСР 1964 г. указанный порядок гражданского оборота с недвижимым имуществом был сохранен, а также расширен перечень сделок, подлежащих регистрации. К примеру, если предметом договора (купли-продажи – ст. 239, мены – ст. 255, дарения – ст. 257) были жилой дом или дача, расположенные в городе, рабочем, курортном или дачном поселке и хотя бы одной стороной выступал гражданин, то такой договор должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в исполнительном комитете районного, городского или сельского Совета депутатов трудящихся. Несоблюдение этих требований влекло недействительность договора. Эти же требования обязаны были выполнить стороны договора залога жилого дома¹³.

Обратим внимание, законодатель вполне оправданно установил обязательность регистрации сделок только с участием граждан, поскольку смена собственника была возможна применительно к объектам, находившимся в индивидуальной собственности. Вся другая недвижимость относилась в основном к государственной собственности, за исключением объектов кооперативной и колхозной собственности. Поэтому при переходе имущества от одного лица к другому собственник (государство) не менялся, а смена владельцев подлежала внутреннему учету собственника.

С перестройкой экономики страны на рыночные отношения произошли принципиальные изменения и в законодательстве РФ, регулирующем гражданский оборот имущества. Так, вступивший в силу с 1 января 1991 г. Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» содержал упоминание о недвижимом имуществе в связи приобретением права собственности на основании приобретательной давности¹⁴. Правда, этот документ не содержал ни дефиниции, ни перечня вещей, относящихся именно к недвижимости. Вместе с тем в п. 4 ст. 2 Закона перечислены основные объекты, которые могли принадлежать по праву собственности. Характерно, что этот перечень в первую очередь включает предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, горные отводы, а также здания и сооружения. С точки зрения ныне действующего законодательства – это недвижимость. Однако Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. пока не выделяет эту группу имущества. И только Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. в п. 2 ст. 4 установили некоторые критерии отнесения вещей к недвижимому имуществу. В частности,

9 Алексеев В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: Дисс. ... д-ра юрид. наук. – М., 2008.

10 Декрет II Всероссийского съезда Советов «О земле» 26 октября (8 ноября) 1917 г. // Декреты Советской власти. – Т. I. – М.: Гос. изд-во полит. лит., 1957.

11 Декрет ВЦИК Советов рабочих, солдатских, крестьянских и казачьих депутатов от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» и Декрет Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета Советов рабочих, солдатских, крестьянских и казачьих депутатов от 20 августа 1918 г. № 674 «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» // СПС ГАРАНТ.

12 Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г. URL: gk22.zip

13 Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // СПС ГАРАНТ

14 Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» // Ведомости съезда народных депутатов РСФСР. – 1990. – 27 декабря. – № 30 – Ст. 416 (на основании ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ этот Закон утратил силу с 1 января 1995 г.)

диспозиция п. 2 ст. 4 указывала, что имущество подразделяется на движимое и недвижимое. И далее был сформулирован критерий и представлен открытый перечень объектов гражданского оборота – к недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения¹⁵. Отсылочная норма о том, что законодательными актами к недвижимости может быть отнесено и иное имущество, в том числе движимое, по сути, предоставляла возможность устранения выявившегося пробела правового регулирования объектов, гражданский оборот которых имеет важное экономическое или стратегическое значение.

С исторической точки зрения развития отечественного гражданского законодательства это был возврат к прошлому. В то же время, принимая во внимание уже сложившиеся общественные отношения при совершении сделок с определенными видами вещей, а также учитывая перспективы развития рынка, можно с уверенностью сказать, что официальное признание деления вещей на движимые и недвижимые является прогрессивным достижением отечественной правовой системы, которое получило дальнейшую регламентацию в нормах ГК РФ и ряде ФЗ¹⁶.

В итоге на данный момент легальная дефиниция недвижимого имущества содержится в п. 1 ст. 130 ГК РФ, устанавливающей, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относили также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, указывалось, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Далее диспозиция п. 2 ст. 130 ГК РФ содержит критерий отнесения вещей к движимому имуществу: «Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом».

Оценивая положительный эффект такого изменения отечественного законодательства, отметим: сформулированные критерии отнесения вещей к недвижимым, а также имеющийся открытый перечень объектов недвижимости позволяли сделать вывод о необходимости модернизации указанных норм. На этот момент обращали внимание многие ученые и практические работники. К примеру, доктор юридических наук, профессор Л.В. Щенникова более 10-ти лет назад писала о том, что практика применения норм ГК РФ о недвижимости выявила их несогласованность и недостаточность¹⁷. А.Е. Захарова, подчеркивая огромную практическую значимость деления вещей на движимые и недвижимые, обосновывала актуальность вне-

сения изменений и дополнений в соответствующие нормы ГК и других законодательных и иных нормативных правовых актов с целью уточнения определения понятия недвижимости и установления ее четких критериев¹⁸.

Эти обстоятельства послужили предпосылкой разработки Концепции развития гражданского законодательства о недвижимых вещах, которая была представлена и обсуждена в декабре 2004 г. на заседании Ученого совета Института государства и права РАН. Руководитель группы разработчиков Концепции профессор В.В. Витрянский, докладывая результаты работы группы, отметил, что признан правильным общий подход выделения объектов недвижимости по критериям их природного происхождения (земельные участки и участки недр) и неразрывной связи с земельными участками, а также невозможности перемещения без нанесения несоразмерного ущерба их целевому назначению (здания и сооружения).

Далее профессор В.В. Витрянский аргументировал целесообразность причисления к объектам недвижимости таких движимых вещей, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и т. п. По мнению группы разработчиков, для этих объектов необходимо установить специальный правовой режим. Кроме того, было предложено придать статус самостоятельных видов недвижимого имущества таким объектам гражданского оборота, как леса, многолетние насаждения и водные объекты¹⁹. Вместе с тем в процессе обсуждения разработанной Концепции были обозначены проблемы преодоления коллизий некоторых норм Земельного кодекса РФ и ГК РФ в части квалификации земельных участков и строений, на них расположенных, в качестве единого объекта недвижимости или установления для них общего правового режима²⁰.

Принципиально иную научную аргументацию понятия недвижимого имущества высказал К.А. Новиков. Так, он полагает, что диспозицию п. 1 ст. 130 ГК РФ не следует понимать буквально, поскольку практически все объекты могут быть безвредно перемещаемы в пространстве. Действительный смысл данной статьи состоит в том, что недвижимостью закон признает все то, что может использоваться по своему назначению только в неразрывной связи с землей, или же недвижимость – все то, что предназначено к использованию именно на той земле, где этот объект создан природой или человеком²¹.

Похожую точку зрения обосновал в свое время К.П. Победоносцев. В частности, он писал, что недвижимые вещи суть те, которые состоят в органической или механической связи с землей и которые, теряя эту связь, утрачивают свое первоначальное назначение²². В настоящее время такое же толкование критериев отнесения вещей к недвижимым отстаивает А.П. Сергеев²³.

15 Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1) // Ведомости ВС СССР. – 1991. – 26 июня. – № 26. – Ст. 733.

16 См., например: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – 28 июля. – № 30. – Ст. 3594 (с послед. изм. ФЗ от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ); Федеральный закон от 14 марта 2009 г. № 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – 16 марта. – № 11. – Ст. 1260 (с изм. ФЗ от 1 июля 2011 г. № 169-ФЗ).

17 Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – 2003. – № 11.

18 Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: Сб. статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. – М., 2007. – С. 399.

19 Более подробно о результатах обсуждения Концепции см.: Герасин С.И. О концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (Материалы заседания ученого совета ИПГ РАН) // Государство и право. – 2005. – № 2.

20 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – 29 октября. – № 44. – Ст. 4147 (в настоящее время действует в редакции последних изменений, внесенных ФЗ от 5 апреля 2013 г. № 55-ФЗ).

21 Новиков К.А. О понятии недвижимого имущества // Хозяйство и право. – 2011. – № 11.

22 Победоносцев К.П. Курс гражданского права. – Ч. I. – М., 2002. – С. 88.

23 См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) / Под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева. – М., 2005. – С. 305.

К.А. Новиков, проведя комплексное исследование критериев отнесения имущества к недвижимости, признал, что понятие недвижимого имущества – оценочное, поскольку решать вопрос, является ли всякий данный объект имуществом движимым или недвижимым, в спорных случаях должен суд. К привычным же индикаторам недвижимой природы объекта можно отнести в том числе такие его характеристики, как основательность, особая конструктивная прочность, фундаментальность, долговечность, органическая или же сугубо механическая связь с землей и т. п.²⁴ По нашему мнению, с этой точкой зрения следует согласиться...

Можно привести достаточно объемный перечень других научных трудов и судебных решений, убедительно свидетельствующих о теоретических и практических проблемах деления вещей на движимые и недвижимые и подтверждающих актуальность модернизации норм действующего законодательства РФ. Однако и выше представленные мнения убедительно свидетельствуют о своевременности принятия в 2009 г. Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации²⁵ и целесообразности поэтапной ее реализации.

Как отмечено выше, Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ дополнил ГК РФ новой статьей 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество», которая содержит ДВЕ НОВЕЛЛЫ:

- расширен перечень имущества, права на которое подлежат регистрации;
- отсутствует указание на регистрацию сделок.

Несомненно, эти нововведения приняты с целью создать формальную регистрационную систему, которая гарантировала бы надежность и гласность гражданского оборота, а также была доступна для всех участников гражданских отношений и содержала объективную информацию об имуществе субъектов гражданского оборота.

Интересно отметить, что после опубликования указанного ФЗ Комитет по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Государственной Думы Федерального Собрания РФ выпустил 22 января 2013 г. Письмо № 3.3-6/94, в котором обратил внимание юридической общественности на отмену государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. В заключении указанного письма Комитет констатировал, что с вступлением в действие норм ФЗ-302 осуществлен переход на систему государственной регистрации только ПРАВ и сделал при этом следующие выводы:

- с 1 марта 2013 г. устраняется смешение различных видов регистрации и создаются необходимые правовые условия для перехода ТОЛЬКО на систему регистрации прав;
- требования об обязательной государственной регистрации СДЕЛОК впредь не подлежат применению.

С нашей точки зрения эти положения нуждаются в уточнении, поскольку, с одной стороны, п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ, установивший принцип: правила о государственной регистрации СДЕЛОК с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558, 560, 574, 584, 609, 651, 658 ГК РФ, НЕ ПОДЛЕЖАТ ПРИМЕНЕНИЮ к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 г., представляется вполне логичным, откуда следует, что сделки по договорам:

- купли-продажи жилых помещений (ст. 558),
- купли-продажи предприятия (ст. 560),
- дарения недвижимого имущества (ст. 584),
- об отчуждении недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584),
- аренды недвижимого имущества (ст.ст. 609, 651, 658)
- НЕ подлежат регистрации.

Эта новелла повлекла за собой отмену правила о недействительности сделок, заключенных без регистрации, если таковая требовалась по закону (ст. 168 ГК), т. е. с 1 марта 2013 г. отсутствие регистрации вышеперечисленных договоров не является основанием для признания их недействительными.

Вместе с тем согласно п. 1 ст. 8.1 ГК РФ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЯ имущества подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных федеральным законом. Если учесть, что указанные ограничения и обременения устанавливаются, как правило, на основании договоров именно с недвижимым имуществом, то вполне логично возник вопрос о корректности перечня статей, определенного п. 8 ст. 2 ФЗ от 30 декабря 2012 г.

Поэтому Комитет ГД по законодательству вынужден был искать достойный выход из сложившейся ситуации. В итоге Комитет ГД признал, что договор аренды влечет для арендодателя невозможность самостоятельного использования переданного в аренду имущества, следовательно, является ОБРЕМЕНЕНИЕМ недвижимого имущества и, соответственно, выступает основанием для государственной регистрации такого обременения. Кроме того, Комитет ГД сделал ВЫВОД: в действующем законодательстве ОТСУТСТВУЮТ какие бы то ни было ПОЛОЖЕНИЯ, ИСКЛЮЧАЮЩИЕ ВОЗМОЖНОСТЬ государственной регистрации АРЕНДЫ недвижимого имущества В КАЧЕСТВЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, т. е. договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации не как сделка, а как обременение имущества.

Таким образом, незарегистрированный договор аренды недвижимого имущества следует признать недействительной сделкой. В то же время другие вышеперечисленные договоры с недвижимым имуществом не нуждаются в регистрации и, следовательно, не могут быть признаны недействительными при отсутствии таковой! Если руководствоваться разъяснениями Комитета ГД по законодательству, то следует признать, что эти договоры не влекут обременения. Следовательно, продавец предприятия до момента регистрации прав покупателя в Реестре имеет все правовые основания распорядиться этим предприятием по своему усмотрению, скажем, передать его в залог! Абсурдность ситуации можно было не допустить, если бы в указанном письме Комитет ГД по законодательству официально разъяснил, что отныне под регистрацией обременений следует понимать регистрацию всех договоров с недвижимым имуществом.

В связи с изложенным хотелось бы отметить, что процесс модернизации гражданского законодательства, регламентирующего регистрацию прав на имущество, продолжается, однако его нельзя назвать последовательным. Так, Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ сохранил свое название: «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и СДЕЛОК С НИМ», новые законы также содержат нормы о регистрации не только прав, но и СДЕЛОК с недвижимым имуществом.

Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования правоотношений в связи с присоединением к... Москве территорий...» содержит нормы о государственной регистрации прав, ограничений (обременений)

24 Новиков К.А. Указ раб.

25 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.

прав на недвижимое имущество И СДЕЛОК с ним в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд. Таким образом, сделки, несмотря на новеллы законодательства, по-прежнему регистрируются в качестве ОСНОВАНИЙ установления, изменения или прекращения прав на имущество.

Этот тезис подтверждается структурой ЕГРП, которая состоит из разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. В свою очередь, каждый раздел реестра содержит описание объекта, записи о праве собственности и иных вещных правах на этот объект, имя (наименование) правообладателя, записи об ограничениях (обременениях) этих прав и наличии сделок с этим объектом. Наконец, новая редакция статей 164 и 168 ГК РФ²⁶ также содержит нормы о регистрации сделок и признании их недействительными в зависимости от нарушения требований закона! Вывод о правовых последствиях внесенных изменений настолько очевиден, что не нуждается в формулировании.

Анализируя основания включения в перечень прав, подлежащих государственной регистрации, правомочий на движимое имущество, следует сказать, что это обусловлено несколькими причинами, а именно:

- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, утратив статус недвижимого имущества, сохранили режим регистрации прав на них;
- усиливается защита прав не только собственников, но и владельцев;
- рецепция опыта Евросоюза с учетом вступления России в ВТО.

ОБРАТИМ ВНИМАНИЕ: Законодатель не указал, какой именно орган должен осуществлять государственную регистрацию прав на имущество, ограничившись лишь признаком – уполномоченный. В настоящее время регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Федеральный орган в области государственной регистрации) на основании Постановления Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457. Кроме того, Ф3 от 28 июля 2012 г. № 133-ФЗ, вступивший в силу с 1 января 2013 г., возложил на государственные бюджетные учреждения, наделенные полномочиями органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, обязанности приема документов на государственную регистрацию прав, запросов о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав²⁷.

Нововведения коснулись и Кодекса торгового мореплавания. Так, Глава III. Регистрация судов, прав на них и сделок с ними (статьи 33–51) КТМ от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ (с изм. Ф3 от 28 июля 2012 г.) устанавливает правила:

Судно подлежит государственной регистрации в одном из реестров судов Российской Федерации (далее – реестры судов):

- 1) Государственном судовом реестре;
- 2) реестре маломерных судов;
- 3) бербоут-чартерном реестре;
- 4) Российском международном реестре судов;

5) реестре строящихся судов.

ВПЕРВЫЕ УСТАНОВЛЕНА НОРМА, ИСКЛЮЧАЮЩАЯ обязанность регистрировать незначительно малые плавсредства и спортивные суда, фактически не участвующие в мореплавании и судоходстве.

ЛЮБЫЕ плавучие средства массой до 200 кг и мощностью двигателя (если установлен) до 8 кВт включительно НЕ подлежат государственной регистрации.

Проводящаяся реформа регистрации прав на имущество построена на следующих ПРИНЦИПАХ:

- законности оснований регистрации;
- публичности государственной регистрации;
- достоверности государственного реестра.

Принцип законности оснований регистрации проявляется в том, что регистрация осуществляется на основании документов, которые соответствуют установленным в законе требованиям; оспорить запись в реестре можно только в судебном порядке.

Принцип публичности государственной регистрации состоит в том, что орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, обязан предоставить информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах ЛЮБОМУ лицу. Исключение составляют сведения, доступ к которым ограничен федеральным законом. Вместе с тем Указом Президента Российской Федерации от 2 апреля 2013 г. № 309 утвержден Перечень должностных лиц, наделенных полномочиями направлять запросы в кредитные организации, налоговые органы Российской Федерации и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и СДЕЛОК с ним, при осуществлении проверок в целях противодействия коррупции. В частности, такими полномочиями обладают:

1. Руководитель Администрации Президента Российской Федерации.
2. Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации – Руководитель Аппарата Правительства Российской Федерации.
3. Руководители федеральных государственных органов.
4. Председатель Центрального банка Российской Федерации.
5. Высшие должностные лица (руководители высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации.
6. Руководители законодательных (представительных) органов государственной власти субъектов Российской Федерации.
7. Должностные лица Администрации Президента Российской Федерации и Аппарата Правительства Российской Федерации, специально уполномоченные руководителями.
8. Специально уполномоченные заместители должностных лиц, указанных в пунктах 3–6 настоящего перечня.
9. Начальник Управления Президента Российской Федерации по вопросам государственной службы и кадров.
10. Руководители:
 - Пенсионного фонда Российской Федерации;
 - Фонда социального страхования Российской Федерации;
 - Федерального фонда обязательного медицинского страхования;
 - государственных корпораций (компаний);
 - иных организаций, созданных на основании федеральных законов.
11. Председатель Высшей квалификационной коллегии судей Российской Федерации.

²⁶ Федеральный закон Российской Федерации от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ г. «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС ГАРАНТ.

²⁷ Эти функции осуществляются также в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» // Сборник законодательства Российской Федерации. – 2010. – 2 августа. – № 31. – Ст. 4179 (с изм. Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ).

12. Председатели квалификационных коллегий судей субъектов Российской Федерации.

Принцип достоверности государственного реестра проявляется в том, что лицо, указанное в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином. Казалось бы, все ясно и понятно: лицо, которое желает оспорить права на имущество, должно в первую очередь обратиться в суд с иском об оспаривании записи. Однако эмпирическая база свидетельствует об иной практике – в суд обращаются с исками об оспаривании прав на имущество и суд рассматривает эти заявления, невзирая на записи в Реестре, и выносит решения о признании прав истца на имущество. При этом указанные решения не содержат положений о недостоверности записи в Реестре. В итоге новый собственник имущества обращается с заявлением внести изменения в Реестр, сведения в котором уже давно не являются достоверными, поскольку процессы об оспаривании прав на имущество, как правило, занимают достаточно много времени. Таким образом, провозглашенный принцип достоверности государственного реестра на самом деле не работает. Вместе с тем, как отмечено выше, государство не несет ответственности за достоверность сведений в реестре. Более того, с вступлением в силу ст. 8.1. ГК РФ государство еще более ослабило свою ответственность. В частности, п. 9 ст. 8.1. ГК содержит перечень оснований причинения по ВИНЕ органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на имущество, убытков и возлагает расходы по их возмещению на счет казны Российской Федерации. При этом убытки должны быть причинены:

- незаконным отказом в регистрации прав на имущество;
- уклонением от регистрации;
- внесением в госреестр незаконных или недостоверных данных о праве;
- нарушением порядка государственной регистрации прав на имущество.

Несомненно, эта норма имеет важное значение с точки зрения охраны прав и законных интересов субъектов гражданского оборота. Однако если соотнести п. 9 ст. 8.1 ГК со ст. 16 ГК «Возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления», диспозиция которой охватывает ЛЮБЫЕ СЛУЧАИ причинения убытков указанными органами, то можно сделать вывод: Закон № 302-ФЗ СУЖАЕТ ответственность регистрационного органа.

В то же время ст. 16.1 ГК содержит общую норму, устанавливающую ответственность государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц указанных органов за ущерб, причиненный ПРАВОМЕРНЫМИ ДЕЙСТВИЯМИ этих органов или их должностных лиц. С нашей точки зрения, отсутствие корреляции между упомянутыми нормами свидетельствует о необходимости возобновления работы над ФЗ «О государственной регистрации прав на имущество» и принятия его в самое ближайшее время. При этом нормы ГК об ответственности государственных и муниципальных органов, в т. ч. госрегистрации, должны быть согласованы с общими принципами ответственности.

Уместно вспомнить, что Административный регламент исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 2006 г. признан утратившим силу Приказом Минюста РФ от 16 сентября 2010 г. № 227. Новый регламент еще не принят.

Возвращаясь к содержанию ст. 8.1. ГК РФ, обратим внимание, что используя термины «ограничения» и «обременения», законодатель не формулирует их нового официального опре-

деления, видимо, полагая, что дефиниция, содержащаяся в ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других), вполне соответствует потребностям защиты прав и интересов владельцев имущества. Хотя на самом деле это определение систематически критикуется, а практика исходит из того, что термин «ограничение» применимо к правам, а «обременение» сочетается с недвижимым имуществом. С учетом расширения перечня регистрируемых прав на имущество, полагаем, что под этими терминами следует понимать предусмотренные законом или уполномоченными органами различного рода запрещения, которые устанавливают правообладателю пределы реализации принадлежащих ему прав на конкретное имущество (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, и др.).

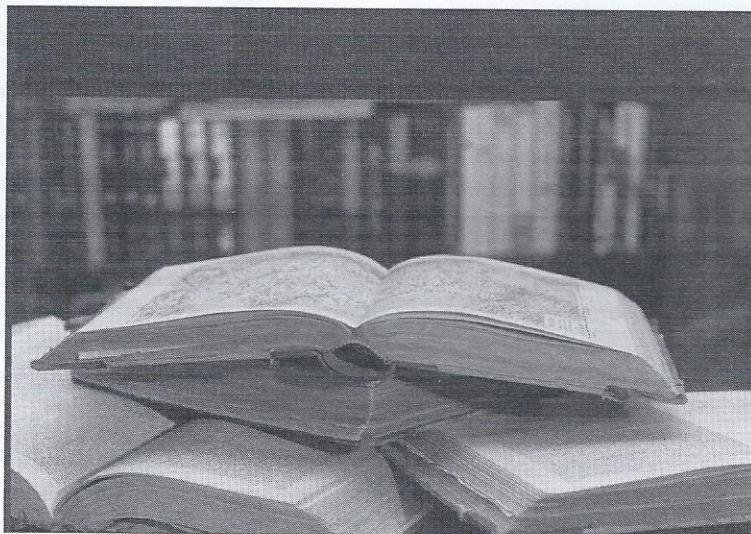
В завершение остановимся на таком вопросе как **НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК**, который вызвал активную дискуссию, развернувшуюся в процессе подготовки соответствующего закона. В итоге официально установлено, что нотариальное удостоверение сделок осуществляется в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон. При этом сделано исключение из общего правила: нотариально удостоверенные сделки регистрируются по заявлению ЛЮБОЙ стороны сделки, в том числе через нотариуса, в то время как сделка, совершенная без нотариального удостоверения, регистрируется при наличии заявлений ВСЕХ ЛИЦ, совершивших сделку, если иное не установлено законом. Таким образом, законодатель косвенно отдал предпочтение нотариальным сделкам.

Резюмируя изложенное, отметим: новеллы гражданского законодательства, касающиеся регистрации прав на имущество, нуждаются в дальнейшем теоретическом осмыслении, практической апробации и законодательном совершенствовании.

Пристатейный библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – 29 октября. – № 44. – Ст. 4147 (с изм. ФЗ от 5 апреля 2013 г. № 55-ФЗ).
2. Федеральный закон Российской Федерации от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ г. «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС ГАРАНТ.
3. Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС ГАРАНТ.
4. Федеральный закон от 14 марта 2009 г. № 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – 16 марта. – № 11. – Ст. 1260 (с изм. ФЗ от 1 июля 2011 г. № 169-ФЗ).
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – 28 июля. – № 30. – Ст. 3594 (с послед. изм. ФЗ от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ).
6. Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1) // Ведомости ВС СССР. – 1991. – 26 июня. – № 26. – Ст. 733.

7. Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» // Ведомости съезда народных депутатов РСФСР. – 1990. – 27 декабря. – № 30. – Ст. 416 (на основании ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ этот Закон утратил силу с 1 января 1995 г.)
8. Декрет II Всероссийского съезда Советов «О земле» 26 октября (8 ноября) 1917 г. // Декреты Советской власти. – М.: Гос. изд-во полит. лит., 1957. – Т. I. URL: gk22.zip.
9. Декрет ВЦИК Советов Рабочих, Солдатских, Крестьянских и Казачьих Депутатов от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» URL: gk22.zip.
10. Декрет Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета Советов рабочих, солдатских, крестьянских и казачьих депутатов от 20 августа 1918 г. № 674 «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах» // СПС ГАРАНТ.
11. Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г URL: gk22.zip.
12. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // СПС ГАРАНТ.
13. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.
14. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: Дисс. ... д-ра юрид. наук. – М., 2008.
15. Боголепов Н.П. Учебник истории римского права / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. – М., Зерцало, 2004 // СПС ГАРАНТ.
16. Виноградов П.Н. Понятие недвижимого имущества: исторический очерк и современное состояние // Законодательство. – 2008. – № 8.
17. Герасин С.И. О концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (Материалы заседания ученого совета ИПП РАН) // Государство и право. – 2005. – № 2.
18. Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: Сб. статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. – М., 2007. – С. 399.
19. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) / Под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева. – М., 2005.
20. Муромцев С.А. Гражданское право древнего Рима. – М.: Типограф. Мамонтова и Ко., 1883 // СПС ГАРАНТ.
21. Новиков К.А. О понятии недвижимого имущества // Хозяйство и право. – 2011. – № 11.
22. Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. – М.: Норма, 2009.
23. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. – Ч. I. – М., 2002.
24. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Изд. Бр. Башмаковых, 1911 // СПС ГАРАНТ.
25. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – 2003. – № 11.



Сауле Сулейменова
Шолпан Саймова

Водно-земельные правоотношения Республики Казахстан

Монография

LAP LAMBERT
Academic Publishing