

**ВОЛЫНЦЕВА
АННА ВЛАДИМИРОВНА**

**АКТУАЛЬНЫЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛОК С НЕЙ**

Специальность 12.00.03. – гражданское право;
предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

ТОМСК – 2003

Работа выполнена в Иркутском государственном университете на кафедре гражданского права Юридического института

Научный руководитель кандидат юридических наук, доцент
Зубович Михаил Мстиславович

Официальные оппоненты
доктор юридических наук, профессор Семеусов Валерий Александрович
кандидат юридических наук, доцент Титов Николай Дмитриевич

Ведущая организация Российская академия правосудия

Защита состоится _____ в _____ на заседании диссертационного совета Д. 212. 267. 02 при Томском государственном университете по адресу: 634050, г. Томск, пр-т Ленина, 36, ауд. 307.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке Томского государственного университета

Автореферат разослан « ____ » _____ 2003 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор юридических наук, профессор

С.А. Елисеев

1. Общая характеристика работы

Актуальность исследования обусловлена наличием большого количества теоретически несогласованных позиций и правоприменительных проблем по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – государственная регистрация прав). Проводимые в России социально-экономические реформы, повышение значимости сделок с недвижимостью потребовали создания новой системы правового регулирования в сфере недвижимости. Одним из важнейших элементов этой системы является государственная регистрация прав. Гражданский кодекс РФ (далее – ГК) установил основные положения о такой регистрации и указал на необходимость принятия специального закона, который должен определить случаи и порядок осуществления государственной регистрации. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» был принят 17.06.1997 г. и введен в действие с 31.01.1998 г. (далее – ФЗ о регистрации).

Создание в РФ единой системы государственной регистрации прав продиктовано необходимостью обеспечения устойчивости гражданского оборота недвижимости, защиты прав и законных интересов его участников; создания эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости, а также формирования единой информационной базы об объектах и субъектах прав на недвижимость. Но вопреки указанным целям ФЗ о регистрации отличает декларативность, неконкретность многих положений, отсутствие регламентации наиболее актуальных практических и теоретических вопросов, связанных с государственной регистрацией прав. Неопределенность законодательства, а также выработанных в доктрине мнений влияет на процесс применения норм о регистрации на практике, которая уже обнаружила определенные недостатки ФЗ о регистрации, в том числе и противоречие его отдельных положений нормативным актам РФ. При таком подходе многие проблемы, касающиеся государственной регистрации прав, остаются нерешенными. Именно по этой причине представляется актуальным проведение углубленного исследования, которое разрешало бы, по возможности, наибольшее количество проблем, возникающих в процессе регистрационной деятельности. Желая оказать посильную помощь в теоретическом осмыслении и в практическом решении возникающих проблем, автор, основываясь на собственном опыте в этой сфере, избрал тему исследования. Специальной литературы, практических и научных комментариев законодательства о государственной регистрации немного. И если арбитражная практика по отдельным делам уже складывается, обобщается и отличается определенным единообразием, то обзоры судебной практики по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции, пока отсутствуют. Современная доктрина также не избалована теоретическим материалом о государственной регистрации прав. Вместе с тем, некоторые теоретические проблемы были затронуты еще в трудах российских дореволюционных цивилистов: А.В. Ганговера, Л.А. Кассо, Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича и других, которые во многом соответствовали уровню законодательства своего времени, и могут быть использованы в качестве основы для проведения исследования в современный период.

Объектом диссертационного исследования являются основные теоретические и практические гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав. **Предметом** исследования в целом служит гражданско-правовое видение государственной регистрации прав, значение и содержание такой регистрации, совокупность норм, регулирующих регистрационные отношения, а также практика применения норм субъектами этих правоотношений.

Целью настоящей работы не является подробный анализ положений ФЗ о регистрации. В работе сделана попытка найти и обосновать решение ряда проблем, возникающих в цивилистической доктрине как по теоретическим вопросам государственной регистрации прав, так и в правоприменительной практике. В связи с этим предпринята попытка решения следующих **задач**: 1) исследовать понятие недвижимого имущества, для чего рассмотреть виды объектов недвижимости, их отличительные признаки, а также проблемы, возникающие при отнесении того или иного объекта к недвижимости; 2) установить правовую природу института государственной регистрации прав, для чего определить его место в системе отраслей российского права; 3) раскрыть понятие и значение государственной регистрации прав, для чего рассмотреть понятие, цели, задачи государственной регистрации, ее отличительные черты; 4) установить принципы государственной регистрации прав, для чего проследить историю их формирования в праве России и зарубежных стран, их состояние в современной доктрине и законодательстве; 5) обозначить и классифицировать объекты государственной регистрации, для чего рассмотреть их соотношение друг с другом, а также обосновать необходимость каждого из объектов с точки зрения действующего законодательства и практики его применения; 6) выявить особенности оснований возникновения и регистрации прав на недвижимость, а также значение государственной регистрации для возникновения этих прав, для чего рассмотреть некоторые теоретические и практические проблемы указанных оснований.

Теоретическую основу диссертации составили труды ученых-правоведов в области теории права и государства, гражданского, международного частного, конституционного и административного права. В диссертации использовались труды дореволюционных цивилистов (А.В. Ганговера, Л.А. Кассо, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.М. Хвостова, Г.Ф. Шершеневича и др.), зарубежных юристов (Уго Маттеи, Хаймо Шака, Рене Давида и др.), современных российских правоведов (Т.Е. Абовой, М.М. Агаркова, А.Б. Агапова, В.А. Алексеева, С.С. Алексеева, Т.Ю. Баришпольской, Д.Н. Бахраха, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгало, Н.В. Дяковской, О.С. Иоффе, Е.А. Кин-деевой, А.Р. Кирсанова, Ю.М. Козлова, О.М. Козырь, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, Т.М. Микеровой, В.В. Михольской, М.Г. Пискуновой, В.В. Ровного, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, О.Ю. Скворцова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Ю.А. Тихомирова, Ю.К. Толстого, Б.Л. Хаскельберга, В.В. Чубарова, А.М. Эрделевского, В.Ф. Яковлева, В.Ф. Яковлевой и др.).

Методология и источники исследования. В работе использовался общенаучный (диалектический) метод познания, а также частнонаучные и специальные методы исследования, проведенные как на эмпирическом (исследование судебных решений), так и на теоретическом уровне (исторический метод, методы системного анализа, восхождения от абстрактного к конкретному, от общего к частному, нормативно-логический, сравнительно-правовой и системно-правовой).

Источниковедческой базой исследования являются: Конституция РФ, федеральные законы, нормативные правовые акты Президента и Правительства РФ, иные нормативные акты, судебная и регистрационная практика, дореволюционное российское и зарубежное законодательство.

Научная новизна. В работе проведен комплексный анализ правовой природы института государственной регистрации прав, определено его место в системе отраслей российского права. При этом для решения проблемы отраслевой принадлежности указанного института в качестве классификационного критерия был использован метод правового регулирования. Особенности правового регулирования регистрационных отношений были выявлены через такие характерные черты метода, как правосубъектность, юридические факты, содержание правоотношений, юридические санкции. Отдельно исследована проблема правовой природы регистрационных отношений, то есть отношений, возникающих непосредственно в процессе регистрационной деятельности учреждений юстиции по регистрации прав (далее – УЮРП), а также определено их место среди иных правовых отношений, регулируемых нормами института государственной регистрации прав. Предпринята попытка выявить особенности возникновения и регистрации прав на недвижимость, определить момент возникновения прав по каждому основанию, а, следовательно, установить значение государственной регистрации для возникновения этих прав. В работе исследована проблема объектов регистрации: рассмотрены понятия каждого из объектов, выделены их отличительные особенности, а также исследовано соотношение объектов регистрации друг с другом. Результаты исследования позволили автору сделать ряд предложений по внесению изменений в действующее законодательство, целью которых является повышение гарантий по обеспечению защиты прав и законных интересов участников гражданских правоотношений.

Положения диссертации, выносимые на защиту:

1) Критерии, предложенные законодателем в ст.130 ГК для разграничения движимого и недвижимого имущества (прочная связь с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению), с развитием технического прогресса становятся недостаточными. В связи с этим в законодательстве, регулирующем технический и кадастровый учет недвижимости, представляется необходимым установить дополнительные критерии отнесения объектов к недвижимости, которые носят технический характер, и должны быть выработаны соответствующими техническими дисциплинами.

2) Законодателю необходимо дать понятие нежилого помещения и указать порядок определения его границ. Предлагается, что в качестве критерия для определения помещения в законе должна быть названа «изолированность», что означает замкнутость контура, отсутствие сообщения с остальными помещениями, либо наличие такого сообщения только через места общего пользования (лестничные клетки, общий коридор и т.д.).

3) Учитывая потребности практики, законодателю необходимо разграничить понятия «здание» и «сооружение». Предлагается, что в качестве критерия для этого может служить признак, по которому отдельные конструктивные элементы зданий, сооружений объединяются в единое целое. Так, для конструктивных элементов здания таким признаком является единое архитектурное решение, а для конструктивных элементов сооружения – единое функциональное назначение.

4) Институт государственной регистрации прав следует характеризовать как комплексный правовой институт, объединяющий нормы различных отраслей права, регулирующих отношения по поводу возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимость, основанный на сочетании методов преимущественно административно-правового и гражданско-правового регулирования.

5) Регистрационные отношения – это правовые отношения, возникающие непосредственно в процессе регистрационной деятельности УЮРП. Они составляют лишь часть отношений, возникающих по поводу приобретения прав на недвижимость, регулируемых нормами института государственной регистрации прав. Регистрационные отношения могут быть охарактеризованы как правовые отношения, направленные на установление, изменение, прекращение прав на недвижимость, представляющие собой определенное организационно-правовое средство, используемое правообладателями для упорядочения («укрепления») своих основных правовых отношений (отношений, предметом которых выступает недвижимость).

6) Государственная регистрация прав представляет собой осуществляемую уполномоченным органом процедуру с целью признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость, результатом которой является решение о наличии или отсутствии оснований для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Государственная регистрация прав основывается на институциональных правовых принципах: обязательности, достоверности, бесповоротности, открытости сведений о регистрации, старшинства, специальности, учетности, преемственности.

7) Положения действующего законодательства об объектах регистрации являются недостаточно определенными. В ФЗ о регистрации следует более четко разграничить случаи и порядок регистрации прав на недвижимость, сделок с ней, а также ограничений (обременений) этих прав. При этом законодателю необходимо определить, что понимается под правом, что – под сделкой, а что – под ограничением (обременением). С учетом того, что определение ограничений (обременений), данное в ст.1 ФЗ о регистрации является слишком общим и нуждается в конкретизации, под ограничениями (обременениями), подлежащими регистрации, следует понимать лишь те условия, запрещения, стесняющие правообладателя, возникновение которых: а) предусмотрено законом; б) обусловлено волеизъявлением субъектов гражданского права или уполномоченных органов. В ФЗ о регистрации следует разграничить термины «ограничение» и «обременение», а также определить, что относится к ограничениям, а что – к обременениям. Так, к ограничениям может быть отнесен арест, а к обременениям – сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

8) Основная особенность приобретения прав на недвижимость заключается в том, что момент возникновения прав связан с моментом их государственной регистрации. Исключение составляют случаи, установленные законом. Момент воз-

никновения прав на недвижимость по тому или иному основанию, обуславливает характер государственной регистрации. В тех случаях, когда момент возникновения прав на недвижимость связан с моментом регистрации, последняя приобретает правообразующее значение. Напротив, в тех случаях, когда возникновение прав обусловлено иным моментом, государственной регистрации отводится лишь правоподтверждающая роль.

Практическая значимость исследования заключается в том, что содержащиеся в работе выводы позволяют более эффективно применять нормы о государственной регистрации на практике и могут быть использованы для совершенствования действующего законодательства. Представленный материал может быть использован для дальнейшего исследования института государственной регистрации прав в гражданском и административном праве; при подготовке научных и учебных работ, специального учебного курса; в практической деятельности специалистов, осуществляющих государственную регистрацию прав, юрисконсульты и адвокаты.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права Юридического института ИГУ, где проведено ее рецензирование и обсуждение. По гражданско-правовым проблемам государственной регистрации сделаны доклады на научно-практических конференциях ЮИ ИГУ. Результаты исследования использовались автором при подготовке для ЮИ ИГУ специального курса «Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость», при руководстве дипломными работами. Основные положения отражены в публикациях.

Структура диссертации определяется целью и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

II. Основное содержание работы

Во **введении** обосновывается выбор и актуальность темы исследования, показана степень ее научной разработанности, определены объект, предмет, основные задачи, цели и методы исследования, дан обзор теоретической и источниковедческой базы, раскрыты научная новизна, практическая значимость и апробация результатов исследования, сформулированы положения, выносимые на защиту.

Глава первая посвящена исследованию правовой природы государственной регистрации прав, ее сущности и значения для формирования устойчивого гражданского оборота недвижимости.

В **первом параграфе** рассматривается проблема правового понятия недвижимого имущества. Отмечается, что признаки недвижимости закреплены в законодательстве многих стран. Проведенный в работе анализ зарубежного и российского дореволюционного законодательства показал, что, несмотря на различные подходы к определению недвижимости, законодательство всех стран выделяет единый признак – прочная связь с землей. Данный критерий был воспринят и ГК в п.1 ст.130.

Как установлено в работе, законодательное определение недвижимости не позволяет во всех случаях однозначно разграничить движимые и недвижимые вещи. Указанные законодателем критерии являются относительными, и их применение на практике весьма произвольно. Кроме того, легальное определение недвижимости не объясняет, почему одни объекты законодатель признает самостоятельными объектами недвижимости наряду с земельными участками (участки недр, обособленные водные объекты), а другие – относит к недвижимости по признаку их связи с землей (леса, многолетние насаждения). Такое разделение, по мнению автора, является некорректным, поскольку леса и многолетние насаждения являются такими же объектами недвижимости по природе, как участки недр и обособленные водные объекты.

Не добавляет ясности отнесение к недвижимости движимых вещей – подлежащих государственной регистрации судов и космических объектов. Как видно, критерием отнесения таких объектов к недвижимым вещам является не наличие свойств недвижимости, а установленная законодателем необходимость их регистрации. Исследуя вопрос о моменте, с которого указанные объекты приобретают статус недвижимости, автор соглашается с мнением о том, что эти объекты становятся недвижимым имуществом с момента создания, а не с момента регистрации (Б.М. Гонгало). Такой вывод, по мнению автора, следует из буквального прочтения абз.2 п.1 ст.130 ГК, в соответствии с которым к числу недвижимых вещей относятся *подлежащие* государственной регистрации суда и космические объекты. Ни о какой правообразующей роли государственной регистрации, благодаря которой указанные объекты приобретают статус недвижимости, в данной норме не говорится. Другое дело, что для возникновения прав на указанные объекты, требуется осуществление регистрации в соответствии со ст.131 ГК. В отличие от регистрации самих объектов, которая, по сути, является учетной, регистрация прав на такие объекты носит правообразующий характер, т. е. играет роль конститутивного признака для возникновения прав. В заключение автор отмечает, что легальное определение недвижимости, содержащее такие разные признаки, как прочная связь с землей, в одном случае, и необходимость государственной регистрации, в другом, вызывает вполне обоснованные сомнения в его целесообразности. Наверное, именно потому, что физические свойства судов и космических объектов в значительной степени разнятся с физическими свойствами недвижимости по природе, ФЗ о регистрации в ст.4 исключил эти объекты из сферы своего действия.

Отдельное место отведено исследованию проблемы соотношения понятий «здание» и «сооружение». Дело в том, что ГК не делает различия между ними. Между тем, разграничение этих понятий обусловлено практическими потребностями, особенно, когда речь идет о сложных объектах. В качестве примера сложной вещи в работе анализируется такой объект как автозаправочная станция. Автозаправочная станция, с входящими в ее состав зданиями и специальными конструкциями, может составлять единый объект недвижимости и рассматриваться как сложная вещь (ст.134 ГК), а может быть разделена на несколько самостоятельных объектов недвижимости, исходя из самостоятельного целевого назначения (здание, резервуары для хранения топлива, топливораздаточные колонки и т.д.). Вместе с тем, отдельно взятый объект, например, здание, вне связи с другими объектами не позволяет говорить о наличии такого объекта как автозаправочная станция, поскольку здание является лишь одним из элементов, входящих в состав станции, объединенных единым назна-

чением - реализация нефтепродуктов. Возникает потребность в ином понятии, отражающем специфику данного объекта. Таким понятием может служить понятие «сооружение».

По мнению автора, критерием для разграничения понятий «здание» и «сооружение» может служить признак, в соответствии с которым конструктивные элементы здания или сооружения образуют целостный объект. Так, для здания таким признаком является единое архитектурное решение, которое объединяет его отдельные конструктивные элементы (фундамент, пол, стены и перегородки, крыша, отделка и т.д.) в единое целое. В сооружении такие традиционные для здания элементы могут вообще отсутствовать. Зачастую в состав сооружения входят объекты, не являющиеся в прямом смысле недвижимостью. Единство конструктивных элементов сооружения проявляется в том, что отсутствие одного из них, делает невозможным использование сооружения в соответствии с единым функциональным назначением. Именно единое функциональное назначение выступает тем объединяющим началом, которое позволяет говорить о совокупности разрозненных вещей как о едином объекте - сооружении.

Рассмотрена проблема отнесения к недвижимости жилых и нежилых помещений. Установлено, что наиболее проблемными являются вопрос о соотношении понятий «помещение» и «здание» и вопрос о порядке формирования объектов нежилого фонда. По второму вопросу отмечается, что любой объект недвижимости должен характеризоваться индивидуальной определенностью. Это, в частности, означает, что объект недвижимости может быть отграничен от других объектов, и его конкретные границы могут быть выделены в натуре. ФЗ о регистрации не содержит признаков нежилого помещения и не указывает порядок определения его границ. На практике эту проблему вынуждены решать органы, отвечающие за технический учет объектов и УЮРП. В результате - формирование помещения в тех или иных границах, зачастую осуществляется произвольно, что нередко приводит к нарушению прав других собственников в рамках одного здания. По этой причине вопрос о критериях помещения и порядке его формирования требует скорейшего разрешения в законодательстве.

По мнению автора, в качестве критерия для определения помещения в законе должна быть названа «изолированность», означающая отсутствие сообщения с другими частями строения (что предполагает самостоятельный выход на улицу) либо наличие такого сообщения только через места общего пользования (лестничную клетку, общий коридор), а не через проемы в стенах (например, двери). Поэтому, если помещения сообщаются между собой и при этом в своей совокупности образуют замкнутый контур с выходом на улицу или места общего пользования, то их следует признавать за одно и рассматривать как единый объект.

Автор делает вывод о том, что для развития рынка недвижимости, формирования надежной системы государственной регистрации прав требуется формализация понятия недвижимого имущества. Дополнительные критерии отнесения объекта к недвижимости (помимо указанных в п.1 ст.130 ГК) должны быть выработаны техническими дисциплинами и закреплены в законодательстве, регулирующем ее кадастровый и технический учет.

Во **втором параграфе** рассматривается проблема понятия и правовой природы института государственной регистрации прав. Рассмотрение проблемы отраслевой принадлежности указанного института предваряется изложением взглядов, существующих в научной доктрине. Наиболее распространенными являются взгляды, согласно которым институт государственной регистрации прав представляет собой: а) административно-правовой институт; б) гражданско-правовой институт; в) смешанный (комплексный) правовой институт. Поиск правильного решения привел автора к выводу о необходимости нахождения такого классификационного критерия, который позволил бы с достоверностью провести разграничение между различными отраслями права. В качестве такого критерия был использован метод правового регулирования. При этом, особенности правового регулирования регистрационных отношений были выявлены через характерные черты метода: правосубъектность, юридические факты, содержание правоотношений, юридические санкции. Результаты исследования заключаются в следующем.

Правосубъектность. Отсутствие иерархической подчиненности, а также функций контроля и управления по отношению друг к другу свидетельствуют, на первый взгляд, о юридическом равенстве субъектов. Однако анализ деятельности УЮРП позволил сделать вывод о том, что эта деятельность носит государственно-властный характер, поскольку представляет собой не что иное, как позитивную правоприменительную деятельность, признаки которой были рассмотрены в работе. Результатом этой деятельности является принятие решения о наличии или отсутствии оснований для внесения в ЕГРП сведений о правах и сделках с недвижимостью, которое имеет *обязательную* силу предписания, в том числе и для правообладателя. Кроме того, правоспособность субъектов регистрационных отношений не является однопорядковой (как это имеет место в гражданском праве): у УЮРП отсутствует равная возможность с правообладателем участвовать в регистрационных отношениях в одних и тех же ролях – в качестве носителя гражданских прав и обязанностей, а также равная возможность в выражении волеизъявления, направленного на установление правоотношения. УЮРП обладает не общей, а специальной правоспособностью, которая отличается по своему содержанию от правоспособности правообладателей. Проведение регистрации является обязанностью регистрирующего органа, и относится к его компетенции. Это обстоятельство влияет на содержание правоспособности УЮРП и порядок ее осуществления.

Юридические факты. В основе возникновения регистрационных отношений лежит свободное волеизъявление правообладателя, который самостоятельно решает вопрос о необходимости регистрации своих прав. Немалое значение имеет то, что государство не устанавливает каких-либо санкций за неосуществление государственной регистрации. Последствием отсутствия регистрации является непризнание прав на недвижимость со стороны государства. В связи с этим отсутствуют основания для квалификации неосуществления государственной регистрации в качестве правонарушения, а соответственно для привлечения правообладателя к ответственности. Такой способ вступления в правоотношения характерен для гражданского права, что позволяет говорить о наличии в регулировании регистрационных отношений черт метода гражданско-правового регулирования.

В то же время, в отличие от гражданских правоотношений, инициатива в формировании регистрационных отношений носит односторонний характер – основанием для возникновения регистрационных отношений служит заявление правообладателя. УЮРП не может инициировать процесс регистрации, а также принудить участников гражданского оборота к оформлению их прав на недвижимость. Таким образом, УЮРП вступает в регистрационные отношения не по своей воле, а в силу волеизъявления правообладателя определить юридическую судьбу своего права или совершенной им сделки. Поэтому в данном случае можно говорить об административно-правовом регулировании регистрационных отношений.

При анализе правопрекращающих фактов установлено, что прекращение регистрационных отношений также возможно по инициативе правообладателя, который вправе отказаться от совершения регистрационных действий на любой стадии регистрации (до принятия решения УЮРП). УЮРП право прекратить регистрационные отношения по собственной инициативе не предоставлено. В отсутствие заявления правообладателя о прекращении регистрационных действий единственным правопрекращающим фактом будет являться решение УЮРП о наличии или отсутствии оснований для внесения сведений в ЕГРП по представленным документам. Такое решение есть акт применения права, содержание и порядок внесения которого строго регламентированы.

Таким образом, анализ юридических фактов, показал, что в тех случаях, когда в качестве юридического факта выступает волеизъявление правообладателя, основным методом правового регулирования будет метод, характерный для гражданского права. В тех же случаях, когда в качестве юридических фактов выступают действия или решения УЮРП, основным будет административно-правовой метод.

Содержание регистрационных отношений. Особенность состоит в том, что возможность автономного урегулирования субъектами содержания этих правоотношений значительно ограничена. Порядок совершения государственной регистрации строго регламентирован, соответственно, большую часть ФЗ о регистрации составляют нормы, носящие императивный характер. В отличие от гражданских, регистрационные отношения не являются по своей природе эквивалентно-возмездными. УЮРП принимает на себя обязанность по проведению соответствующих регистрационных действий в силу своей компетенции. При этом оно не приобретает в данном правоотношении никаких субъективных прав (если только не считать права требовать от правообладателя внесения платы за регистрацию). Таким образом, сущность правовой связи в регистрационном правоотношении состоит в том что, субъективное право правообладателя сводится, фактически, к праву требования исполнения обязанностей УЮРП по проведению государственной регистрации. При этом регистрирующий орган не подчинен правообладателю, а связан с ним посредством исходящего от правообладателя правового притязания. Автор делает вывод: в содержании регистрационных отношений в значительной степени проявляются особенности метода административно-правового регулирования.

Юридические санкции. Как установлено, восстановительная функция юридических мер обеспечения, свойственная гражданскому праву, имеет место и в регистрационных отношениях. ФЗ о регистрации не определяет правовую природу ответственности УЮРП (п.5 ст.7 и ст.31). Однако, учитывая то, что УЮРП является государственным органом, следует сделать вывод о распространении на его действия ст.1069 ГК. Таким образом, в случае причинения ущерба субъекты регистрационных отношений имеют возможность восстановить свое нарушенное имущественное состояние. Восстановительная функция юридических мер обеспечения является отличительной чертой метода гражданско-правового регулирования, что позволяет констатировать наличие признаков указанного метода и в регистрационных отношениях.

Другой особенностью юридических санкций в регистрационных отношениях является то, что ни правообладатель, ни УЮРП не обладают административной правоспособностью по привлечению друг друга к административной ответственности и наложению соответствующих санкций. Отсюда - судебный порядок защиты нарушенных прав, осуществляемый в рамках искового производства. Такой способ защиты нарушенных прав характерен для гражданского права. Однако защита нарушенных прав не всегда может происходить в рамках искового производства. По заявлению граждан и организаций об оспаривании решений и действий (бездействия) органа государственной власти, возможно производство по делам, возникающим из публичных отношений, которое имеет определенную специфику (гл.гл.23, 25 ГПК РФ, гл.гл.24, 25 АПК РФ). В частности, при рассмотрении дел данной категории вина нарушителя презюмируется, т.е. лицо, нарушившее право, предполагается виновным, оно само должно доказать отсутствие своей вины.

Выявленные особенности правового регулирования регистрационных отношений позволили сделать вывод о взаимодействии методов гражданско-правового и административно-правового регулирования, при доминирующем воздействии последнего. Вместе с тем, такое доминирование не следует, по мнению автора, расценивать как свидетельство в пользу административно-правовой природы института государственной регистрации прав. Указанный метод является характерным методом регулирования непосредственно регистрационных отношений, то есть отношений, возникающих в процессе регистрационной деятельности УЮРП, которые и были рассмотрены выше. Такие отношения, как считает автор, можно охарактеризовать как *организационные* относительно того правового результата, достижению которого они служат. Так, участники гражданского оборота вступают в различные гражданские правоотношения по поводу недвижимого имущества – совершают сделки, создают новые объекты недвижимости. Однако для того, чтобы определить юридическую судьбу сделок или прав субъекты гражданских правоотношений вынуждены прибегать к регистрационной *процедуре*. В таком аспекте государственная регистрация носит организационный характер, и играет служебную роль для формирования гражданских правоотношений. Иными словами: регистрационные отношения направлены на установление, изменение, прекращение прав на недвижимость, и представляют собой определенное организационно-правовое средство, используемое правообладателями для упорядочения своих основных отношений (отношений, предметом которых выступает недвижимость). Безусловно, такие отношения требуют весьма жесткой регламентации, которую, однако, не следует сводить только лишь к административной (гражданскому праву также присущи четко регламентированные процедуры: порядок регистрации юридического лица, порядок организации и проведения торгов и др.) Необходимо также учитывать то, что нормы,

устанавливающие требование о проведении регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержатся не в каком-либо акте административного характера, а в ГК. Это нашло свое отражение в п.1 ст.3 ФЗ о регистрации, который отнес законодательство РФ о государственной регистрации прав к федеральному, коим в отличие от административного является гражданское законодательство.

Изложенное позволяет утверждать, что УЮРП осуществляет свои функции в сфере действия гражданского законодательства, а значит, регистрационные отношения необходимо рассматривать с учетом того правового результата, достижению которого они служат, – возникновения гражданских прав и обязанностей. По этой причине нормы, устанавливающие порядок проведения государственной регистрации, не являются единственными нормами, составляющими институт государственной регистрации прав, а отношения, возникающие непосредственно в процессе регистрационной деятельности УЮРП, представляют собой лишь часть отношений, складывающихся по поводу приобретения прав на недвижимость. В процессе экономической деятельности между субъектами права устанавливаются различные правоотношения по поводу недвижимости (при наследовании, при заключении сделок и т.д.), которые регулируются нормами соответствующих отраслей права, присущими этим отраслям методами правового регулирования.

На основании изложенного сделан вывод: институт государственной регистрации прав должен характеризоваться как комплексный правовой институт, объединяющий нормы различных отраслей права, регулирующих отношения по поводу возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимость, основанный на сочетании методов преимущественно административно-правового и гражданско-правового регулирования.

В третьем параграфе рассматриваются понятие, значение, цели и задачи государственной регистрации прав, а также ее принципиальные отличия от практики, существовавшей до введения в действие ФЗ о регистрации.

Существенное место в работе отводится исследованию понятия государственной регистрации прав. Обнаружено, что легальное определение государственной регистрации, приведенное в п.1 ст.2 ФЗ о регистрации, не в полной мере отражает ее правовую природу. Следуя этому определению, государственная регистрация должна быть приравнена к акту, т.е. к результату деятельности УЮРП. Между тем, принятием акта деятельности УЮРП не исчерпывается, поскольку ему предшествует ряд иных действий, совершаемых должностными лицами УЮРП в соответствии со ст.13 ФЗ о регистрации. Изложенное позволило сделать вывод о необходимости формулирования иного понятия государственной регистрации прав. Теоретической основой для этого послужили существующие в доктрине точки зрения по данной проблеме. В ходе исследования было выработано следующее представление о государственной регистрации прав.

Государственную регистрацию необходимо рассматривать в двух аспектах: как государственную деятельность и как результат такой деятельности. В первом аспекте государственная регистрация прав – это правоприменительная деятельность УЮРП, возникающая по поводу внесения в ЕГРП сведений о возникновении, изменении, прекращении прав на недвижимость и совершаемых с ней сделок. Во втором аспекте регистрация представляет собой юридический акт, т.е. акт, с которым закон связывает определенные правовые последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимость, имеющий своей целью их признание и подтверждение государством.

Таким образом, государственная регистрация прав может быть определена как осуществляемая специально уполномоченным органом процедура с целью признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость, результатом которой является решение о наличии или отсутствии оснований для внесения соответствующих записей в ЕГРП.

В четвертом параграфе рассматриваются правовые принципы государственной регистрации прав. Отмечается, что при разработке ФЗ о регистрации во многом учитывался опыт существующих в мире регистрационных систем, который не мог не отразиться на формировании принципов российской системы регистрации. В связи с этим особое внимание в работе уделено принципам регистрационных систем ряда зарубежных государств (Германии, Испании, Польши). Также установлено, что в основу российской регистрационной системы заложены принципы, выработанные дореволюционными российскими учеными при подготовке Ветчинного устава. Указанные принципы также рассмотрены в работе.

С учетом мирового опыта, традиций русской юриспруденции, существующих в юридической науке классификаций принципов регистрации, а также действующего российского законодательства, по мнению автора, следует выделить восемь принципов созданной в России системы: *обязательности, достоверности, бесспорности, открытости сведений о регистрации, старшинства, специальности, учетности, преемственности*. При этом за рамками исследования остались общеправовые принципы, поскольку задача исследования заключалась в установлении *институционных* принципов, т. е. принципов, через которые раскрываются особенности комплексного института государственной регистрации прав.

Глава вторая посвящена исследованию объектов государственной регистрации прав на недвижимость. Установлено, что многие положения ГК и ФЗ о регистрации, касающиеся объектов регистрации, отличаются недостаточной определенностью, следствием чего является их неоднозначное толкование.

Первая проблема возникает в связи с тем, что существующий порядок заполнения ЕГРП не в полной мере отражает природу иных вещных прав, отличных от права собственности, таких как право хозяйственного ведения, оперативного управления и др. Это связано с тем, что Правила ведения ЕГРП, устанавливая единую форму записи и для права собственности, и для иных вещных прав. Между тем, особенностью иных вещных прав является то, что они, сохраняя свой вещный характер, выступают, одновременно, обременением права собственности. По указанной причине запись об иных вещных правах не может быть внесена в ЕГРП по правилам внесения записи о праве собственности. В то же время, запись об иных вещных правах не может быть внесена в подраздел III-6 ЕГРП, предназначенный для внесения записей об ограничениях (обременениях), поскольку в отношении иных вещных прав также могут быть установлены обременения (ограничения), например, аренда или арест. Внесение в ЕГРП записи об иных вещных правах по правилам, установленным для

ограничений (обременений) не позволит отразить существование в отношении этих вещных прав ограничений (обременений). По мнению автора, возможным решением данной проблемы будет установление в подразделе II двух отдельных форм записей: записи о праве собственности и записи об иных вещных правах.

Вторая проблема связана с тем, что законодатель не указывает в каких случаях регистрации подлежит *право*, в каких – *ограничения (обременения)* этих прав, а в каких – *сделки* с недвижимостью. Это, прежде всего, касается ипотеки и аренды. Так, в ст.ст.1, 4, 12 ФЗ о регистрации ипотека и аренда названы в качестве ограничений (обременений), в абз.3 п.2 ст.13 ипотека и аренда стоят в одном ряду со сделками, а в ст.26 речь идет о государственной регистрации права аренды. В качестве примера правовой неурегулированности рассматривается вопрос о надлежащем объекте регистрации применительно к аренде. В работе отстаивается точка зрения о том, что право аренды не может выступать в качестве объекта регистрации. В связи с этим, для устранения противоречий между ГК и ФЗ о регистрации автор предлагает внести в ст.26 ФЗ о регистрации соответствующие изменения.

Третья проблема возникает в связи с тем, что в ФЗ о регистрации термины «ограничение», «обременение» употребляются в одном смысловом значении. Исследование понятий «обременение» и «ограничение», а также анализ существующих в доктрине точек зрения по данной проблеме позволили автору прийти к выводу о том, что обременение предполагает установление дополнительных прав на объект, а ограничение – стеснение субъективных прав конкретного лица, не сопряженное с установлением каких-либо дополнительных прав на объект. Исходя из указанных критериев, к обременениям отнесены сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, а к ограничениям – арест на имущество. Исследование этой проблемы завершается предложением автора о проведении подобного разграничения в ФЗ о регистрации.

Четвертая проблема связана с тем, что ни ГК, ни ФЗ о регистрации не устанавливает исчерпывающего перечня ограничений (обременений), подлежащих регистрации. Определение ограничений (обременений) в ст.1 ФЗ о регистрации создает почву для произвольного решения вопроса о необходимости регистрации тех или иных ограничений (обременений), поскольку оно выделяет только один признак – условия, запрещения, *стесняющие* правообладателя при осуществлении вещных прав. Если рассматривать данный признак в широком смысле, то к ограничениям (обременениям) могут быть отнесены все те запреты и предписания, которые установлены законом. Как было показано в работе, регистрация таких ограничений (обременений) не имеет смысла. По мнению автора, в наибольшей степени достигнуто целей государственной регистрации отвечает позиция Б.М.Гонгало, считающего, что к ограничениям (обременениям) по смыслу ст.1 ФЗ о регистрации следует относить лишь те стеснения вещных прав, существование которых обусловлено изъявлением воли субъектов гражданского права или уполномоченных органов. Рассматривая ограничения (обременения) в таком аспекте, автор обращает внимание на то, что обусловленность ограничений (обременений) волей указанных субъектов не является единственным условием отнесения ограничений (обременений) к числу объектов регистрации. Возможность их установления должна быть предусмотрена в законе. Поэтому, если по воле указанных лиц возникают ограничения (обременения), не предусмотренные законом, такие ограничения (обременения) не подлежат регистрации в порядке, установленном ФЗ о регистрации. По мнению автора, для однозначного решения вопроса о том, какие ограничения (обременения) требуют государственной регистрации, а какие – в этом не нуждаются, определение ограничений (обременений), данное в ст.1 ФЗ о регистрации, необходимо конкретизировать. При этом в качестве ограничений (обременений), подлежащих регистрации, должны быть названы лишь те предусмотренные *законом* условия, запрещения, стесняющие правообладателя, возникновение которых обусловлено волеизъявлением субъектов гражданского права или уполномоченных органов.

Помимо рассмотренных проблем, в данном параграфе также исследуется проблема обоснованности существования тех или иных объектов регистрации, а также их соотношения друг с другом. Автором рассмотрен вопрос об отнесении к объектам регистрации возникновения, перехода и прекращения права, вопрос о соотношении сделок и ограничений (обременений), прав и сделок и др.

Глава третья посвящена исследованию особенностей оснований возникновения и регистрации прав на недвижимость, а также значения государственной регистрации для возникновения этих прав. Исследование оснований возникновения прав на недвижимость позволило автору не только определить момент возникновения прав по тому или иному основанию, но и выделить их особенности, а также очертить ряд проблемных вопросов, существующих в юридической литературе и в правоприменительной деятельности.

В работе были рассмотрены наиболее распространенные основания возникновения прав на недвижимость.

Договоры и иные сделки. При рассмотрении этого основания установлено, что одним из проблемных является вопрос о правовом значении государственной регистрации и последствиях ее отсутствия: в каких случаях неосуществление регистрации сделки с недвижимостью ведет к недействительности сделки (п.1 ст.165 ГК), а в каких – к ее незаключенности (п.3 ст.433 ГК). Данный вопрос возник в связи с тем, что редакция п.1 ст.165 ГК допускает неоднозначное толкование: 1) сделка считается ничтожной во всех случаях, когда отсутствует регистрация, установленная законом; 2) сделка, в отношении которой не соблюдено требование о ее регистрации, только в том случае является ничтожной, когда на это прямо указано в законе. В работе рассматриваются различные варианты толкования указанной нормы. Сравнительное исследование этих вариантов, а также системный анализ п.1 ст.165 ГК привели автора к выводу о том, что любое из возможных толкований данной нормы приводит к ее неизбежному противоречию с нормой, содержащейся в п.3 ст.433 ГК, в соответствии с которой договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Если признать, что сделка, совершенная с нарушением требования о ее государственной регистрации, ничтожна (всегда или только в тех случаях, когда на это прямо указывает законодатель), учитывая при этом правило п.3 ст.433 ГК о моменте заключения договора, то ответить на вопрос о том, что же является недействительным по смыслу п.1 ст.165 ГК не представляется возможным. Иными словами невозможно признать недействительным договор, который не существует (не заключен). Отмечается, что существующее противоречие между правилами, установленными

ст.165 и ст.433 ГК требует законодательного разрешения. При этом указанное противоречие, по мнению автора, должно быть разрешено в пользу ст.433 ГК, поскольку решение вопроса о незаключенности договора предшествует и соответственно предreshает вопрос о его недействительности.

Установлено, что момент возникновения прав на недвижимость по рассматриваемому основанию определяется моментом государственной регистрации. При этом, в одних случаях, момент возникновения прав может быть связан с моментом регистрации самой сделки (договор аренды), а в других, – с моментом регистрации перехода прав по сделкам (сделки отчуждения имущества). Однако, как в том, так и в другом случае, государственная регистрация будет иметь правообразующее значение.

Акты государственных органов и органов местного самоуправления. При рассмотрении данного основания была выявлена основная проблема, вызванная тем, что в настоящее время не решен вопрос о том, могут ли служить основанием для возникновения прав, а также их регистрации акты органов государственной власти или местного самоуправления, изданные в нарушение порядка, который был установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания. В работе показано, что судебно-арбитражная практика, существующая по данному вопросу, достаточно противоречива. Проведенный анализ законодательства, позволил сделать вывод о том, что основанием возникновения и регистрации прав на недвижимость будет являться даже незаконный акт до тех пор, пока суд не признает его недействительным. Вместе с тем, по мнению автора, в случаях установления несоответствия акта законодательству, УЮРП должны уведомлять органы прокуратуры о проведенной регистрации, в компетенцию которых входит обжалование незаконных актов государственных органов и органов местного самоуправления. Однако для того, чтобы это было осуществимо на практике, в ФЗ о регистрации необходимо закрепить соответствующую норму

При установлении момента возникновения прав на недвижимость на основании актов органов государственной власти и местного самоуправления, в том числе незаконных, но не признанных недействительными в установленном порядке, автор пришел к выводу, что этот момент должен определяться по общему правилу п.2 ст.8 ГК. Таким образом, государственная регистрация в данном случае будет иметь правоустанавливающее значение.

Судебные решения. Установлено, что основная проблема связана с определением момента возникновения прав на недвижимость, когда такой момент не указан в решении суда. По мнению автора, момент возникновения прав на основании решения суда не должен быть обусловлен моментом вступления решения в законную силу. Иной вывод противоречил бы п.2 ст.8 ГК, в соответствии с которым права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Иное в данном случае установлено п.1 ст.28 ФЗ о регистрации – момент возникновения прав определяется решением суда. В том же случае, когда такой момент не определен в решении суда, должен применяться общий порядок – права, подлежащие регистрации, будут возникать с момента регистрации.

В работе был также рассмотрен вопрос о возможности применения рассматриваемого основания к правам, возникшим на основании мирового соглашения, утвержденного определением суда. Исследование правовой природы мирового соглашения позволило заключить, что мировое соглашение является утвержденной судом сделкой сторон, влекущей установление, изменение или прекращение их гражданских прав и обязанностей. Поскольку в данном случае для возникновения прав на недвижимость требуется сложный юридический состав: мировое соглашение и определение суда (которым дело по существу не решается), то такое основание возникновения прав, как судебные решения, здесь не применимо. Мировое соглашение, утвержденное определением суда, по мнению автора, подпадает под действие п.п.1 п.1 ст.8, п.2 ст.218 ГК, абз.3 п.1 ст.17 ФЗ о регистрации (договоры и иные сделки), из чего следует, что момент возникновения прав на недвижимость на основании утвержденного судом мирового соглашения должен определяться по общему правилу, установленному п.2 ст.8 ГК.

Универсальное правопреемство. Видами универсального правопреемства являются наследование и реорганизация юридического лица. Анализ первого вида универсального правопреемства позволил сделать вывод о том, что большая часть проблем вызвана тем, что законодатель, связав момент возникновения прав на наследственное имущество не с моментом государственной регистрации, а с моментом открытия наследства (п.4 ст.1152 ГК), не решил при этом ряд важных вопросов. Так, неоднозначную оценку в юридической науке и на практике получил вопрос о праве наследника распоряжаться наследственным имуществом до момента государственной регистрации прав на него. В ходе исследования установлено, что законодательство *не содержит* нормы, ограничивающей наследника в праве распоряжения имуществом до этого момента. Поэтому, с учетом момента возникновения прав на наследственное имущество (момент открытия наследства), по мнению автора, следует сделать вывод, что наследник, принявший наследство, вправе осуществлять все правомочия собственника в отношении такого имущества, в том числе и распоряжаться им до государственной регистрации своих прав. По указанной причине отсутствуют основания рассматривать наследника как неуправомоченного отчуждателя, а совершенную им сделку – как недействительную. Другое дело, если наследник решит зарегистрировать сделку или переход права к приобретателю. В этом случае он должен будет в соответствии с п.2 ст.13 ФЗ о регистрации зарегистрировать свое ранее возникшее право на основании свидетельства о праве на наследство. Однако такая регистрация будет иметь не более чем правоподтверждающее значение. В работе также рассмотрен вопрос о возможности проведения регистрации в случае смерти одной из сторон договора и вопрос о том, обладает ли право на регистрацию способностью переходить по наследству по общим правилам наследственного правопреемства. Автор дал отрицательный ответ на эти вопросы.

Основной вывод, который был сделан при рассмотрении второго вида универсального правопреемства (реорганизация юридического лица), заключается в следующем. Поскольку с момента регистрации нового юридического лица его правопреемник прекращает свое существование, вряд ли обоснованно связывать момент перехода прав на недвижимость

к новому юридическому лицу с моментом их регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ о регистрации. Как считает автор, в данном случае права вновь возникшего юридического лица, в том числе и на недвижимость, должны возникать с момента государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц. Иной вывод привел бы к тому, что недвижимость с момента исключения из реестра реорганизованного юридического лица до момента государственной регистрации прав на него в порядке, предусмотренном ФЗ о регистрации, оставалось бы бесхозным, а значит, порядок приобретения права собственности на такое имущество должен был бы регулироваться соответствующими нормами законодательства (ст.225 ГК), а не нормами о реорганизации. По мнению автора, в п.2 ст.218 ГК необходимо более четко сформулировать правило об исключительном характере момента возникновения прав на имущество юридических лиц при реорганизации.

Приватизация. Особенность данного основания вытекает из приоритета норм приватизационного законодательства перед нормами ГК. В работе рассмотрена проблема определения приватизационным законодательством момента возникновения прав на недвижимость, а также значения государственной регистрации в данном случае. Рассмотрение этой проблемы в историческом аспекте, а также исследование легальных определений приватизации как жилого, так и нежилого фонда, позволило сделать вывод о том, что приватизация представляет собой форму отчуждения государственного и муниципального имущества, а потому, по мнению автора, на данный способ возникновения прав должно распространяться правило п.2 ст.223 ГК. Таким образом, момент возникновения права собственности на имущество, приобретенное в порядке приватизации, определяется в соответствии с п.2 ст.8 ГК, а значит, регистрация в порядке, предусмотренном ФЗ о регистрации, по данному основанию имеет правообразующее значение.

Полная выплата членами кооператива паевого взноса за предоставленный объект недвижимости. Основная проблема, которая решалась при рассмотрении данного основания возникновения прав, – это проблема момента возникновения прав на недвижимость у членов кооператива. Проблема возникла в связи с тем, что п.4 ст.218 ГК не содержит четких указаний на то, с какого момента возникают права у членов кооператива на недвижимость с момента внесения паевого взноса или с момента регистрации прав на имущество? В работе рассмотрены различные точки зрения на данную проблему. По мнению автора, для определения момента возникновения прав на недвижимость у членов кооператива необходимо исходить из буквального содержания п. 4 ст.218 ГК, который не устанавливает изъятий из общего правила, предусмотренного п.2 ст.8 ГК. Как указывает автор, установление в данном случае иного момента возникновения прав, отличного от момента государственной регистрации, лишено практического смысла. Вряд ли можно найти разумное объяснение тому, что права членов кооператива нуждаются в большей защите, нежели права покупателей, приобретающих недвижимость по договору купли-продажи с рассрочкой платежа или права дольщиков, приобретающих недвижимость по договору долевого участия. По мнению автора, права на недвижимость в кооперативе должны возникать на основании полной выплаты пая, но с момента государственной регистрации.

Создание нового объекта недвижимости. Рассмотрение особенностей возникновения прав на вновь создаваемый объект недвижимости позволило установить, что возникающие при этом проблемы обусловлены нечеткой редакцией ст.219 ГК и ст.25 ФЗ о регистрации. Одна из проблем касается юридического режима вновь создаваемых объектов недвижимости до момента государственной регистрации прав на них. Как отмечает автор, вряд ли следует считать недвижимое имущество таковым лишь после государственной регистрации. Если согласиться с весьма распространенной позицией и признать, что вновь возведенный объект до момента государственной регистрации не существует как недвижимость, то, очевидно, будет невозможно и зарегистрировать права на него в порядке, предусмотренном ФЗ о регистрации, поскольку сфера действия данного закона распространяется только на недвижимость.

Другая проблема связана с отнесением к недвижимости объекта незавершенного строительства и возможностью регистрации прав на него в порядке, предусмотренном ФЗ о регистрации. Анализ действующего законодательства, существующей судебной-арбитражной практики по данной проблеме позволили автору сделать следующие выводы. Объект незавершенного строительства может быть отнесен к недвижимости при наличии следующих условий: а) отвечать всем признакам недвижимости; б) не являться предметом действующего договора строительного подряда. По мнению автора, последнее условие весьма спорно. Объект незавершенного строительства в отношении, которого выполняются строительные работы, также неразрывно связан с землей, как и объект, в отношении которого строительные работы прекратились. Как считает автор, отсутствие договора строительного подряда должно служить условием не для признания объекта незавершенного строительства недвижимостью, а условием для регистрации прав на него в соответствии с п.2 ст.25 ФЗ о регистрации, по проведении которой объект незавершенного строительства сможет участвовать в гражданском обороте в качестве единого объекта недвижимого имущества.

Анализ данного основания позволил установить, что оно не является исключением из общего правила, установленного п.2 ст.8 ГК, в связи с чем следует признать, что права на вновь создаваемый объект возникают с момента их государственной регистрации.

В рамках рассмотрения вопроса об основаниях возникновения и регистрации прав на недвижимость особое внимание автором уделено особенностям возникновения права государственной и муниципальной собственности, которые обусловлены спецификой участия РФ, ее субъектов и муниципальных образований в гражданских правоотношениях. Установлено, что основные проблемы, возникающими при регистрации прав на объекты недвижимости, принадлежащие указанным субъектам, связаны с разграничением государственной и муниципальной собственности, а также отсутствием правоустанавливающих документов.

Подводя итог исследованию, проведенному в третьей главе, автор делает вывод: основания возникновения прав определяют особенности момента возникновения этих прав, который, в свою очередь, обуславливает характер регистра-

ции: в одних случаях, регистрация носит правообразующий характер (договоры и иные сделки), а в других, - является только подтверждением существующего права (наследование, реорганизация).

В **заключении** формулируются основные выводы по результатам проведенного исследования, высказываются предложения по совершенствованию законодательства о государственной регистрации прав на недвижимость.

По теме диссертационного исследования опубликованы следующие работы:

1. Волынцева А.В. Особенности государственной регистрации договоров аренды зданий // Сибирский юридический вестник. 2000. № 4. С. 30–37.
2. Волынцева А.В. Признание ранее возникших прав, как принцип государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, проблемы применения // Сибирский юридический вестник. 2001. № 3. С. 43–46.
3. Волынцева А.В. Правовая природа норм о государственной регистрации // Материалы ежегодн. науч.-практ. конф. преподавателей и студентов Юридического института ИГУ. Март, 2002. Иркутск: Изд-во ЮИ ИГУ, 2002. С. 97–103.
4. Волынцева А.В. Правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Сибирский юридический вестник. 2002. №4. С. 28–33.