

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – СУЩЕСТВЕННЫЙ ЭЛЕМЕНТ ОХРАНЫ ПРАВ СУБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА РФ



В. Н. СИНЕЛЬНИКОВА,  
профессор кафедры гражданского права  
НИУ «Высшая школа экономики» (Москва, Россия), д.ю.н.

В статье анализируются актуальные правовые вопросы российской системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество с точки зрения охраны и защиты прав субъектов гражданского оборота; представлены мнения ученых и судов по данной проблеме; аргументирована авторская позиция.

*Ключевые слова:* недвижимое имущество, регистрация прав, охрана и защита прав на имущество, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс, сложная недвижимость, ЕГРП, государственный регистратор, объект гражданского оборота, объект гражданских прав.

Охрана прав на недвижимое имущество является предметом особой заботы не только законодателя, но и практически каждого члена общества, поскольку обладание именно таким имуществом определяет уровень благосостояния лица. Поэтому правовые системы многих стран мира устанавливают специальную процедуру перехода прав на недвижимое имущество, усложняя ее регистрацией, которая детально регламентируется специальными нормативными правовыми актами. К примеру, согласно Гражданского кодекса Польши 1964 г., для перехода права собственности на отдельную квартиру необходимо заключение соответствующего договора, необходимо совершить запись в книге недвижимости (поземельной книге). Передача права собственности на строение, которое расположено на земельном участке, находящемся в вечном пользовании собственника строения, возможно только при наличии одновременной передачи права вечного пользования земельным участком.<sup>1</sup>

В соответствии с Французским гражданским кодексом для того, чтобы факт продажи недвижимости стал обязательным для третьих лиц, сделка должна быть зарегистрирована в публичном реестре недвижимого имущества.<sup>2</sup> Кроме того регистрационная система недвижимости Франции основана на таких документах, как: Декрет от 4 января 1955 г. № 55-22 «О реформе гласности вещных прав на недвижимое имущество» и Декрет от 14 октября 1955 г. № 55-1350 «О применении Декрета «О реформе гласности вещных прав на недвижимое имущество», которые довольно подробно

регламентируют способы оповещения общественности о совершенных (заключенных, расторгнутых и др.) с недвижимым имуществом сделок.<sup>3</sup>

Иной подход у законодателя Германии. Так, согласно § 873 Гражданского уложения Германии, до момента регистрации изменения права собственности на земельный участок стороны связаны соглашением только при условии, что соответствующие заявления нотариально удостоверены либо совершены в органе, в котором ведется поземельная книга, либо поданы в этот орган, либо правомочное лицо выдало другой стороне разрешение на внесение записи, составленное в соответствии с Законом о поземельных книгах.<sup>4</sup>

Важно! Правовые системы многих стран мира содержат нормы, согласно которым переход, изменение, прекращение или обременение прав на недвижимое имущество осуществляется на основе сложного юридического состава, включающего соглашение сторон, иные юридически значимые действия, а именно: нотариальное удостоверение сделки, регистрация прав субъекта, публикация информации о совершенных действиях и др.

Российская Федерация, регламентируя статус и оборот недвижимости, также возлагает на участников сделки обязанность регистрации прав на недвижимое имущество, которая предусмотрена не только нормами Гражданского кодекса (далее – ГК РФ), но и специальными законами, довольно подробно регламентирующими порядок и условия регистрации прав на различные виды недвижимости. В числе таких документов можно назвать Федеральный закон от 27 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав на недвижимость), статья 2 которого содержит императивную норму – государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК.

Юридическая значимость данного тезиса подтверждается тем, что государственная регистрация является единственным доказательством существования права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

<sup>3</sup>Захватаев В. Н. Кодекс Наполеона. М., 2012. С. 542.

<sup>4</sup>Гражданское уложение Германии = Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einföhrungsgesetz: ввод. закон к Гражд. уложению; пер. с нем./[В. Бергманн, введ., сост.]; науч. редакторы – В. Бергманн [и др.]. – 3-е изд., перераб. – М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 334.

Возглавляет систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальные органы, а также государственные бюджетные учреждения, наделенные полномочиями защиты прав законных владельцев недвижимого имущества посредством ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП).<sup>5</sup>

В условиях рыночных отношений, обусловивших ускорение гражданского оборота недвижимого имущества, регистрация прав на него приобрела особую актуальность, так как только наличие зарегистрированного права предоставляет субъекту возможность правомерно владеть, пользоваться и распоряжаться таким имуществом. При этом выявились существенные недостатки норм действующего законодательства, из-за которых возникали и до сих пор возникают проблемы охраны и защиты прав на недвижимое имущество, а недобросовестные участники сделок совершают правонарушения.

Президент России, Правительство РФ, высшие органы исполнительной власти России и ее субъектов, детально осведомленные о сложившейся на рынке недвижимого имущества ситуации, еще несколько лет назад инициировали модернизацию гражданского законодательства. Так, Президент РФ 18.07.2008 издал Указ № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации», в котором не только поставил задачу обновления законодательных основ рыночной экономики, а также правового обеспечения международных экономических и гуманитарных связей Российской Федерации, но и обязал компетентные государственные органы и учреждения разработать концепцию развития гражданского законодательства Российской Федерации и внести предложения о мерах по ее реализации.<sup>6</sup> Таким образом, было принято решение о глобальной модернизации гражданского законодательства РФ.

Во исполнение этого Указа 7 октября 2009 г. решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства была одобрена и вступила в действие Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации.<sup>7</sup> Разработчики этой Концепции, стремясь решить актуальные задачи повышения эффективности охраны и защиты прав и законных интересов не только собственников, но и иных владельцев недвижимого имущества, а также необходимости создания благоприятных условий его эффективного использования, обосновали цель – сформировать полноценную систему ограниченных вещных прав, которая способна удовлетворить потребности участников гражданского оборота в максимально стабильном и защищенном режиме пользования чужим имуществом.

Для достижения указанной цели потребовалась новая совокупность правовых норм, обладающих реальной возможностью регулировать имущественные и неимущественные отношения субъектов гражданского оборота. Эти обстоятельства обусловили реформу

<sup>5</sup>Ст.3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // <http://www.pravo.gov.ru> – 29.12.2014; См. также: Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (ред. от 21.05.2012) // «Российская газета» – 22.05.2012; Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (ред. от 27.12.2014) // <http://www.pravo.gov.ru> – 08.01.2015.

<sup>6</sup>Указ действует в редакции от 29.07.2014: <http://www.pravo.gov.ru> – 29.07.2014.

<sup>7</sup>Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.2009. № 11.

гражданского законодательства, которое находится в настоящее время в состоянии поиска адекватных механизмов регулирования отношений, способствующих всемерному развитию не только экономики страны, но и охране, а также защите прав на имущество лиц, участвующих в таких отношениях.

Говоря об охране и защите прав на имущество, следует обратить внимание, что гражданский оборот имущества основан не только на признании конкретных гражданских прав, но и обеспечении их эффективной правовой защитой, которая органично связана с более широким понятием «охрана гражданских прав», охватывающем совокупность мер, посредством которых субъекты могут реализовать свои права на различные виды имущества. Обратим внимание, охрана гражданских прав на имущество базируется на положениях материального законодательства, а также включает меры экономического, политического, организационного и иного характера, направленные на создание благоприятных условий для осуществления субъективных прав. Такое широкое понимание охраны прав часто используется в цивилистической доктрине. Вместе с тем, гражданскому законодательству известно понятие охраны в узком смысле слова, включающее нормы, направленные на восстановление утраченных прав и их признание, а при нарушении или оспаривании – на защиту, в том числе судебную.

Таким образом, защита гражданских прав – важнейшая отраслевая категория не только материального, но и процессуального права, посредством которой реализуются гражданско-правовые санкции, определяется механизм их применения, а также решаются другие вопросы, возникающие в связи с нарушением субъективных гражданских прав на имущество.

С учетом изложенного, может сложиться впечатление, что все вопросы охраны и защиты прав и законных интересов субъектов гражданского оборота решены и проблем в данной сфере общественных отношений не существует. Однако судебная практика свидетельствует об обратном: лица, владеющие имуществом на различных основаниях, в том числе осуществляющие предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, часто не удовлетворены способами защиты гражданских прав, поименованными в ст. 12 ГК РФ. К примеру, эта статья ГК РФ не содержит прямого указания на такой способ защиты прав на имущество, как регистрация. Поэтому заинтересованные субъекты, пользуясь открытым перечнем способов, установленным статьей 12 ГК РФ, стремятся найти иные возможности восстановления нарушенных прав на имущество, чему, естественно, противодействует другая сторона отношений. В результате возникают судебные споры о защите прав на имущество, которые иногда не прекращаются и после вступившего в силу решения суда. Скажем, «проигравшая» сторона уклоняется от подписания заявления о регистрации прав в ЕГРП. Тем самым, приобретение другим лицом полного объема правомочий на имущество откладывается на неопределенный период времени, соответственно, субъект, правомочно владеющий и пользующийся имуществом, не может им распорядиться в соответствии со своей волей и в своем интересе.

В целях преодоления этого недостатка действующего законодательства Пленум Верховного Суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ совместным Постановлением от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указали, что если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о

© В. Н. Синельникова, 2015

<sup>1</sup>Более подробно см.: Основные институты гражданского права зарубежных стран /Отв. ред. В. В. Залесский. М.: Норма. 2009. С. 191.

<sup>2</sup>Там же.С. 195.



возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.<sup>8</sup> По сути, этим положением установлено правило о придании решению суда силы юридического основания для регистрации прав в ЕГРП. Таким образом, был найден практический способ преодоления пробела законодательства в сфере охраны прав на недвижимое имущество.

1 марта 2013 г. в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» ГК РФ был дополнен статьей 8.1. «Государственная регистрация прав на имущество», которая частично восполнила указанный выше пробел, предусмотрев императивное правило: «Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса».<sup>9</sup> Однако, если сделка была совершена до вступления в силу этого Закона и не имела нотариальной формы, то запись в государственный реестр вносилась только при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку. Таким образом, частичная зависимость момента возникновения права на недвижимое имущество от действий «проигравшей» стороны все-таки сохранялась.

Однако, 1 сентября 2013 г. вступил в силу Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела 1 части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации»,<sup>10</sup> в соответствии с которым статья 165 ГК РФ изложена в новой редакции, направленной на устранение недостатков охраны регистрируемых прав субъекта на имущество. В силу особой значимости данной статьи полагаю уместным напомнить читателю ее содержание:

«Статья 165. Последствия уклонения от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки

1. Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд по требованию исполнившей сделку стороны вправе признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.
2. Если сделка, требующая государственной ре-

гистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

3. В случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.
4. Срок исковой давности по требованиям, указанным в настоящей статье, составляет один год.»

Несомненно, в этой норме заложен эффективный механизм охраны регистрируемых имущественных прав. В то же время, если принять во внимание, что резолютивная часть судебного акта может быть двух видов:

а) в ней решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки (именно такие решения являются основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРП);

б) в решении суда о признании сделки недействительной, НЕ применены последствия ее недействительности. Эти решения НЕ являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

На такую особенность судебных решений и их значимость с точки зрения оснований внесения записи в ЕГРП (т.е. регистрации и, соответственно, охраны прав на имущество) указано в пункте 52 совместного Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22.

Данная ситуация имеет явно отрицательные последствия, поскольку лицо, имея вступившее в силу судебное решение о признании сделки недействительной, в котором не применены последствия ее недействительности, НЕ может обратиться с заявлением о внесении соответствующей записи о своем праве в ЕГРП. Таким образом, создаются условия к недостоверности сведений, содержащихся в указанном реестре, что вводит субъектов гражданского оборота в заблуждение.

Практике известны и другие случаи, когда запись в ЕГРП, нарушая право истца, одновременно ограничивает возможные способы его защиты, например:

- право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами,
- право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество,
- ипотека или иное обременение прекратились.

В таких ситуациях истец не может защитить свое право путем его признания или истребования имущества из чужого незаконного владения, поскольку оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено лишь путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Кроме того, в пункте 53 указанного совместного Постановления ВС РФ и ВАС РФ отмечено, что ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны. Поэтому государственный регистратор не выступает ответчиком по таким искам. В то же время государственный регистратор может быть привлечен к участию по делам данной категории в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. Если иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права или обременения, все же предъявлен к государственному регистратору, то суд, руководствуясь ч. 1 ст. 41 ГПК РФ или ч.ч. 1, 2 ст. 47 АПК РФ, осуществляет замену ненадлежащего ответчика.

Важно! Государственный регистратор, руководствуясь ч. 2 ст. 13 ГПК РФ или ч. 1 ст. 16 АПК РФ, обязан внести запись в ЕГРП на основании судебного акта независимо от его участия в деле.

Обратим внимание, несмотря на наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в ЕГРП, лицо, обращающееся с заявлением о регистрации, обязано представить ПОЛНЫЙ комплект документов, которые необходимы для внесения записи в ЕГРП согласно Закону о регистрации прав на недвижимость. Выполнить это требование в условиях, когда одна сторона уклоняется от регистрации прав на имущество довольно трудно, поскольку необходимые документы могут находиться именно у другой стороны сделки.

Как видим, процедура регистрации прав на имущество далека от совершенства, а возникающие проблемы зачастую обусловлены не только действиями участников имущественных правоотношений, но и недостатками норм действующих законов. Для убедительной иллюстрации этого вывода рассмотрим некоторые наиболее часто встречающиеся при регистрации прав на имущество вопросы и предпримем попытку сформулировать на них ответы.

Итак, обратимся к предварительному договору, по которому стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. В соответствии со ст. 429 ГК РФ предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. Иначе говоря, если предметом основного договора будут являться права на имущество, подлежащие государственной регистрации, то, следовательно, и предварительный договор должен быть зарегистрирован. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность (п.2 ст. 429 ГК РФ).

Однако после вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ, дополнившего ГК РФ ст. 81, установившей правило о регистрации прав на отдельные виды имущества, возникает вопрос о необходимости регистрации предварительного договора, по которому НЕ происходит передача прав, соответственно, отсутствует правовое основание для регистрации.

Вместе с тем, если рассмотреть условия предварительного договора об обязанности сторон в будущем заключить основной договор и передать права на имущество, то предварительный договор следует квалифицировать как обременение прав на имущество, которое согласно п.1 ст. 81 ГК РФ подлежит государственной

регистрации. Таким образом, если заключается предварительный договор об имуществе, права на которое регистрируются, то у сторон возникает обязанность зарегистрировать обременение прав на предмет предварительного договора.

С учетом изложенного, можно смоделировать ситуацию заключения соглашения об отступном, когда субъекты договариваются о прекращении уже имеющегося, но еще неисполненного обязательства путем передачи кредитору денег, имущества и т.п. в счет погашения должником своей обязанности исполнения (ст. 409 ГК РФ).

Посредством отступного кредитор получает компенсацию для удовлетворения своего материального интереса. Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами.

В соответствии с ныне действующим законодательством государственной регистрации подлежит только переход права собственности на недвижимое имущество, предоставляемое в качестве отступного. При этом само соглашение об отступном как сделка (договор) не регистрируется. Однако, если учесть, что с момента заключения указанного соглашения и до реальной передачи имущества в качестве отступного может пройти достаточно много времени, в течение которого должник, пользуясь отсутствием записи в ЕГРП, может продать это имущество и из вырученной суммы оплатить долг, в том числе внесением суммы на депозит нотариуса. В то время как кредитор заинтересован в получении именно имущества, являющегося предметом соглашения об отступном.

В целях защиты прав кредитора, по нашему мнению, заключив соглашение об отступном, стороны должны зарегистрировать обременение прав на имущество, которое планируется передать в качестве отступного. Правовым основанием для такого вывода является пункт 1 статьи 131 ГК РФ, устанавливающий положение – государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

Похожая ситуация складывается в результате заключения мирового соглашения, которым, если оно утверждено судом, стороны прекращают спор (полностью или в части) на основе добровольного урегулирования взаимных претензий и утверждения взаимных уступок.

Мировое соглашение по своей сути является одним из средств защиты субъективных прав, по которому одна сторона может передать другой стороне имущество, права на которое подлежат государственной регистрации. Суд, утверждая такое соглашение, обязан убедиться в том, что сторона, передающая имущество, является его собственником и ее право собственности на это имущество зарегистрировано в установленном законом порядке. Этот вывод основан на положении – право распоряжения имуществом принадлежит собственнику, если иное не предусмотрено законом или договором.<sup>11</sup>

Особого внимания заслуживает регистрация прав на объект, не заверченный строительством, как способ защиты прав и законных интересов. Дело в том, что ст. 130 ГК РФ относит объекты незавершенного строительства к недвижимому имуществу. При этом ни ст. 130, ни иные статьи ГК РФ не содержат признаков, на осно-

<sup>8</sup>Позиция ВС РФ и ВАС РФ изложена с учетом положений Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ.

<sup>9</sup><http://www.pravo.gov.ru> – 04.03.2013

<sup>10</sup><http://www.pravo.gov.ru> – 08.05.2013

<sup>11</sup>Более подробно о мировом соглашении см.: Постановление Пленума ВАС РФ от 18.07.2014 № 50 «О примирении сторон в арбитражном процессе» // «Вестник экономического правосудия РФ», 2014, № 9.





вании которых такие объекты можно квалифицировать как недвижимое имущество.

Официальная дефиниция объектов незавершенного строительства установлена п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, который признает объектами незавершенного строительства любые объекты капитального строительства – здание, строение, сооружение, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Как усматривается из содержания данной статьи, в этом определении отсутствуют существенные признаки нового объекта гражданских прав, позволяющие установить момент, с которого его можно отнести к недвижимому имуществу. Такой недостаток официальной дефиниции объекта незавершенного строительства послужил основанием к научной дискуссии. В частности, одни авторы признают любой объект, незавершенный строительством, недвижимым имуществом, независимо от стадии строительства. Аналогичного мнения придерживается и судебная практика.<sup>12</sup>

Однако другая группа ученых аргументирует мнение, что объект незавершенного строительства ни в коей мере не может считаться объектом недвижимости, поскольку только регистрация прав в соответствии со ст. 219 ГК РФ является основанием признания объекта недвижимостью. При этом объект незавершенного строительства, по общему правилу, не подлежит государственной регистрации.<sup>13</sup> В. Р. Файзулин пишет о том, что в строительстве следует различать объект работ и результат работ. В первом случае – создаваемая вещь является предметом действующего договора подряда, а во втором – вещь, созданная в результате деятельности подрядчика. По итогам проведенного исследования В.Р. Файзулин приходит к выводу, что объект работ и результат работ – разные правовые категории. Далее он присоединяется к точке зрения, высказанной К.И. Скловским о том, что вещь, находящаяся в процессе создания, представляет собой известную совокупность материалов, конструкций, в которую вложен труд подрядчика, и которая не может являться объектом права собственности, поскольку в готовом виде она еще не существует.<sup>14</sup> Следуя логике рассуждений этих авторов, можно сделать только один вывод: объект незавершенного строительства не может быть признан недвижимым имуществом, поскольку таковое находится в процессе его создания.

<sup>12</sup>См., например: Практика применения Гражданского кодекса РФ, части первой / Под общ. ред. В. А. Белова. М., 2010. [Электрон. ресурс] // СПС ГАРАНТ.

<sup>13</sup>Суханов Е. А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6. [Электрон. ресурс] // СПС ГАРАНТ.

<sup>14</sup>Файзулин В.Р. Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву // Дисс...канд. юрид. наук. М., 2005. С. 44.

Вместе с тем, отметим, что К. И. Скловский, основываясь на новых нормах гражданского законодательства, полагает, что объект незавершенного строительства является собой новый вид единого имущественного комплекса, включающего не только строительные материалы, но и стоимость затрат на их монтаж и прочее, который до признания его недвижимостью, вовлекается в гражданский оборот и может служить предметом сделок.<sup>15</sup>

По моему мнению, такая интерпретация объекта незавершенного строительства как гражданско-правовой категории не позволяет квалифицировать его как имущественный комплекс, поскольку за его пределами остаются части будущего объекта недвижимости в виде конструкций и объемных строительных систем, имеющих надземную и (или) подземную части.

Оригинальную научную позицию занял Д. Ю. Патютко, приводящий аргументы о том, что с точки зрения классификации имущества на движимое и недвижимое, такие объекты следует признать комплексными, то есть занимающими промежуточное положение между недвижимостью и движимым имуществом, а также правами на них. С учетом изложенного Д. Ю. Патютко внес предложение – выделить в системе объектов гражданских прав имущественные комплексы. Права на такие объекты регистрировать только в случае введения их в гражданский оборот, посредством совершения каких-либо сделок, при условии, что такие объекты не являются предметом действующего договора строительного подряда.<sup>16</sup>

В подтверждение правильности этого вывода вспомним дело, опубликованное ВАС РФ, в котором изложена точка зрения высшей судебной власти: объект незавершенного строительства не может быть продан с публичных торгов в порядке исполнительного производства до тех пор, пока право собственности должника на данный объект не будет зарегистрировано самим должником или судебным приставом-исполнителем в соответствии со ст. 25 Закона о регистрации прав на недвижимость.<sup>17</sup>

Анализируя идею Д.Ю. Патютко об имущественных комплексах как самостоятельных объектах гражданских прав, следует отметить, что на самом деле такие комплексы уже существуют. К примеру, статья 132 ГК РФ определяет правовой статус

<sup>15</sup>Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., Статут. 2010. С. 820 – 821.

<sup>16</sup>Патютко Д.Ю. Объекты незавершенного строительства как гражданско-правовая категория // Дисс...канд. юрид. наук. М., 2011. С.31 – 32.

<sup>17</sup>П. 17 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

предприятия как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Иное дело, что на практике совершать сделки, предметом которых является предприятие как имущественный комплекс, довольно затруднительно, поскольку в состав такого комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 132 ГК РФ). При этом для каждого из видов перечисленного имущества установлены особенности правового регулирования и объединение их в одном комплексе привело к тому, что переход прав на предприятие подлежит регистрации в различных ведомствах, каждое из которых имеет существенные особенности. Поэтому гражданский оборот предприятий как объектов гражданских прав сопровождается значительными трудностями и очень «растянут» по времени. Такая ситуация явно не соответствует интересам субъектов рынка.

Однако потребность в вышеуказанных сделках существует, поэтому законодатель предпринял попытку найти более эффективный способ решения проблемы. Для этого на основании Федерального закона от 02.07.2013 № 142-ФЗ Гражданский кодекс РФ дополнен статьей 133.1 «Единый недвижимый комплекс».

Важно! Единый недвижимый комплекс имеет статус объекта гражданского ОБОРОТА, под которым понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь, которая признается неделимой.

Последнее положение обладает особой актуальностью для прав и интересов лиц, участвующих в правоотношениях по поводу неделимых вещей вообще и единого недвижимого комплекса в частности, так как взыскание на такую вещь может быть обращено только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из неделимой вещи ее составной части (ст.133 ГК РФ).

Оценивая внесенные дополнения норм ГК РФ, отметим, эта норма явно не соответствует поставленной цели, поскольку осуществление прав в отношении таких объектов затруднено. Особенно в случаях, когда данный комплекс будет дополнен новым объектом, права на который также необходимо отразить в ЕГРП. Именно поэтому в настоящее время обсуждается вопрос об исключении из ГК РФ нормы о едином недвижимом комплексе и целесообразности его замены на сложную недвижимость (СН).

По мнению инициаторов модернизации объектов недвижимости, главное отличие предлагаемого объекта прав – сложной недвижимости – от единого недвижимого комплекса состоит в том, что СН будет включать в себя права на земельный участок, если он находится в собственности лица, которому принадлежат все здания и сооружения, расположенные на данном участке. Разра-

ботчики убеждены, что их проект позволит решать все вопросы гражданского оборота сложной недвижимости комплексно.<sup>18</sup> С моей точки зрения, такие поспешные изменения норм ГК РФ не способны принести ожидаемый эффект.

Продолжая тему регистрации прав на недвижимое имущество как существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота, обратимся к смешанному договору, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (п. 3 ст. 421 ГК РФ), поскольку в законодательстве России нет прямого ответа на ситуации, когда предметом договора являются два и более вида имущества, при этом государственной регистрации подлежат права не на все виды имущества.

Судебная практика рассмотрения споров о необходимости регистрации прав на предмет смешанного договора исходит из последствий совершаемой сделки. В частности, если для предмета договора устанавливается единая совокупность прав и обязанностей, несмотря на различные виды имущества, то регистрации подлежат права на все виды имущества. К примеру, при купле-продаже предприятия как имущественного комплекса регистрируются не только права на данное предприятие, но и на оборудование, которое передается одновременно с предприятием и будет использоваться в качестве составной части имущественного комплекса.

Однако, если в договоре продажи предприятия как имущественного комплекса содержатся условия о поставке в будущем оборудования, необходимого для эксплуатации продаваемого предприятия, то регистрируются только права на то имущество, которое входит в имущественный комплекс на момент заключения договора.

Принимая во внимание уровень развития рыночных отношений и ускорение имущественного оборота, вспомним договор простого товарищества, посредством которого осуществляется переход прав на имущество, вносимое в качестве вклада в совместную деятельность, от одного субъекта к другим участникам договора (ст. 1043 ГК РФ). Особенность этого договора состоит в том, что вкладом может выступать имущество, права на которое подлежат государственной регистрации. Согласно действующему законодательству договор простого товарищества не регистрируется. В то же время, вносимое участником-собственником в качестве вклада имущество поступает в общую долевую собственность всех лиц, подписавших этот договор, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 1041 ГК РФ, когда взнос гражданина предназначен только для «финансирования строительства», скажем, конкретной квартиры. При этом ВАС РФ разъяснил, что если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации возникновения общей долевой собственности сторон на вклад, суд вправе по требованию другой стороны принять решение о государственной регистрации перехода недвижимого имущества в общую долевую собственность. Так, между акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью был заключен договор о совместной деятельности, по которому акционерное общество обязалось в качестве своего вклада внести здание, а общество с ограниченной ответственностью – денежные средства. Размеры вкладов были равными.

В соответствии с условиями договора общество с ограниченной ответственностью перечислило денежные средства, составляю-

<sup>18</sup>Текст проекта и его обсуждение см. на сайте [www.regulation.gov.ru](http://www.regulation.gov.ru)

шие его вклад, на счет акционерного общества, которому было поручено ведение общих дел. Договор не предусматривал какого-либо специального оформления сторонами факта внесения акционерным обществом здания в общую долевую собственность товарищей. Однако по условиям договора акционерное общество было обязано зарегистрировать общую долевую собственность товарищей на вносимое здание. Такая регистрация не была им произведена.

Общество с ограниченной ответственностью заявило иск о государственной регистрации перехода здания в общую долевую собственность сторон по договору о совместной деятельности. Ответчик, возражая против иска, указал, что договор не был зарегистрирован и поэтому считается незаключенным, и, следовательно, истец не вправе на основании условий этого договора требовать государственной регистрации перехода здания в общую долевую собственность.

Арбитражный суд, удовлетворяя иск, в решении указал, что договор простого товарищества, по которому одна из сторон обязуется внести в товарищество недвижимое имущество, не подлежит обязательной государственной регистрации в силу пункта 1 статьи 164 ГК РФ, так как требования статей 1041 – 1054 ГК РФ не предусматривают государственной регистрации такого договора.

Далее суд указал, поскольку ответчик не зарегистрировал в срок, установленный договором, общую долевую собственность товарищей на здание, вносимое им в виде вклада в простое товарищество, истец имеет право требовать регистрации перехода здания в общую долевую собственность. В данном случае в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК по аналогии применяются требования пункта 3 статьи 551 ГК.

В связи с изложенным, арбитражный суд удовлетворил иски требования истца и принял решение о государственной регистрации учреждением юстиции перехода здания в общую долевую собственность сторон.<sup>19</sup>

С нашей точки зрения, руководствуясь имеющейся на момент рассмотрения дела законодательной базой, суд вынес правильное

<sup>19</sup>П. 18 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59.

решение. Однако, принимая во внимание уточненную Федеральным законом от 2 октября 2007 г. № 225-ФЗ редакцию п. 3 ст. 551 ГК РФ, добавим, что в настоящее время акционерное общество как сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна была бы возместить обществу с ограниченной ответственностью убытки, вызванные задержкой регистрации.

Таковы некоторые актуальные правовые вопросы российской системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество с точки зрения охраны прав субъектов гражданского оборота.

#### **В. Н. Синельникова: Жылжымайтын мүлікке құқықты мемлекеттік тіркеу – РФ азаматтық айналым субъектілердің құқықтарын қорғаудың елеулі элементі.**

Мақалада азаматтық айналым субъектілердің құқықтарын күзету және қорғау көз қарасында жылжымайтын мүлікке құқықты мемлекеттік тіркеу ресейлік жүйесінің маңызды құқықтық сұрақтар талданылды; аталған мәселе бойынша ғалымдардың және соттардың ойлары берілген; авторлық ұстаным дәлелденген.

*Түйінді сөздер: жылжымайтын мүлік, құқықтарды тіркеу, мүлікке құқықты күзету және қорғау, біріңғай жылжымайтын кешен, кәсіпорын мүліктік кешен ретінде, қыйын жылжымайтын мүлік, БМҚР, мемлекеттік тіркеуші, азаматтық айналым объектісі, азаматтық құқық объектісі.*

#### **V. Sinelnikova: The state registration of the rights for real estate – an essential element of protection of the rights of subjects of a civil turn of Russian Federation.**

The article analyzes topical legal issues of the Russian system of the state registration of the rights for real estate from the point of view of protection and protection of the rights of subjects of a civil turn. The author presents opinions of scientists and courts on this problem and reasons his position.

*Keywords: real estate, registration of the rights, protection and protection of the rights for property, uniform immovable complex, enterprise as property complex, difficult real estate, EGRP, state registrar, object of a civil turn, object of the civil rights.*



#### **НОВЫЕ КНИГИ**

**Жордис К. Махатма Ганди** / Кристина Жордис; пер. с фр. Е. В. Колодочкиной. М.: Молодая гвардия; Палимпсест, 2013. – 327[9] с.: ил. (Жизнь замечательных людей: Малая серия: сер. биогр.; вып. 43). ISBN 978-5-235-03582-9

Мохандас Карамчанд Ганди – одна из наиболее харизматичных фигур XX столетия. Рабиндранат Тагор дал ему имя Махатма – «Великая душа», под которым он стал известен всему миру. Выходец из богатой касты купцов и блестяще образованный юрист, он стал на путь сурового аскетизма и заложил основы нового философского учения. Он возглавил освободительную борьбу против британского господства, призывая своих сограждан проявлять мужество и ненасилие. Чтобы приостановить столкновения внутри страны, он обошел пешком Восточную Бенгалию и Бихар, призывая индусов, мусульман и сикхов к прекращению беспорядков. Его идейное и политическое наследие оказало заметное влияние на многих деятелей антиколониального и демократического движения и снискало ему всенародную любовь и почитание.