Правительство Российской Федерации

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Национальный исследовательский университет   
«Высшая школа экономики»

###### Факультет права

###### Кафедра гражданского права

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

На тему: Правовой режим недвижимого имущества / Legal regime of real estate

Выполнил: студент 2 курса группы № 256

Клинов Артем Олегович

Научный руководитель:

доцент кафедры гражданского права,

кандидат юридических наук Ростовцева Н.В.

Дата сдачи: 1 апреля 2014 г.

Оценка:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Москва - 2014

Оглавление

[**Список принятых сокращений** 3](#_Toc384219023)

[**Введение** 4](#_Toc384219024)

[**Глава I. Понятие и виды недвижимого имущества** 8](#_Toc384219025)

[1.1 Понятие недвижимого имущества 8](#_Toc384219026)

[1.2 Объекты, указанные в российском законодательстве как недвижимые 10](#_Toc384219027)

[1.3 Объекты, приравненные к недвижимым 11](#_Toc384219028)

[**Глава II. Особенности совершения сделок с недвижимым имуществом** 14](#_Toc384219029)

[2.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества 14](#_Toc384219030)

[2.2 Особенности договора аренды, предметом которого является недвижимое имущество 18](#_Toc384219031)

[**Глава III. Сравнительно-правовой анализ российского права с правовыми системами ряда зарубежных стран** 20](#_Toc384219032)

[3.1 Сравнение с романо-германской традицией 20](#_Toc384219033)

[3.2 Сравнение с национальными правовыми системами стран «общего» права 21](#_Toc384219034)

[**Заключение** 23](#_Toc384219035)

[**Библиография** 23](#_Toc384219036)

# Список принятых сокращений

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ВС РСФСР – Верховный Совет РСФСР

ВЦИК РСФСР – Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет РСФСР

ГГУ – Германское Гражданское Уложение

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации

ЕГРП – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации

КоАП РФ – Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации

ЛК РФ - Лесной кодекс Российской Федерации

СЗ РФ – Собрание законодательства Российской Федерации

СНК РСФСР – Совет Народных Комиссаров РСФСР

СУ РСФСР – Собрание Узаконений РСФСР

ФАС – Федеральный Арбитражный Суд

# Введение

Актуальность темы выбранного исследования обусловлена тем, что недвижимая вещь (имущество) постоянно вызывает интерес среди участников хозяйственного оборота. Она обладает высокой степенью инвестиционной привлекательности в силу роста экономики и развития рыночных отношений. Более того, необходимо учитывать тот факт, что переход от модели планирования и распределения, отрицавшей существование частной собственности, к новой модели свободных отношений, требует разработки иных, либо эволюции уже существовавших гражданско-правовых институтов. Так, отмена в советский период развития гражданского права существовавшей до революции классификации вещей на движимые и недвижимые, в данный момент рассматривается неприемлемой, хотя бы потому, что она противоречит традиции романо-германской правовой семьи[[1]](#footnote-1), составной частью которой является российская правовая система.

Вопрос о понятии правового режима сложен лишь потому, что приходится основывать свои суждения на том, что мы понимаем под «правом», как абстрактной категорией. По нашему мнению, «право» следует понимать не как систему норм, установленных государством, а как более широкое явление, где норма является одной из его форм, «оболочек». Главным источником права следует признать правоотношение, как некий «базис» для формирования остальных источников, к которым можно отнести и норму, а следовательно и закон в материальном смысле. Так, «право» сформированное правоотношением объективируется в норме законодателем, но вместе с тем, и норма может стать основанием для возникновения нового правоотношения[[2]](#footnote-2). Поэтому под правовым режимом следует понимать не только набор нормативных средств, включающих сочетание дозволений и запретов, исходящих из правовых норм[[3]](#footnote-3), но и других средств, заключающих правоотношение в определенную форму, пригодную для дальнейшего регулирования схожих отношений. Таковым являются судебная практика, включающая правовые позиции судей и их решения по конкретному делу, выводы и подходы, сформулированные доктриной, набор традиций и принципов, исторически сложившихся в рамках правовой системы. К тому же, необходимо учитывать, что правовой режим недвижимых вещей (имущества) носит гражданско-правовой характер и тем самым обладает рядом особенностей. В частности, в данный вид правового режима включается порядок возникновения, перехода и прекращения прав и обязанностей субъекта гражданских правоотношений, порядок государственной регистрации. Однако нам представляется возможным включение данных особенностей в рамки регулирования нормативно-правовыми средствами.

Объектом исследования является российская правовая система и национальные правовые системы зарубежных стран как явления правовой действительности, представленные своими основными закономерностями, взятыми в процессе их становления, функционирования и развития.

Предметом исследования является правовой режим недвижимых вещей (имущества) как правовое явление, обладающее рядом характерных особенностей в рамках внутригосударственного права России и ряда зарубежных стран.

Целью исследования является комплексный анализ правового режима вещей в рамках классификации деления их на движимые и недвижимые на основе изучения как российского права, так и права иностранных государств.

Достижение данной цели предполагается через осуществление ряда исследовательских задач:

1. Определить понятие недвижимой вещи (имущества);
2. Выявить ряд характерных особенностей данной категории объектов гражданских правоотношений;
3. Проследить эволюцию указанной категории вещей в историко-правовом контексте развития отрасли гражданского права;
4. Рассмотреть особенности заключения сделок с недвижимостью на примере различных двух видов договоров, договора аренды и купли-продажи; выявить требования к их форме и содержанию;
5. Провести сравнительно-правовой анализ регулирования отношений, связанных с недвижимостью в рамках российского права, со странами, относящимися к романо-германской правовой семье и семье «общего права»;
6. Проанализировать судебно-арбитражную практику по предмету настоящей работы.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные и специальные юридические методы. К числу используемых в исследовании общенаучных методов следует отнести системно-структурный, формально-логический методы. Исследование проводилось с использованием также специальных юридических методов: формально-юридического, историко-правового, сравнительно-правового и нормативно-правового, позволяющего изучить систему законодательства.

Теоретическую базу проведенного исследования составляют основные положения и выводы мировой доктрины права, сформулированные в работах как отечественных авторов: Алексеев В.А., Алексеев С.С., Бабкин С.А., Богдановская И.Ю., Валявина Е.Ю., Витрянский В.В., Волынцева А.В., Гришаев С.П., Димитриев М.А., Козырь О.М., Красавчиков О.А., Лалетина А. С., Маковская А.А., Мейер Д.И., Наумова Л., Синайский В.И., Суханов Е.А., Тужилова-Орданская Е.М.; Четвернин В.А. Чубаров В.В., Шалагинов К.К.; так и зарубежных: Аккерманс Б., Давид Р., Джеймс Филипп С., Жоффре-Спинози К., Кётц Х., Мэгарри Р.Е., Санфилиппо Ч., Цвайгерт К. Также были использованы научные исследования одного из исследовательских европейских центров (The European University Institute).

В качестве нормативных источников, использованных в данной работе, выступили исторические документы, активно использовались нормативно-правовые акты, а именно федеральные законы и кодексы, регулирующие особенности нахождения недвижимых вещей (имущества) в системе объектов гражданских правоотношений.

Научная новизна исследования заключается в том, что в последнее время в отечественной науке не предпринимаются попытки комплексного решения проблем правового режима недвижимости. В частности имеются кардинальные расхождения в позициях рассмотрения ряда понятий и явлений, что означает существование необходимости совершенствования теоретико-правовой базы и выработки единообразной позиции, что в дальнейшем позволит эффективнее разрешать споры между участниками хозяйственного оборота. Более того, за последние несколько лет не было проведено крупных исследований, что затрудняет процесс изучения рассматриваемого вопроса ввиду постоянно изменяющегося гражданского законодательства. Данная работа призвана восполнить этот пробел и дать характеристику лишь нескольким, наиболее важным и значимым аспектам правового режима недвижимых вещей (имущества).

Научная и практическая значимость работы состоит в том, что ее основные положения и выводы могут быть использованы как на начальном этапе изучения объектов гражданских правоотношений в рамках российской правовой системы, так и на других этапах в качестве базовых и общетеоретических выводов. В работе представлена характеристика основных понятий и институтов, показаны наиболее общие и важные тенденции в развитии данной категории вещей. Более того, произведенный анализ судебной и арбитражной практики поможет сформировать представление о вопросах правоприменения и, возможно, в случае необходимости позволит предугадать позицию суда при разрешении конкретного спора.

По структуре, работа состоит из списка принятых сокращений, введения, трех глав, заключения и библиографического списка. В первой главе произведена попытка выработки ряда критериев для определения вещи в качестве недвижимой. Рассмотрены объекты не только прямо указанные законодателем в качестве недвижимых, но и приравненные к таковым. Вторая глава содержит порядок заключения договоров купли-продажи и аренды недвижимости, а также требования к форме и их содержанию. Третья глава представляет собой сравнительно-правовой анализ российского права и национального права зарубежных государств романо-германской семьи и семьи «общего права»[[4]](#footnote-4). Заключение содержит основные тезисы и выводы, сделанные на протяжении всего исследования.

# 

# Глава I. Понятие и виды недвижимого имущества

## 1.1 Понятие недвижимого имущества

В существующей системе объектов гражданских правоотношений в рамках российского права[[5]](#footnote-5) значительное место занимает принцип деление вещей на движимые и недвижимые. Такая классификация зародилась в системе римского частного права. Изначально оно не имело принципиального значения из-за существовавшего разделения вещей (res) по принципу необходимости акта манципации (mancipatio) для их приобретения, однако уже в послеклассический период в связи с исчезновением противоположности res mancipi - res nec mancipi возрастает роль деления на движимость и недвижимость[[6]](#footnote-6).

В дореволюционном отечественном праве также использовалась данная система деления вещей на движимые и недвижимые, что отражалось в юридической литературе, законодательной и судебной практике[[7]](#footnote-7). В советский период развития гражданского права, законодательство не использовало деление вещей на движимые и недвижимые. Такая классификация была излишней в связи с отменой права частной собственности. Изначально принятый Декрет ВЦИК от 26 октября 1917 года «О земле»[[8]](#footnote-8), а также Декрет СНК от 14 декабря 1917 года «О запрещении сделок с недвижимостью»[[9]](#footnote-9) отменяли право частной собственности как на застроенные, так и не застроенные земельные участки. Позже в ГК РСФСР 1922 года выделялись государственная и муниципализированная, кооперативная и частная собственность (носила характер личной)[[10]](#footnote-10), затем выделялись социалистическая собственность и непосредственно личная[[11]](#footnote-11). Что касается российского права, то на современном этапе его развития признается деление вещей по данному принципу[[12]](#footnote-12).

На данный момент в отечественном законодательстве используются формулировки как «недвижимой вещи», так и «недвижимого имущества». На первый взгляд может показаться, что данные понятия тождественны и желание провести между ними разницу не имеет практического значения. Так, российское право является составной частью романо-германской правовой семьи, унаследовавшей принципы и терминологию римского права, согласно которому вещь, обладающая ценностью и пригодная для использования человеком в хозяйственных целях, образует самостоятельный объект права[[13]](#footnote-13). Имущество же можно определить как «совокупность вещей, имущественных прав и обязанностей»[[14]](#footnote-14). Вместе с тем, используемое понятие «имущество» «характеризует свойство вещей и чужих действий как объектов гражданского права»[[15]](#footnote-15). Таким образом, говоря об «имуществе» как объекте гражданских правоотношений, приходится понимать не только материальный объект (вещь), на который направлены действия субъектов, но и права и обязанности этих субъектов.

Что касается критериев определения вещи в качестве недвижимой, то одним из них выступает прочная связь с землей и невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению недвижимой вещи. Данный критерий нашел свое отражение в ст. 130 ГК РФ. Сторонники этой концепции исходят из обыденного понимания недвижимой вещи в силу физико-технических особенностей невозможности ее перемещения[[16]](#footnote-16). Данный критерий не выдерживает никакой критики, так как в связи с последними достижениями технологического прогресса всякий объект можно подвергнуть перемещению.

Также существует позиция, согласно которой «юридически необходимая государственная регистрация правового режима соответствующей вещи» является достаточным и определяющим фактором в вопросе определения недвижимого характера вещи[[17]](#footnote-17). Возможно, такая точка зрения основана на легальном определении недвижимого имущества[[18]](#footnote-18). В то же время, на данный момент этот критерий несостоятелен хотя бы потому, что в ст. 222 ГК РФ «самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество», а лицо, осуществившее самовольную постройку, «не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки». Таким образом, самовольная постройка, не зарегистрированная в установленном порядке, признается недвижимым имуществом. На практике же по отношению к указанной норме используются оба термина: как недвижимой вещи[[19]](#footnote-19), так и недвижимого имущества[[20]](#footnote-20).

В связи с существующей полемикой по вопросу определения критериев для квалификации определенной вещи в качестве недвижимой, мы предлагаем изъять из гражданского законодательства понятие «недвижимого имущества» и оставить понятие «недвижимой вещи». Понятие «имущество» использовать лишь после осуществления собственником вещи его государственной регистрации, которая станет законным основанием для осуществления им в полной мере своих прав и обязанностей.

Что же касается квалификации непосредственно вещи и определения ее в качестве недвижимой, то представляется подходящим технический критерий. Присутствие «технических характеристик объекта (монолит или легковозводимые конструкции), наличие или отсутствие фундамента, подведение коммуникаций и т.д.)»[[21]](#footnote-21) может рассматриваться необходимым условием для такого рода квалификации.

Другим условием нам представляется возможным считать строго определенный промежуток времени, в течение которого вещь остается без движения и используется лишь для реализации потребностей собственника и в соответствии с определенными целями, ради которых создана данная вещь с присущими именно ей функциональными особенностями. Так, критерий «строго определенного временного отрезка» потребует от судебной практики большей конкретизации временных рамок и выработки единообразного подхода к недвижимым вещам, имеющим схожую природу возникновения, цели создания, идентичные технические и физические характеристики.

## 1.2 Объекты, указанные в российском законодательстве как недвижимые

В соответствии с иерархией системы источников гражданского законодательства нужно начать с рассмотрения объектов являющихся недвижимыми согласно ГК РФ. Так, в ст. 130 прямо указано, что недвижимыми вещами признаются: земельные участки, участки недр, здания, сооружения и объекты незавершенного строительства.

Во-вторых, «предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью»[[22]](#footnote-22). В соответствии с последними изменениями в законодательство было внесено понятие единого недвижимого комплекса как совокупность объектов, составляющих одну недвижимую вещь[[23]](#footnote-23). Необходимость данного нововведения неоднократно отмечалась специалистами в области цивилистики[[24]](#footnote-24).

В-третьих, на основании ст. 222 ГК РФ можно сделать вывод о принадлежности самовольной постройки, строения и жилого дома к категории недвижимости. Однако, на основании предложенного подхода к разграничению понятий «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество», следует заменить понятие «имущества» на «вещь» и лишь с момента государственной регистрации прав на недвижимую вещь определять данную категорию объектов в качестве «недвижимого имущества». Стоит отметить, что понятие жилого дома является разновидностью жилого помещения. Таким образом, все объекты, подпадающие под категорию жилого помещения, можно квалифицировать в качестве недвижимой вещи до момента их государственной регистрации[[25]](#footnote-25). Также, согласно абз. 3, ст. 1 Закону о регистрации прав под понятие недвижимости подпадают жилые и нежилые помещения. Более того, к недвижимым вещам законодательство прямо относит и линейно-кабельные сооружения связи[[26]](#footnote-26).

Земельные участки, как часть земной поверхности, и искусственные земельные участки, которые непосредственно образуют сами земельные участки[[27]](#footnote-27), относятся к категории недвижимой вещи. Более того, к категории земельного участка относится и лесной участок[[28]](#footnote-28).

## 1.3 Объекты, приравненные к недвижимым

В российском законодательстве существует перечень объектов, которые по своей физической природе не являются недвижимыми вещами, однако приравнены по статусу к данной категории вещей. Так, в соответствии с абз. 2 ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты». В данном случае «используется такое юридико-техническое средство, как фикция: факт действительности «подводится» под понятие (формулу), прямо противоречащее данному факту»[[29]](#footnote-29).

Более того, существуют объекты, юридическую природу которых однозначно определить сложно. К таким можно отнести газопроводы. Вообще, «магистральный газопровод - это единый неделимый производственно-хозяйственный комплекс, состоящий из линейных сооружений ... и связанных с ними иных неотъемлемых технологических объектов инфраструктуры газопровода»[[30]](#footnote-30). Данный объект, на наш взгляд, следует считать неделимой вещью ввиду ее сложной внутренней структуры из-за большого количества составляющих частей. Так, некоторые «части» могут находиться вне всякой связи с землей, что может вызвать сомнения в недвижимом характере данной вещи. Таким образом, предлагается «ввести четкие юридические критерии определения имущества в качестве недвижимого - иными словами, руководствоваться критерием невозможности перемещения имущества без несоразмерного ущерба его назначению, но не возможностью использования его по назначению вне прочной связи с землей. В соответствии с этим критерием газопровод однозначно относится к недвижимому имуществу»[[31]](#footnote-31). Данный вывод подтверждается и на практике. Так, в деле №А22-1392/2013 спор заключался в несогласии одной стороны с отказом в регистрации права собственности на газопровод как объект недвижимости, но не на основании отсутствия у газопровода свойств и характеристик недвижимой вещи, а ввиду того, что местное Управление Росреестра сочло, что предоставленные документы не подтверждают права на данный объект на основании п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав[[32]](#footnote-32). К тому же, в связи с последними изменениями в гражданском законодательстве, а именно появлении новой недвижимой вещи в ст. 133.1 ГК РФ, мы считаем, что данный вид объектов гражданского оборота можно признать недвижимым имущественным комплексом.

Анализируя судебную практику, можно обнаружить, что существуют объекты, которые в силу своих физико-технических особенностей не могут быть с уверенностью отнесены к недвижимым вещам. По нашему мнению, такого рода объекты следует считать лишь приравненными к недвижимым, в силу спорного характера их статуса. Так, исходя из Постановления Президиума Высшего Арбитражного суда от 12 октября 1999 г. №2061/99[[33]](#footnote-33), очень просто понять, насколько сложно бывает определить характер вещи. Был подан иск о признании недействительным договора мены, объектом которого являлся стационарный холодильник. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска, указывая на то, что истец не доказал «невозможности перемещения промышленного холодильника без несоразмерного ущерба его назначению», что не может его квалифицировать как недвижимую вещь. Суд апелляционной инстанции, отменив решения суда первой инстанции, отметил, что данные истца о технической инвентаризации, отраженные в техническом паспорте на холодильник, свидетельствуют о том, что холодильник относится к недвижимому имуществу как стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, к нему подведены стационарные коммуникации по электро- и водоснабжению, и оно является строением первой группы капитальности. Однако, несмотря на столь убедительную аргументацию суд кассационной инстанции признал холодильник движимой вещью. Окончательно, Президиум Высшего Арбитражного Суда согласился с правовой позицией суда апелляционной инстанции, тем самым признав за холодильником статус недвижимой вещи.

По нашему мнению, правовая позиция суда апелляционной инстанции верна, потому что, как отмечалось выше одним из критериев, характеризующих вещь в качестве недвижимой можно рассматривать технические конструкции, такие как фундамент, коммуникации, из наличия которых можно судить о стационарном состоянии вещи. Также, в связи с вышеуказанным критерием цели создания вещи, видится, что холодильник не предусматривался к использованию при постоянных его перемещениях, что позволяет брать во внимание критерий «строго определенного временного отрезка», свидетельствующий о длительности использования данной вещи по определенному назначению, заложенному в момент его создания.

Другим нетипичным объектом, признанным в качестве недвижимого, является бетонированная площадка. Так, на основании Постановления Президиума Высшего Арбитражного суда от 16 декабря 2008 г. №9626/08[[34]](#footnote-34) можно сделать вывод, что в ходе спора бетонированную площадку, которая являясь сооружением, а именно производственной площадкой для грузовых автомобилей определенной площади, имеющей песчаную подушку, щебеночную подготовку и слой бетона толщиной 20 сантиметров, на основании ст. 130 ГК признали недвижимостью. Президиум ВАС согласился с выводами судов нижестоящей инстанции, указав на недвижимый характер данного объекта.

Полагаем, что такое единогласное мнение касательно характера данного объекта, можно подвергнуть критике. Свойства и особенности данной площадки как сооружения описываются в ее техническом паспорте. Даже не углубляясь в подробности, можно заметить конструктивные сходства с дорожным асфальтобетонным покрытием. Напрашивается вывод о том, что такое широкое толкование понятия недвижимости может повлечь ряд последствий, когда конкретный участок дороги, либо подъездной путь к дорожному покрытию, либо, что вполне вероятно, участок тротуарной пешеходной дорожки будут признаны недвижимыми вещами. Так, у данной категории вещей существует слишком тесная связь с землей, что свидетельствует о возможности рассматривать их как часть земли, земельного участка, а не разделять их юридически. Такой порядок просто может привести к более долгому и сложному порядку заключения сделок, что не соответствует интересам участников гражданского оборота. Подтверждением сделанного нами вывода может послужить решение ФАС Северо-Кавказского округа, когда суд согласился с доводами нижестоящих судов и признал внутриплощадочные дороги, проезды и площадки элементами благоустройства территории, примыкающей к объекту недвижимости[[35]](#footnote-35).

# Глава II. Особенности совершения сделок с недвижимым имуществом

## 2.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества

В связи с переходом от административно-централизованного планирования к свободно-рыночному регулированию экономических отношений недвижимая вещь является одним из самых популярных предметов договора купли-продажи. Тем не менее, являясь столь популярным документом среди участников делового оборота, он имеет ряд характерных особенностей, которые необходимо учитывать как при его составлении, так и непосредственном применении сторонами.

Основным источником правового регулирования договора купли-продажи недвижимости является ГК РФ, в котором нормы, регулирующие отношения касательно данного вида договора, объединены в отдельный седьмой параграф тридцатой главы второй части[[36]](#footnote-36). Что касается купли-продажи земельных участков, которые, являясь разновидностью недвижимой вещи, выступают предметом рассматриваемого вида договора, то особенности регулирования таких сделок содержатся в ст. 37 ЗК РФ.

Во-первых, на основании ст. 550 ГК договор купли-продажи недвижимости заключается путем подписания его сторонами в письменной форме, несоблюдение которой влечет за собой последствия в виде признания договора недействительным. Во-вторых, переход права собственности на недвижимость по данному договору подлежит государственной регистрации. Так, в соответствии со ст. 9 Закона о регистрации прав «государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы». Таким органом является Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), одной из задач которой является обеспечение соблюдения правил ведения ЕГРП, а также создание и функционирование системы ведения Единого государственного реестра прав в электронном виде. Данный реестр содержит «информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях»[[37]](#footnote-37). Сведения, содержащиеся в нем, по общему правилу являются общедоступными и предоставляются в виде выписки.

Следует отметить, что в доктрине не раз указывалось на те цели, которые преследует существующая система регистрации[[38]](#footnote-38). Более того, по мнению некоторых авторов, законодателю необходимо закрепить положение о защите прав участников оборота недвижимого имущества в качестве основной цели государственной регистрации. Так, будет «больше оснований акцентировать внимание на равенство государства и других участников оборота», а «необходимость существования таких гарантий определяется рядом особенностей этого законодательства»[[39]](#footnote-39) [имеется в виду законодательство о регистрации прав – прим. автора]. На наш взгляд, подобные изменения будут излишними, так как на основании ст. 124 ГК публично-правовые образования, которые можно соотнести с государством в целом как участником гражданского оборота, «выступают в отношениях … на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами», что обеспечивает формальное равенство всех участников, и равные возможности в защите прав и своих законных интересов.

Во-вторых, в договоре купли-продажи недвижимости «должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, … в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества»[[40]](#footnote-40). При отсутствии согласования сторонами условия о предмете, договор считается незаключенным. Несмотря на то, что в соответствии со ст. 550 договор заключается в письменной форме путем составления одного документа подписанного сторонами, в случае отсутствия согласованного условия о предмете договора, возможно подписание дополнительного соглашения, в котором и будет определен предмет. При этом, исходя из положений п. 1 ст. 432 и п. 1 ст. 433 ГК РФ, договор будет считаться заключенным с момента подписания сторонами дополнительного соглашения. Однако в арбитражной практике нет единой позиции по данному вопросу.

Так, при анализе Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 28.08.2006 №Ф04-5538/2006(25939-А45-39)[[41]](#footnote-41), можно проследить историю рассмотрения дела, по которому ответчиком был подан встречный иск о признании договора купли-продажи недвижимости незаключенным ввиду отсутствия согласования сторонами его существенных условий при наличии заключенного дополнительного соглашения о предмете договора и рядом других мотивов. Суд первой инстанции сделал вывод, что договор не заключен, однако суд апелляционной инстанции установил, что дополнительным соглашением, составленным в требуемой по закону письменной форме, подписанным полномочными лицами, стороны в соответствии со ст. 554 ГК РФ определили передаваемый по договору объект недвижимости. Суд кассационной инстанции также указал на сделанный судом апелляционной инстанции обоснованный вывод о том, что помещения, подлежащие передаче покупателю, индивидуально конкретизированы в дополнительном соглашении, что согласуется с требованиями ст. 554 ГК РФ. Более того, исходя из Определения ВАС РФ от 31.03.2009 №3321/09[[42]](#footnote-42), можно сделать вывод о допустимости внесения изменений в договор путем заключения дополнительного соглашения. Высший Арбитражный Суд, не отрицая позиций арбитражных судов, рассматриваемых данное дело, указал на то, что возможность внесения изменений в договор отвечает принципу свободы договора, закрепленному в ст. 421 ГК РФ.

На основании Постановления ФАС Поволжского округа от 29.11.2007 N А12-4360/07[[43]](#footnote-43) можно заключить, что отсутствие соглашения по условию о предмете сделки в договоре, являющееся существенным условием купли-продажи недвижимости, в соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ является основанием для признания договора незаключенным. В связи с этим, дополнительное соглашение к незаключенному договору не может быть заключено сторонами. Схожую позицию занял и ФАС Волго-Вятского округа[[44]](#footnote-44), который указал на ошибочную позицию Арбитражного суда Ивановской области и Второго апелляционного суда, которые посчитали договор заключенным на основании наличия заключенных сторонами дополнительных соглашений. В постановлении суда подчеркивается, что незаключенность сделки означает ее юридическое отсутствие, а потому обязательства, касательно объектов недвижимости, указанных в дополнительных соглашениях, признаются несуществующими.

Помимо прочего, исходя из Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 23 января 2014 г. по делу № А32-5322/2013[[45]](#footnote-45) ясно, что пятнадцатый арбитражный апелляционный суд своим постановлением по рассматриваемому делу не дал оценку доводу заявителя о неправомерности заключения дополнительного соглашения, поэтому дело было направлено на новое рассмотрение. Таким образом, важно проследить, к какой позиции придет суд в признании дополнительного соглашения действительным, либо ничтожным, на основании отсутствия согласия сторон об условии о предмете договора.

В-третьих, обязательным условием договора является цена недвижимости, что закреплено в ст. 555 ГК. Важно, что правило, содержащееся в п. 3 ст. 424 ГК РФ и предусматривающее исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары, не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже признается незаключенным.

## 2.2 Особенности договора аренды, предметом которого является недвижимое имущество

Договор аренды является одним из самых часто заключаемых участниками хозяйственного оборота, что обусловливает и наличие особенностей в правовом регулировании таких договоров. Во-первых, на основании ст. 606 ГК «арендодатель обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование», в рассматриваемом нами случае, таким является недвижимость. Определение предмета договора его сторонами рассматривается в качестве существенного условия, отсутствие которого влечет его признание незаключенным[[46]](#footnote-46). Также, договором определяются размер арендной платы[[47]](#footnote-47) и условие о сроке[[48]](#footnote-48). В частности аренда отдельных видов недвижимости таких как здания, сооружения и предприятия регулируются §4 и §5 гл. 34 ГК.

Во-вторых, следует отметить, что с 1 марта 2013 года в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[[49]](#footnote-49) была отменена государственная регистрация ряда договоров, и теперь обязательной государственной регистрации подлежит только переход права, возникший по этому договору[[50]](#footnote-50). Первоначально отмена государственной регистрации распространилась и на (1) договор аренды недвижимого имущества; (2) договор аренды недвижимого имущества, в том числе здания или сооружения, если такой договор заключен на срок не менее года; (3) договор аренды предприятия, однако согласно последующим поправкам[[51]](#footnote-51) д**оговоры аренды подлежат государственной регистрации** по прежним правилам, а договоры аренды зданий и сооружений необходимо регистрировать, только если они заключены на срок не менее года.

В-третьих, существует категория недвижимых вещей, возможность заключения сделок с которыми является спорной. А именно к таким можно отнести объекты незавершенного строительства. Прежде всего, по общему правилу арендодателем должен выступать собственник имущества[[52]](#footnote-52), поэтому по правилам ст. 25 Закона о регистрации прав право собственности на объект незавершенного строительства может быть зарегистрировано в ЕГРП. Однако в случае если лицо, заключившее договор аренды, является законным владельцем данного имущества, но «право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в реестре», то это не противоречит ст. 608 ГК и данный договор не может быть признан недействительным по данному основанию[[53]](#footnote-53).

Более того, в литературе поднимается вопрос о том, не нарушается ли передачей объекта, окончательно не завершенного строительством, в аренду, а, следовательно, во владение и пользование арендатора, запрет на эксплуатацию объекта капитального строительства, которым и является объект незавершенного строительства[[54]](#footnote-54), если отсутствует разрешение на ввод его в эксплуатацию[[55]](#footnote-55). Данный запрет установлен ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ[[56]](#footnote-56). Таким образом, в отсутствие в гражданском законодательстве норм о запрете сдачи в аренду объектов незавершенного строительства, действия по эксплуатации таких объектов на основании договора следует признать противоправными. Позиции судов по данному вопросу тоже расходятся[[57]](#footnote-57), однако с уверенностью можно сказать лишь то, что такое соотношение норм наносит ущерб интересам участников торгового оборота. Важно учитывать тот факт, что строительная деятельность связана с повышенной опасностью[[58]](#footnote-58), и в данном случае отсутствие акта о вводе объекта в эксплуатацию «есть презумпция неготовности объекта к его безопасному использованию для окружающих»[[59]](#footnote-59).

На наш взгляд, аренда объектов, не завершенных строительством, противоречит целесообразности, так как использование такой недвижимости не приносит в полной мере той возможной выгоды, какая может быть получена по окончании процесса их строительства. Также, эксплуатация таких объектов может нанести вред жизни и здоровью граждан из-за отсутствия акта, подтверждающего готовность объекта. Поэтому, полагаем, что, аренда такой недвижимости хоть и имеет спрос среди участников торгового оборота, она должна быть либо ограничена, либо запрещена окончательно, о чем должны быть приняты соответствующие поправки не только к ГК РФ, но и к ряду других актов, регулирующих данные отношения.

# Глава III. Сравнительно-правовой анализ российского права с правовыми системами ряда зарубежных стран

## 3.1 Сравнение с романо-германской традицией

Если обратиться к внутригосударственному праву ФРГ, то здесь во всех случаях недвижимыми вещами признаются земельные участки, другие же объекты признаются недвижимостью на том основании, что они специально приравнены законом к земельным участкам, так понятия «недвижимость» и «земельный участок» по германскому праву полностью совпадают.

ГГУ, применяя термин «земельный участок», не дает ему легального определения. Однако С. А. Бабкин считает, что определение понятия «земельный участок» может быть выведено из ст. 93, 94, 98 и 905 ГГУ. Итак, земельный участок складывается из существенных составных частей, каждая из которых не может быть обособленным, самостоятельным объектом прав. Среди этих составных частей можно выделить три группы объектов: (1) собственно «земля» — почвенный слой, недра и «воздушный столб»; (2) строения и продукты земли, включая растения; (3) права, связанные с правом собственности на земельный участок, например, сервитут, и наследственное право застройки»[[60]](#footnote-60).

Законодательство Франции так же относит к недвижимым вещам землю и связанные с ней (рассматриваемые как единое целое) строения, леса на корню, растения и т.п.; а так же используемые на предприятии машины, инструменты, сырье и другие вещи, хотя и движимые по природе, но предназначенные для обслуживания недвижимости[[61]](#footnote-61).

Более того, Гражданский кодекс Испании к недвижимому имуществу относит статуи, живопись, помещенные на строениях в такой форме, которая свидетельствует о намерении соединить их прочно с недвижимостью[[62]](#footnote-62). А Швейцарское гражданское уложение выделяет три вида недвижимости: (1) земельные участки (включая недра), строения и растения; (2) горные прииски и зарегистрированные самостоятельные и постоянные права на недвижимость (сервитуты, поземельные долги, залоговые права); (3) капитальные строения[[63]](#footnote-63).

Также, говоря о правовом режиме недвижимости в рамках национальных систем романо-германских стран, следует обратить внимание на концепцию права собственности, когда субъект гражданских правоотношений имеет исключительное право на вещь (имущество)[[64]](#footnote-64).

## 3.2 Сравнение с национальными правовыми системами стран «общего» права

Начать следует с того, что большая часть английских юридических терминов имеет историческое значение, в этом смысле понятие недвижимости (real property; realty$ real estate) не стало исключением. В раннем праве, имущество рассматривалось в качестве недвижимого, если суды решали вернуть собственнику вещь (res), право владения на которую он утратил, только на основании полноты такой утраты.

Также, в отличие от континентальной традиции, где отношения, связанные с имуществом, регулируются отраслью гражданского права, в странах общего права такие вопросы подлежат регулированию земельным правом (land law). В общем праве земля рассматривается не только как определенный участок земной поверхности, он также включает и вещи такие как, здания, сооружения, другие постройки.

Что касается классификаций имущества, то в Англии недвижимость, это такой вид имущества, который может быть взыскан в судебной порядке, напротив же личное, «персональное» имущество (personalty), на которое взыскание обращено быть не может. Такое разделение близко к континентальной традиции, выделяющей движимости и недвижимости, с одним исключением, что вещные права на землю относятся к недвижимости, а владение на правах аренды рассматривается в рамках «персонального» имущества[[65]](#footnote-65).

Основополагающим принципом, который лежит в основе всего английского земельного права, является то, что единственным собственником всей земли является Корона. Собственность рассматривается как набор, «пучок» прав (bundle of rights), в то время как в континентальной традиции собственник имеет исключительные права на вещь[[66]](#footnote-66). Более того, существуют две основополагающих доктрины в праве о недвижимом имуществе: (1) доктрина владения (doctrine of tenures), когда «вся земля удерживается Короной, прямо или косвенно, в той или иной форме землевладения»; (2) доктрина «вещного права» (doctrine of estate), когда «субъект не может приобрести право собственности на землю, но может выступать ее владельцем, на определенный период времени»[[67]](#footnote-67). Также, следует отметить, что в английской традиции общего права признается разница между вещными правами на недвижимость, установленных статутным правом и правом справедливости (Шотландское право является исключением)[[68]](#footnote-68). Такая особенность исходит из разделения системы английского права на общее право и право справедливости.

Проанализировав нормы земельного права и особенности правового регулирования недвижимости, одной из проблем российского гражданского и земельного права является соотношение прав на земельный участок и на находящегося на нем здания. Иногда права на эти объекты принадлежат разным собственникам, что порождает ряд последствий в рамках гражданского оборота. Напротив, в традиции общего права материальные вещи, прикрепленные к земле, называются «соединенные с недвижимостью» вещи, либо «принадлежность недвижимости» (fixtures), также такого рода объекты сами по себе считаются движимостью. Прежде всего, к таким вещам относится то, что имеет неразрывную, долгосрочную связь с землей, как участком земной поверхности. Отсюда, при переходе прав на земельный участок, переход прав на «принадлежности» происходит автоматически. Важно, что при наличие такой связи, принадлежности к земле, однако возникает презумпция, что, если вещь до этого рассматривалась в качестве движимой, то она теряет такой статус и технически становится частью земли[[69]](#footnote-69).

Если постараться провести параллель с континентальной традицией кодификации в сфере правового регулирования недвижимости, то в качестве такового может рассматриваться законодательство 1925 года, именуемое «законодательством Биркенхеда», в честь Графа, а затем и Лорда-канцлера Биркенхеда. Данное законодательство включает в себя следующие акты: Акт о праве на имущество 1925 года[[70]](#footnote-70), Акт о доверительном управлении имущества 1925 года, Акт об администрировании вещных прав на недвижимость 1925 года, Акт об обязательствах на землю 1925 года, Акт о доверительной собственности (трастах) 1925 года[[71]](#footnote-71), Акт о земельной регистрации 1925, новая редакция которого была принята в 1972 года, однако с принятием нового Акта о земельной регистрации в 2002 году он окончательно потерял юридическую силу.

# 

# Заключение

В ходе проведенного исследования были установлены рамки юридической категории «правовой режим», что позволило более детально рассмотреть понятие недвижимой вещи (имущества) в рамках отраслей частного права.

Что касается самого понятия недвижимой вещи, то оно должно рассматриваться лишь в юридическом смысле, а не физико-техническом, который сводится лишь к обыденному пониманию данного понятия. Был описан ряд критериев, благодаря которым можно определить, относится ли вещь к данной категории объектов гражданских правоотношений. В частности, критерий прочной связи с землей и невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению недвижимой вещи был признан несостоятельным. Более того, был сделан вывод о невозможности признания вещи недвижимым имуществом только лишь при наличии государственной регистрации. Было высказано предложение об изъятии из отечественного гражданского законодательства термина «недвижимого имущества», и было предложено лишь использовать понятие «недвижимой вещи». Также, на основании выводов о несостоятельности существующих критериев признания вещи в качестве недвижимой были предложены два новых критерия: технический и строго определенного временного отрезка.

На основе анализа нормативно-правовых актов Российской Федерации были рассмотрены особенности содержания, требования к форме договоров купли-продажи и аренды, предметом которых выступают недвижимые вещи. К тому же, анализ судебно-арбитражной практики показал, что дополнительное соглашение, заключенной сторонами договора, не всегда рассматривается как документ, подтверждающий, что стороны согласовали условие о предмете договора, следовательно, такой договор будет признан незаключенным. Что касается договора аренды, был сделан вывод о том, что объект незавершенного строительства не может выступать предметом такого договора ввиду противоречия сущности арендным отношениям и в силу повышенной опасности эксплуатации данной категории вещей.

На основе работ зарубежных авторов был выявлен ряд особенностей правового режима недвижимости в странах романо-германской правовой семьи и странах «общего права». Так, при характеристике понятия недвижимости в рамках английского права нужно учитывать сложившиеся исторические традиции. Важно, что при отсутствии понятия гражданского права, недвижимость регулируется земельным правом и представляет собой не только совокупность объектов, но и имущественных прав и обязанностей.

# Библиография

Нормативно-правовые акты

1. ГК РСФСР (утв. сессией ВЦИК РСФСР IX созыва 31 октября 1922 г.) // СУ РСФСР, 1922, №71 ст. 904
2. ГК РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Ведомости ВС РСФСР, 1964, №24, ст. 407
3. ГК РФ (часть первая) // СЗ РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301
4. ГК РФ (часть вторая) // СЗ РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410
5. ГрК РФ // СЗ РФ, 03.01.2005, №1 (часть 1), ст. 16
6. Декрет Второго Всероссийского съезда Советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов «О земле» от 26 октября 1917 года // СУ РСФСР, 1917, №1 ст. 3
7. Декрет СНК РСФСР «О запрещении сделок с недвижимостью» от 14 декабря 1917 года // СУ РСФСР, 1917, №10 ст. 154
8. ЖК РФ // СЗ РФ, 03.01.2005, №1 (часть 1), ст. 14
9. ЗК РФ // СЗ РФ, 29.10.2001, №44, ст. 4147
10. КоАП РФ // СЗ РФ, 07.01.2002, №1 (часть 1), ст. 1
11. ЛК РФ // СЗ РФ, 11.12.2006, №50, ст. 5278
12. Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» №302-ФЗ от 30.12.2012 // СЗ РФ, 31.12.2012, №53 (ч. 1), ст. 7627
13. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» №21-ФЗ от 04.03.2013, Ст. 3 // СЗ РФ, 04.03.2013, №9, ст. 873
14. Федеральный закон «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части Гражданского кодекса Российской Федерации» №142-ФЗ от 2.07.2013 года // СЗ РФ, 08.07.2013 №27, ст. 3434
15. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 года, абз. 3, ст. 1 // СЗ РФ, 28.07.1997, №30, ст. 3594
16. Федеральный закон «О связи» №126-ФЗ от 07.07.2003, п. 1, ст. 8 // СЗ РФ, 14.07.2003, №28, ст. 2895

Судебно-арбитражная практика

Определение ВАС РФ от 31.03.2009 № 3321/09

Постановление Восемнадцатого Арбитражного Апелляционного Суда от 29 июня 2012 г. №18АП-5388/2012 по делу №А76-21276/2011

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 (в ред. Постановлений Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 №13, от 25.12.2013 №98) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» п. 10 // «Вестник ВАС РФ», № 1, январь, 2012

Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 // «Вестник ВАС РФ», № 4, апрель, 2013

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 1999 г. №2061/99 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000, №1

Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда от 16 декабря 2008 г. №9626/08 // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2009, №4

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 16.12.2008 по делу № А17-1190,1191,1192,1193/2008

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.08.2006 № Ф04-5538/2006(25939-А45-39)

Постановление ФАС Московского Округа от 2 ноября 2005 г. № КГ-А40/10600-05

Постановление ФАС Поволжского округа от 29.11.2007 №А12-4360/07

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 7 марта 2013 г. по делу № А63-10604/2012

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 23 января 2014 г. по делу № А32-5322/2013

Постановление Шестнадцатого Апелляционного Суда от 4 октября 2013 г. по делу № А22-1392/2013

Научная литература

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования М.: Волтерс Клувер, 2007.
2. Алексеев С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. М., 2001.
3. Бабкин С.А. Понятие недвижимость в зарубежном и отечественном законодательстве // Нотариус. 2000. №5
4. Богдановская И.Ю. Развитие сравнительного правоведения в пост-Рене Давидовский период. Доклад на Всероссийской научной конференции «Сравнительное правоведение в России: пути развития» // Государство и право, 2001 г. №4
5. **Большой юридический словарь / Авт.-сост. В.Н. Додонов, В.Д. Ермаков, М.А. Крылова и др.; под ред. проф. А.Я Сухарева М.: Инфра-М, 2009.**
6. Валявина Е.Ю. О гражданском обороте объектов незавершенного строительства // Журнал российского права, 2012 №1
7. Волынцева А.В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней: Автореф. дисс. … канд. юрид. наук. Томск, 2003.
8. Гришаев С.П. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право №3 1999.
9. Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. 2009.
10. Димитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус, 2013 №5
11. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под общ. ред.: Витрянский В.В., Козырь О.М., Маковская А.А. М.: Статут, 2004.
12. Красавчиков О.А. Советская наука гражданского права (понятие, предмет, состав и система). Свердловск, 1961.
13. Лалетина А. С. Правовой режим газопроводов как объектов предпринимательского права: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. М., 2011.
14. Мейер Д.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2003.
15. Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса Российской Федерации / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009.
16. Основные институты гражданского права зарубежных стран / под. ред. Залесского В.В. М., 1999.
17. Проблемы общей теории права и государства / Под. ред. Нерсесянца В.С. М.: 2010.
18. Рягузова С.Е., Пархоменко И.В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды // ИНТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ, 2013 №3
19. Санфилиппо Ч.  Курс римского частного права: Учеб. / Под ред. Дождева Д.В. М.: Норма, 2007.
20. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002.
21. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права, 2008 №4
22. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по ГК РФ // Журнал российского права, 2004 №6
23. Цвайгерт К., Кётц Х. Введение в Сравнительное правоведение в сфере частного права. Т. 1. 1998.
24. Четвернин В.А. Демократическое конституционное государство: введение в теорию. М., 1993.
25. Чубаров В.В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П. В. Крашенникова М., 1999.
26. Шалагинов К.К. К вопросу о возможности заключения договора аренды объекта незавершенного строительства // TERRA ECONOMICUS, Т. 7, 2009 №3
27. Akkermans B. Property Law in European Union Law // European Property Rights & Wrongs / Edited by Diana Wallis. 2011.
28. James, Philip S. Introduction to English law / Chapter on revenue law by G.N.Glover. – 9th ed. – London, 1976.
29. Megarry, R.E. The law of real property / Be R.E. Megarry and H.W.R. Wade. – London: Stevens, 1957.
30. Real Property law and Procedure in the European Union // General report. Final version, European University Institute Florence // European Private law forum. 2005.

Электронные ресурсы

1. Сайт Высшего Арбитражного Суда РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.arbitr.ru> , свободный. – Загл. с экрана.
2. Сайт Европейского Института (European University Institute) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.eui.eu> , свободный. – Загл. с экрана.
3. Eastview.com: научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.eastview.com> , свободный. – Загл. с экрана.
4. Elibrary.ru: научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.elibrary.ru> , свободный. – Загл. с экрана.
5. Consultant.ru: информационно-справочная правовая система [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> , свободный. – Загл. с экрана.

1. При определении общих закономерностей в развитии правовых систем выделяется понятие «семьи». Важно помнить, что «географический критерий» при определении состава «семей» неприемлем, поэтому следует употреблять понятия семьи романо-германского права и семьи «общего права», а не континентального и англо-саксонского. См.: Богдановская И.Ю. Развитие сравнительного правоведения в пост-Рене Давидовский период. Доклад на Всероссийской научной конференции «Сравнительное правоведение в России: пути развития» // Государство и право, 2001 г. №4 С. 123 [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Четвернин В.А. Демократическое конституционное государство: введение в теорию. М., 1993. С. 26-27 [↑](#footnote-ref-2)
3. Алексеев С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. М., 2001. С. 334 [↑](#footnote-ref-3)
4. Существует множество классификаций совокупностей правовых систем. Так, К. Цвайгерт и Х. Кётца в качестве основополагающего критерия группировки юридических систем выдвинули на материале частного права понятие «стиля». Однако за основу данного исследования будет взята концепция Р. Давида, признающая в настоящее время лишь две семьи: романо-германскую и «общего права». См.: Цвайгерт К., Кётц Х. Введение в Сравнительное правоведение в сфере частного права. Т. 1. 1998. С. 107-108; Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. 2009. С. 27-32 [↑](#footnote-ref-4)
5. Под российским правом следует понимать как систему права, так и систему законодательства. По нашему мнению, данные категории не тождественны. Система права может характеризоваться как «доктринальное выражение и научная основа» системы законодательства, которая представляет собой лишь нормативную базу. См.: Проблемы общей теории права и государства / Под. ред. Нерсесянца В.С. М.: 2010. С. 366 [↑](#footnote-ref-5)
6. Санфилиппо Ч.  Курс римского частного права: Учеб. / Под ред. Дождева Д.В. М.: Норма, 2007. С. 94, 99 [↑](#footnote-ref-6)
7. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 127 [↑](#footnote-ref-7)
8. Декрет Второго Всероссийского съезда Советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов «О земле» от 26 октября 1917 года // СУ РСФСР, 1917, №1 ст. 3 [↑](#footnote-ref-8)
9. Декрет СНК РСФСР «О запрещении сделок с недвижимостью» от 14 декабря 1917 года // СУ РСФСР, 1917, №10 ст. 154 [↑](#footnote-ref-9)
10. Ст. 52 ГК РСФСР (утв. IV сессией ВЦИК РСФСР IX созыва 31 октября 1922 г.) // СУ РСФСР, 1922, №71 ст. 904 [↑](#footnote-ref-10)
11. Ст. 93 ГК РСФСР (утв. ВС РСФСР 11 июня 1964 г.) // Ведомости ВС РСФСР, 1964, №24, ст. 407 [↑](#footnote-ref-11)
12. Ст. 130 ГК РФ (часть первая) // СЗ РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301 [↑](#footnote-ref-12)
13. Санфилиппо Ч. Указ. Соч. С. 92 [↑](#footnote-ref-13)
14. **Большой юридический словарь / Авт.-сост. В.Н. Додонов, В.Д. Ермаков, М.А. Крылова и др.; под ред. проф. А.Я Сухарева М.: Инфра-М, 2009 С. 267** [↑](#footnote-ref-14)
15. Мейер Д.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2003. С. 159 [↑](#footnote-ref-15)
16. См.: Димитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус, 2013 №5 С. 23; Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по ГК РФ // Журнал российского права, 2004 №6 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 7.02.2014) [↑](#footnote-ref-16)
17. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права, 2008 №4 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 7.02.2014) [↑](#footnote-ref-17)
18. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 года, абз. 3, ст. 1 // СЗ РФ, 28.07.1997, №30, ст. 3594 (Далее – Закон о регистрации прав) [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление ФАС Московского Округа от 2 ноября 2005 г. № КГ-А40/10600-05 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 24.03.2014) [↑](#footnote-ref-19)
20. Постановление Восемнадцатого Арбитражного Апелляционного Суда от 29 июня 2012 г. №18АП-5388/2012 по делу №А76-21276/2011 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 24.03.2014) [↑](#footnote-ref-20)
21. Наумова Л. Критерии квалификации недвижимого имущества // ЭЖ-Юрист, 2005 №4 С. 6: Цит. по: Рягузова С.Е., Пархоменко И.В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды // ИНТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ, 2013 №3 С. 16 [↑](#footnote-ref-21)
22. Абз. 2, п. 1, ст. 133 ГК РФ [↑](#footnote-ref-22)
23. Федеральный закон «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части Гражданского кодекса Российской Федерации» №142-ФЗ от 2.07.2013 года // СЗ РФ, 08.07.2013 №27, ст. 3434 [↑](#footnote-ref-23)
24. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под общ. ред.: Витрянский В.В., Козырь О.М., Маковская А.А. М.: Статут, 2004. С. 12, 46 [↑](#footnote-ref-24)
25. Список объектов содержится в ст. 16 ЖК РФ // СЗ РФ, 03.01.2005, №1 (часть 1), ст. 14 [↑](#footnote-ref-25)
26. Федеральный закон «О связи» №126-ФЗ от 07.07.2003, п. 1, ст. 8 // СЗ РФ, 14.07.2003, №28, ст. 2895 [↑](#footnote-ref-26)
27. Ст. 11.1, п. 1.1 ст. 11.2 ЗК РФ // СЗ РФ, 29.10.2001, №44, ст. 4147 [↑](#footnote-ref-27)
28. Ст. 7 ЛК РФ // СЗ РФ, 11.12.2006, №50, ст. 5278 [↑](#footnote-ref-28)
29. Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса Российской Федерации / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 8.02.2014); Про понятие фикции в гражданском праве см.: Красавчиков О.А. Советская наука гражданского права (понятие, предмет, состав и система). Свердловск, 1961 С. 130 [↑](#footnote-ref-29)
30. Лалетина А. С. Правовой режим газопроводов как объектов предпринимательского права: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Москва, 2011. С. 13 [↑](#footnote-ref-30)
31. Там же. С. 15 [↑](#footnote-ref-31)
32. Постановление Шестнадцатого Апелляционного Суда от 4 октября 2013 г. по делу № А22-1392/2013 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 20.03.2014) [↑](#footnote-ref-32)
33. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 1999 г. №2061/99 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000, №1 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 3.02.2014) [↑](#footnote-ref-33)
34. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда от 16 декабря 2008 г. №9626/08 // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2009, №4 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 1.03.2014) [↑](#footnote-ref-34)
35. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 7 марта 2013 г. по делу № А63-10604/2012 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 20.03.2014) [↑](#footnote-ref-35)
36. Ст. 549-558 ГК РФ (часть вторая) // СЗ РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410 [↑](#footnote-ref-36)
37. П. 2, ст. 12 Закона о регистрации прав [↑](#footnote-ref-37)
38. См.: Чубаров В.В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П. В. Крашенникова М.: 1999 С.39; Волынцева А.В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней: Автореф. дисс. … канд. юрид. наук. Томск, 2003. С. 68 [↑](#footnote-ref-38)
39. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования М.: Волтерс Клувер, 2007 С. 24 [↑](#footnote-ref-39)
40. Ст. 554 ГК РФ (часть вторая) // СЗ РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410 [↑](#footnote-ref-40)
41. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.08.2006 №Ф04-5538/2006(25939-А45-39) [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 17.02.2014) [↑](#footnote-ref-41)
42. Определение ВАС РФ от 31.03.2009 № 3321/09 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 17.02.2014) [↑](#footnote-ref-42)
43. Постановление ФАС Поволжского округа от 29.11.2007 №А12-4360/07 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 17.02.2014) [↑](#footnote-ref-43)
44. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 16.12.2008 по делу № А17-1190,1191,1192,1193/2008 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 17.02.2014) [↑](#footnote-ref-44)
45. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 23 января 2014 г. по делу № А32-5322/2013 [Электронный ресурс] URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (Дата обращения: 17.02.2014) [↑](#footnote-ref-45)
46. П. 3 ст. 607 ГК РФ [↑](#footnote-ref-46)
47. Ст. 614 ГК РФ [↑](#footnote-ref-47)
48. Ст. 610 ГК РФ [↑](#footnote-ref-48)
49. Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» №302-ФЗ от 30.12.2012 // СЗ РФ, 31.12.2012, №53 (ч. 1), ст. 7627 [↑](#footnote-ref-49)
50. В соответствии с законом не подлежат государственной регистрации следующие договоры, заключенные после 01 марта 2013 г.: (1) договор купли-продажи жилых помещений; (2) договора купли-продажи предприятия; (3) договор дарения недвижимого имущества; (4) договор об отчуждении недвижимого имущества под выплату ренты. [↑](#footnote-ref-50)
51. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» №21-ФЗ от 04.03.2013, Ст. 3 // СЗ РФ, 04.03.2013, №9, ст. 873 [↑](#footnote-ref-51)
52. Ст. 608 ГК РФ [↑](#footnote-ref-52)
53. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 (в ред. Постановлений Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 №13, от 25.12.2013 №98) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» п. 10 // «Вестник ВАС РФ», № 1, январь, 2012; Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 // «Вестник ВАС РФ», № 4, апрель, 2013[Электронный ресурс] URL: <http://www.arbitr.ru/as/pract/> (Дата обращения: 19.03.2014) [↑](#footnote-ref-53)
54. П. 10 ст. 1 ГрК РФ // СЗ РФ, 03.01.2005, №1 (часть 1), ст. 16 [↑](#footnote-ref-54)
55. Валявина Е.Ю. О гражданском обороте объектов незавершенного строительства // Журнал российского права, 2012 №1 С. 53 [↑](#footnote-ref-55)
56. Ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ // СЗ РФ, 07.01.2002, №1 (часть 1), ст. 1 [↑](#footnote-ref-56)
57. См.: Валявина Е.Ю. Указ. соч. С. 54 [↑](#footnote-ref-57)
58. П. 1 ст. 1079 ГК РФ [↑](#footnote-ref-58)
59. Шалагинов К.К. К вопросу о возможности заключения договора аренды объекта незавершенного строительства // TERRA ECONOMICUS, 2009 Т. 7 №3 С. 54 [↑](#footnote-ref-59)
60. Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001 С. 48; Цит. по: Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник СПбГУ Сер. 14. Вып. 3. 2009 С. 58 [↑](#footnote-ref-60)
61. Гришаев С.П. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. 1999. №3С. 38 [↑](#footnote-ref-61)
62. Основные институты гражданского права зарубежных стран / под. ред. Залесского В.В. М., 1999 С. 221-222 [↑](#footnote-ref-62)
63. Бабкин С.А. Понятие недвижимость в зарубежном и отечественном законодательстве // Нотариус. 2000. №5 С.50 [↑](#footnote-ref-63)
64. Akkermans B. Property Law in European Union Law // European Property Rights & Wrongs / Edited by Diana Wallis. 2011. P. 35 [↑](#footnote-ref-64)
65. Megarry, R.E. The law of real property / Be R.E. Megarry and H.W.R. Wade. – London: Stevens, 1957 P. 10 [↑](#footnote-ref-65)
66. James, Philip S. Introduction to English law / Chapter on revenue law by G.N.Glover. – 9th ed. – London, 1976 P. 326 [↑](#footnote-ref-66)
67. Megarry, R.E. Op. cit. P. 14 [↑](#footnote-ref-67)
68. Real Property law and Procedure in the European Union // General report. Final version, European University Institute Florence // European Private law forum. 2005. P. 13 URL:[http://www.eui.eu](http://www.eui.eu/) [↑](#footnote-ref-68)
69. James, Philip S. Op. cit. P. 326 [↑](#footnote-ref-69)
70. Преимущественно регулирует отношения, связанные с правами на недвижимость, трастами, контрактами, передачей правового титула недвижимости (conveyances), содержит основные положения об аренде и владении. Также включает положения о залоге, сервитуте и обязательствах из договора. Помимо всего прочего, имеет список легальных дефиниций. [↑](#footnote-ref-70)
71. Отменен Актом о трастах (Trustee Act) в 2000 году. [↑](#footnote-ref-71)