Для заказа доставки данной работы воспользуйтесь поиском на сайте по ссылке: <http://www.mydisser.com/search.html>

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства

**Год:**

2012

**Автор научной работы:**

Пустовалова, Елена Александровна

**Ученая cтепень:**

кандидат юридических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

12.00.03

**Специальность:**

Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

**Количество cтраниц:**

185

## Оглавление диссертации **кандидат юридических наук Пустовалова, Елена Александровна**

Введение.

Глава 1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество как явление и предмет научного анализа.

§ 1.1. Правовая природа, основные цели и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

§ 1.2. Развитие теории и практики государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество в России.

Глава 2. Основные проблемы и противоречия гражданско-правового регулирования регистрации прав на недвижимое имущество.

§ 2.1. Противоречия правового регулирования, признания и подтверждения прав на недвижимое имущество.

§ 2.2. Правовое значение и основания отказа в государственной регистрации прав на недвижимость.

Глава 3. Особенности регистрации прав объектов недвижимости

§ 3.1. Особенности регистрации прав участников создания новых объектов недвижимости.

§ 3.2. Особенности регистрации прав на недвижимость, возникающих в результате правопреемства.

## Введение диссертации (часть автореферата) **На тему "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства"**

Актуальность темы исследования определяется научной и практической значимостью государственной регистрации прав на недвижимое имущество, фактора обуславливающего эффективность гражданского оборота, защиту прав собственников в России.

По экспертным оценкам, в России не сложился полноценный гражданско-правовой механизм регистрации прав на недвижимое имущество. Отсутствует актуальный и достоверный реестр прав собственности. Вопросы регистрируемого права, судебной защиты прав собственности занимают ведущее место среди основных проблем современного гражданского оборота. Приоритет сугубо технического значения государственной регистрации прав на имущество обуславливает более 90% общей массы отказов в регистрации.

Недостатки правового регулирования, пробелы и противоречия в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимость, ошибочные решения препятствуют развитию гражданского оборота, отрицательно сказываются не только в сфере гражданского права, но и в других сферах общественно-экономической, политической жизни общества. Вместе с тем, как отмечает В.Ф. Яковлев, «права на недвижимость - это важнейшие гражданские права, это основа гражданского оборота, основа жизни людей, граждан, .основа предпринимательской деятельности».

В проекте нового Гражданского кодекса Российской Федерации («Проект ГК РФ») предусмотрены существенные изменения в целях совершенствования государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Однако новеллы проекта нового ГК РФ (450 стр.) оцениваются неоднозначно. В целом, судьба проекта нового Гражданского кодекса напоминает судьбу Гражданского уложения Российской Империи, мало результатные попытки усовершенствования которого, начатые в 1882 году, были прерваны революцией 1917 года.

Вместе с тем, дальнейшее развитие гражданского права в России невозможно без глубокого и всестороннего исследования доктринальных, правотворческих и правоприменительных проблем, в том числе, в части совершенствования государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Вышеизложенное в совокупности определяет актуальность, научную и практическую значимость темы диссертационного исследования.

Степень научной разработанности проблемы. Концепция гражданско-правового регулирования права собственности, государственной регистрации прав на недвижимое имущество является результатом длительного научно-исследовательского поиска. Научные источники данного института гражданского права отражены в работах цивилистов, посвященных исследованию генезиса, сущности и содержания данного правового явления (С.Н.Братусь, М.И.Брагинский, А.В.Венедиктов, П.П.Виткявичюс,

A.А.Пушкин и др.) Среди отечественных авторов дореволюционного периода следует отметить работы таких исследователей, как: Е.В.Васьковский, Ю.С.Гамбаров, А.М.Гуляев, В.Б.Ельяшевич, Д.И.Мейер, К.П.Победоносцев, И.А.Покровский, В.И.Синайский, В.М.Хвостов, Г.Ф.Шершеневич и др.

В разработку теоретического и практического исследования проблем государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации существенный вклад внесли М.И.Брагинский,

B.В.Витрянский, П.В.Крашенинников, А.Л.Маковский, М.Г.Масевич, Л.А.Новоселова, К.И.Скловский, В.Л.Слесарев, С.В.Степашин, А.М.Эрделевский, В.Ф.Яковлев и другие.

Вопросы правового обеспечения регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрабатывались такими авторами, как И.Т.Балабанов, В.А Горемыкин, Э.Р.Бугулов, С.П.Гришаев, Ю.Г.Жариков, О.М.Козырь, М.Сазонова, Т.Н.Нешатаева, В.В.Огородников, М.Г.Пискунова, И.А.Южанов, В.М.Хисанов, В.П.Ярошенко и др.

Отдельным вопросам гражданско-правового, административно-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним посвящены диссертационные исследования Г.А.Волочецкой, A.H.B олынцевой, В.М.Галимова, П.Б.Галунова, А.В.Кирсанова, В.В.Михольской, С.Б.Пашенько, А.Б.Карлина и др.

Несмотря на наличие значительного числа исследований, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество развитие гражданского оборота, совершенствование рыночных отношений обуславливает необходимость обновления, уточнения и развития существующих док-тринальных, правотворческих и правоприменительных подходов.

Цели и задачи диссертационного исследования. Актуальность, научная и практическая значимость исследуемой проблемы обуславливает следующие цели диссертационной работы:

- уточнение существующих, теоретико-методологическое обоснование ряда новых положений, имеющих значение для развития теории государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество как императивной нормы гражданского права, необходимого условия возникновения вещных и обязательных прав;

-формулирование и обоснование практических предложений по вопросам правотворчества, правоприменения, совершенствования законодательства, регулирующего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Достижению поставленных целей служит поэтапное решение следующих основных задач:

-уточнить правовую природу, сущность, основные цели и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ее место в системе гражданского оборота;

-раскрыть изменения теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество в истории России;

- выявить современные противоречия правового регулирования закрепления и признания прав на недвижимое имущество в ходе государственной регистрации;

- уточнить и дополнить правовые основания отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

- определить особенности регистрации прав участников создания новых объектов недвижимости;

-выявить особенности государственной регистрации прав на недвижимость, возникающих в результате правопреемства;

- сформулировать поправки, рекомендации по совершенствованию гражданского законодательства, в части государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Объектом исследования являются общественно-правовые отношения, возникающие в процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Предметом исследования выступает теория и практика гражданско-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество в доктринальном, правотворческом и правоприменительном аспектах.

Методологической основой исследования служит совокупность общенаучных и частнонаучных методов научного познания, система правовых знаний, определяющая принципы и предпосылки изучения гражданского права. В том числе методы: анализа и синтеза, дедукции и индукции, экстраполяции, метод альтернатив, аксиоматический, комплексный, системный, функциональный, структурный и др.

В диссертационном исследовании использовались также сравнительно-правовой, формально-юридический, технико-юридический, логико-правовой и историко-правовой методы научного познания и др. Их применение позволило диссертанту проанализировать объект и предмет исследования в целостности, взаимосвязи и единстве, всесторонне и объективно.

Теоретическую основу исследования составили современные и более ранние, классические и прикладные труды отечественных и зарубежных ученых, в их числе которых: Абова Т.Е., Аксюк И.В., Амосов С.М., Бабич М.Е., Бобровская О.Н., Волочай Ю.А., Груздев В.В., Гавзе Ф.И., Гонгало Б.М., Зайцев В.В., Закупень Т.В., Козырь О.М., Кукушкин С.Н., Лазаренко Н.Е., Лунц Л.А., Маковская A.A., Малеина М.Н., Маркова И.В., Марченко М.Н., Маслов А.Е., Матузов Н.И., Мельничук Г.В., Млакер М.А., Мустафин P.P., Нешатаева Т.Н., Никонов П.Н., Новоселова Л.А., Оболонкова Е.В., Орлов Л.Н., Павлов П.Н., Плотникова И.Н., Рахмилович В.А., Рожкова М.А., Сан-никова Л.В., Садиков О.Н., Скловский К.И., Слесарев В.Л., Тархов В.А., Тихомиров М.Ю., Филиппов П.М., Фоноберов Л.В., Черепахин Б.Б., Чефранова Е.А., Шевченко Л.И., Эрделевский, A.M., Сейнароев Б.М., Юков М.К., Яковлев В.Ф. и др.

Эмпирическую основу диссертационного исследования составили нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие правоотношения, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество. Исследование опирается на анализ судебных дел, а также правоприменительную практику Конституционного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, Постановлений Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

В качестве эмпирических данных использованы факты имевшие место в ходе практической деятельности автора.

Научная новизна диссертационной работы состоит в выделении и обосновании ряда новых теоретических положений, имеющих значение для развития теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России, уточнении правовой природы данного явления как важного атрибута современного гражданского оборота, публичного института гражданского права, необходимого условия возникновения отдельных вещных и обязательных прав.

Научная новизна исследования связана также с выявлением проблем, определением тенденций развития государственной регистрации, обоснованием практических предложений по вопросам правотворчества, правоприменения, совершенствования законодательства, регулирующего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

На защиту выносятся следующие положения, содержащие элементы научной новизны.

1. Автор обосновывает, что правовая природа и сущность государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество как публичного института гражданского права и юридического акта влекущего возникновение изменения или прекращения прав на объект недвижимости позволяет характеризоваться как комплексное средство государственного регулирования гражданско-правового оборота недвижимости, в основе которого лежат в том числе и публично-правовые элементы регулирования (в том числе, цели и принципы).

К публично-правовым элементам отнесены: 1) Государственный контроль и учет; 2) Защита основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечение обороны страны и безопасности государства; 3) Упорядочение экономической свободы собственников недвижимости, обеспечение добропорядочности, социальной справедливости и ответственности.

2. Выявлены и сформулированы основные цели государственной регистрации прав на недвижимость: решение задач (проблем) упорядочения экономической свободы, защиты собственности, развития гражданского оборота юридическими средствами; юридическое закрепление общественных отношений необходимых для добросовестного, добропорядочного владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Исходя из необходимости обеспечения публичных и частных интересов, выделены особые принципы государственной регистрации. В их числе: принцип всеобщности, открытости, простоты, доступности, надежности, достоверности, оперативности, ответственности органов государственной власти за обеспечение эффективного функционирования государственной регистрации и др.

3. В ходе исследования установлено, что статичное изменение теории и практики регистрации прав на недвижимое имущество в России отражает логику обеспечения публичного признания данного права посредством гражданско-правового механизма государственной регистрации прав на недвижимость, прошедшего путь от учета прав на недвижимое имущество до публичной регистрации прав и сделок на недвижимое имущество через приоритет конституционного принципа признания и защиты равным образом частной, государственной, муниципальной и иной формы собственности.

4. В работе выявлены современные противоречия правового регулирования закрепления и признания прав на недвижимое имущество в ходе государственной регистрации: а) с одной стороны признание государственной регистрации прав добросовестного приобретателя единственным доказательством существования зарегистрированного права в ЕГРП, а с другой стороны, что запись в ЕГРП о праве собственности не является бесспорнымдоказательством добросовестности приобретателя; б) противоречие между заявительным характером регистрации и всеобщим принципом регистрации и регистрацией обременений, установленных органами государственной власти, местного самоуправлении, судами; например, ипотека в силу закона, аресты (запреты); в) противоречие между многообразием обременений, вещных прав с одной стороны, и ограничением их перечня, подлежащего регистрации, с другой стороны.

5. В ходе исследования диссертант сформулировал и разработал систему классификации оснований отказа в государственной регистрации в соответствии с особенностями публично-правовых элементов регулирования: нарушение публичных интересов (заведомо противное интересам правопорядка и нравственности, а также любые мнимые и притворные сделки, сделки совершенные полностью недееспособным лицом); нарушении частных интере-сов(признание ничтожности сделки). Перечень оснований для отказа в регистрации должен быть исчерпывающим и исключать различное толкование.

6. В работе определены особенности регистрации прав участников создания новых объектов недвижимости. Особенности государственной регистрации данного вида недвижимости связаны с особым юридическим составом возникновения общей долевой собственности: специальными субъектами права; особенностями объектов недвижимого имущества, особым содержанием правоотношения, наличием дополнительных правоустанавливающихдокументов.

7. В ходе исследования установлено, что особенностью государственной регистрации прав на недвижимое имущество в результате правопреемства является необязательность наличия сведений о правах лица-правопредшественника, что может создавать неопределенности в статусе недвижимого имущества и в некоторой степени не соответствует принципу добросовестности поведения участников гражданского оборота.

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования заключается в возможности применения правовых подходов, выводов, положений и предложений в правотворческой, правоприменительной, научно-исследовательской и учебно-преподавательской деятельности. В частности при проведении лекций, практических занятий, подготовке спецкурсов, учебных и методических материалов по курсам «Гражданское право Российской Федерации», «Земельное право Российской Федерации», «Предпринимательское право Российской Федерации» и др. и

Диссертант выявил перспективные направления дальнейших исследований в данной области. Основные положения и выводы исследования могут быть использованы в целях развития концепции гражданско-правового регулирования права собственности, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, повышении надежности и точности государственного учета собственности, выявлении и устранении противоречий и лакун в действующем законодательстве, унификации и либерализации, совершенствовании законодательства и правоприменительной практики.

В целях совершенствования законодательства предлагается ввести в Закон о регистрации следующие нормы: 1). При государственной регистрации и предоставлении информации ответственность лежит на учреждении, либо на лице, виновном в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации. 2). Ответственность и возмещение ущерба от ошибок регистратора несет государство. Регресс к регистратору может быть применим только тогда, когда имел место умысел или грубая неосторожность со стороны регистратора. 3). Для регистрации перехода прав на недвижимое имущество в регистрирующий орган представляется акт о передаче права, подтверждающее исполнение обязательства. 4). Все договоры в отношении объектов недвижимости, за исключением договоров ипотеки (в этом случае нотариус удостоверяет только подписи сторон), подлежат обязательномунотариальному удостоверению. На нотариусе лежит обязанность довести до сведения приобретателя недвижимости всю информацию, имеющуюся в ЕГРП. 5). Права на недвижимость, подлежащие государственной регистрации, включают: право владения, пользования, распоряжения, залога, сервитута, имущественного найма, аренды, право на электро- и газоснабжение. 6). Земли, которые не входят в перечень ЕГРП, считаются свободными.

Предлагается также: установить приоритет зарегистрированных прав над незарегистрированными, приоритет права зарегистрированного первым. Ввести норму, что собственник может получить закладную для оформления кредита только в органе регистрации, при условии наличия зарегистрированных прав на недвижимость.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена, обсуждена и одобрена на заседаниях кафедры гражданского права и процесса юридического факультета им. М.М. Сперанского ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации». Основные идеи, теоретические и практические выводы нашли отражение в 7 публикациях автора.

Положения диссертации обсуждались на международных и всероссийских конференциях. В том числе на Междисциплинарной аспирантской конференции «Власть и управление в современном мире» (Санкт-Петербург, 2010 г.), Итоговой международной научно-практической конференции с элементами научных школ: «Научные школы и вызовы современности. Премии Альфреда Нобеля 110 лет» (Москва, 2011 г.).

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих шесть параграфов, заключения, списка использованной литературы, нормативных правовых актов и документов.

## Заключение диссертации **по теме "Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право", Пустовалова, Елена Александровна**

Заключение

Диссертационное исследования показывает, что изменение теории и практики регистрации прав на недвижимое имущество отражает логику обеспечения публичного признания права посредством гражданско-правового механизма государственной регистрации, прошедшего путь от укрепления вещных прав на землю и недвижимость до публичной регистрации сделки и права собственности (актовая и титульная системы регистрации), приоритетаконституционного принципа признания и защиты равным образом частной, государственной, муниципальной и иной формы собственности.

С теоретико-методологической точки зрения современная государственная регистрация прав на недвижимость - важнейшая функция правового государства. Современные теоретико-прикладные подходы нашли свое наиболее полное отражение в системе нормативно правовых актов о регистрации в Англии, Германии, США, Франции, Швеции, Швейцарии и др.

Исследование показывает, что европейская система регистрации основана на государственных гарантиях прав на недвижимость, на принципе «без регистрации нет права». Правовую безопасность участников оборота недвижимости надежно обеспечивает разумное сочетание нотариального удостоверения сделки, нотариального сопровождения с государственной регистрации. В США система регистрации основывается на механизме детальной проверки прав собственника, страховании риска. В Японии действует принцип «обязательная явка заявителей в регистрационную палату»; «регистрация прав и регистрация описаний имущества».

Уточнение правовой природы и сущности государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество позволяет характеризовать ее как императивную норму гражданского права, юридический акт, влекущий возникновение изменения или прекращения прав на объект недвижимости, и как комплексное средство государственного регулирования предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости; процедуры (нормы, акта), в основе которой лежат публично-правовые элементы регулирования (в том числе, цели и принципы).

В то же время отсутствие стройной теории целей и принципов государственной регистрации, неточности правотворчества и правоприменения порождают многочисленные ошибки закрепления прав на недвижимое имущество. В их числе: ошибки в форме (error in forma), по существу (error in re), в правовых действиях, в личности, проблему бесконечного доказательства неоспоримого и абсолютного титула владельца недвижимостью и Др.

Результатом диссертационного исследования является дополнение основных правовых целей государственной регистрации прав на недвижимость. В качестве таковых установлены: решение задач (проблем) упорядочения экономической свободы, защиты собственности, развития гражданского оборота юридическими средствами; юридическое закрепление, возведение в разряд четко урегулированных общественных отношений важных, необходимых условий добросовестного, добропорядочного соци- ( ально и экологически ответственного владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом и др.

Исследование позволило выделить особые (частные) принципы государственной регистрации. В их числе: принцип всеобщности, открытости, простоты, доступности, надежности, достоверности, оперативности, ответственности органов государственной власти за обеспечение эффективного функционирования государственной регистрации и др.

К публично-правовым элементам частно-правового регулирования государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество отнесены: защита основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечение обороны страны и безопасности государства; государственный контроль и учет, необходимые для стабильного гражданского оборота, а также упорядочение экономической свободы собственников недвижимости, обеспечение добропорядочности, социальной справедливости и ответственности.

Автор приходит к выводу, что государственная регистрация права в сочетании с нотариальным удостоверением сделки оптимальным образом защищает права на недвижимость, обеспечивает законность оборота недвижимости, способствует снижению количества споров, обеспечивает публичные интересы в стабильном и предсказуемом правопорядке.

Диссертант выделяет следующие характерные черты развития регистрационного права в России: а) постоянное изменение порядка оформления и выдачи правоустанавливающих документов характерно для разных периодов истории государства; б) отсутствие единого порядка оформления и выдачи документов, подтверждающих право на недвижимое имущество в различных регионах страны; в) многообразие оснований возникновения вещных прав и отсутствие единых требований к оформлению любого правоустанавливающего документа на объект недвижимости.

В ходе диссертационного исследования выявлены современные противоречия правового регулирования закрепления и признания прав на недвижимое имущество в ходе государственной регистрации. В их числе: а) признание государственной регистрации единственным доказательством существования зарегистрированного права, что добросовестный приобретатель становится собственником недвижимого имущества с момента регистрации права в ЕГРН и то, что запись в ЕГРН о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя; б) противоречие заявительного характера регистрации с всеобщим принципом регистрации и регистрацией обременений, установленных органами государственной власти, местного самоуправлении, судами, в силу закона ипотеки; в) противоречие между многообразием вещных прав и ограничений, с одной стороны, и ограничением их перечня, подлежащего регистрации, с другой стороны; г) противоречие между признанием зарегистрированного права и защитой этого права (рейдерский захват).

В ходе исследования автором определено, что открытый перечень оснований и документов для регистрации или отказа в регистрации (ст.ст. 17, 20 Закона о регистрации) с включением перечня оценочной характеристики зачастую приходит в противоречие с возможной совокупностью признаков, являющихся основанием для индивидуализации субъекта и объекта права.

Диссертационное исследование показывает, что с точки зрения принципа свободы договора и возможности заключения смешанных договоров с элементами отчуждения недвижимости, целесообразно сформировать в законодательстве исчерпывающий перечень правоустанавливающих документов для данного случая.

Проведенное исследование позволило уточнить и дополнить правовые основания (материально-правовые основы) государственной регистрации прав на недвижимость (установление отсутствия оснований отказа в регистрации) как юридического факта, с которым закон связывает определенные последствия.

Диссертант исходит из того, что позитивный критерий основания регистрации не должен противостоять негативному критерию (принцип разрешено все, что не запрещено законом). В качестве основания отказа в гражданско-правовом признании, регистрации прав на недвижимость, по мнению автора, должно лежать признание ничтожности сделки, несоответствие ее закону или иным правовым актам, заведомо противное интересам правопорядка и нравственности, а также любые мнимые и притворные сделки, сделки совершенные полностью недееспособным лицом. Перечень оснований для отказа в регистрации должен быть исчерпывающим и исключать различное толкование.

Диссертационное исследование показывает, что документ, не отвечающий признакам правоустанавливающего, не может быть основанием для регистрации. При этом какие-либо действия регистратора по устранению недостатков документа вряд ли допустимы. Подобная деятельность регистрирующих органов не носить правового характера, поскольку регистраторы не наделены юрисдикционными полномочиями.

Научно-правовой анализ новой редакции части 1 ГК РФ показывает наличие ряда противоречий. Так, регистрирующий орган может провести проверку нотариально удостоверенной сделки и отказать в регистрации, если будут иметься доказательства недействительности данной сделки (п. 1 ст. 8.1). При этом неясно, за какую часть проверки законности отвечает каждая сторона. По мнению автора, в этом случае возможны конфликты. Нотариуссочтет сделку законной, а регистрирующий орган - незаконной. Проект не раскрывает, как должен поступить в этом случаи регистрирующий орган.

Диссертационное исследование показывает, что перечень оснований для отказа в регистрации должен быть объективным и исчерпывающим, а сами основания должны быть сформулированы конкретно и исключать различное толкование.

Проведенный в диссертации анализ норм «Закона о регистрации» выявил, что кроме десяти оснований для отказа в государственной регистрации, установленных п. 1 ст. 20 в ФЗ-№ 122 закон допускает ряд субъективных причин, препятствующих государственной регистрации.

В частности, в ст. 19 «Закона о регистрации» указываются: сомнения регистратора прав в наличии оснований для государственной регистрации прав; сомнения регистратора прав в подлинности представленных на государственную регистрацию документов; сомнения регистратора прав в достоверности сведений, указанных в представленных на государственную регистрацию документах (абз. 2 п. 3 ст. 19).

Формулирование в «Законе о регистрации» в качестве основания приостановления регистрации «возникновение сомнений», по мнению диссертанта, делает участников регистрационного процесса заложниками субъективизма регистратора. При этом фабула ГК РФ, гражданского законодательства не дает основания для признания «неразрешенных сомнений регистратора» причиной отказа в регистрации.

Комплексный анализ нормативных актов показал, что отказать в приеме документов, если заявитель настаивает на этом, регистрирующий орган не правомочен. Следовательно, в «Законе о регистрации» речь может идти только об основаниях для отказа в регистрации.

Соответственно предложенное в законе основание отказа - «с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо» не учитывает возможность законного представительства в отношении недееспособных лиц, а также представительства руководителем юридического лица без доверенности, не учтены также лица, приобретающие права на вновь создаваемые объекты.

Проведенное исследование выявило ряд противоречий. Так, законодателем установлено, что для отказа в регистрации права собственности акт должен быть признан недействительным. Вместе с тем, далеко не все незаконные акты признаются недействительными. В результате регистрирующий орган не может по рассматриваемому основанию отказать в государственной регистрации, но и не может провести регистрацию, поскольку для нее нет оснований.

Предлагается в ст. 20 «Закона о регистрации» включить общее основание отказа для любых документов в следующей трактовке: «документы, представленные в качестве оснований для регистрации, признаны недействительными в установленном законом порядке».

В случае установления ничтожности ранее зарегистрированной сделки или иного основания возникновения права предлагается законодательное закрепление обязанности обращения регистрирующего органа в суд для предъявления требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки в соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ.

Диссертационное исследование свидетельствует о необходимости дифференцированного подхода к отказу в регистрации или ее приостановлении. По мнению автора, основанием отказа при нахождении объекта недвижимости в споре может стать только арест или запрещение, наложенные компетентным органом.

Исследование позволило определить особенности регистрации прав участников создания новых объектов недвижимости. Так, особенности государственной регистрации данного вида недвижимости, прежде всего, связаны с особыми основаниями возникновения общей собственности, определением долевой собственности, особенностями выделения доли в праве собственности на неделимую вещь. Государственная регистрация прав участников создания новых объектов недвижимости обуславливает необходимость наличия дополнительных совокупных правоустанавливающих документов. установлено, что сложность объекта правового регулирования обуславливает специфику регистрации прав на разные виды новых объектов недвижимости.

Вместе с тем действующее законодательство (в том числе, Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве .», недостаточно полно регулирует вопросы приобретения участниками строительства прав на объект, фиксирует многообразие способов организации отношений между участниками строительства.

В качестве положительного отмечается, детализация в «Проекте ГК РФ» прав, возникновение, изменение и прекращение которых подлежат регистрации в ЕГРП (право собственности, постоянного владения и пользования земельным участком, застройки, сервитут, ипотека, приобретения чужой вещи, оперативного управления, ограничение их).

Формулируется, что Закон о долевом участии ограничивает только возможности застройщиков, но не регулирует в должном объеме право физических лиц на выбор формы участия в создании объектов недвижимости, регистрацию прав собственности. На практике это означает, что после его создания всеми участниками совместной деятельности должно быть в той или иной форме достигнуто соглашение об определении вещных прав на созданный объект. Соответственно должно существовать документальное подтверждение согласия каждого участника на определение доли в праве на объект (или конкретного объекта) для всех других участников договора простого товарищества. Отсутствие такого подтверждения не дает возможности регистрирующему органу принять решение о регистрации прав на вновь созданный объект (объекты), поскольку нет доказательств отсутствия спора между участниками совместной деятельности.

Следовательно, для простого товарищества применительно к недвижимому имуществу регистрация связана как с установлением долевой собственности на единый объект (здание, сооружение), так и с установлением индивидуальной собственности товарищей на конкретные помещения вновь созданного объекта. Намного сложнее с жилыми многоквартирными домами. Суды, рассматривая данные отношения, вынуждены применять закон по аналогии, в результате не всегда одинаково определяется закон, подлежащий применению. Вместе с тем, признание сделки недействительной без применения последствий недействительности не является основанием для изменения записи о праве на недвижимое имущество.

Исследование показало, что вступление в силу с 07 марта 2012 г. изменений в «Закон о регистрации», согласно которым при государственной регистрации ипотеки ответственность за законность сделки и правовую экспертизу документов, представляемых на регистрацию по нотариально удостоверенным сделкам, лежит на нотариусе, удостоверившем договор (ст. 31), не решило большинства обозначенных проблем.

Наиболее рациональным, по мнению автора, было бы, распространить действие Закона о долевом участии на все случаи участия в строительстве новых объектов в целях приобретения на них права собственности (за исключением жилищно-строительных и иных аналогичных кооперативов).

Совершенствование законодательства в сфере регистрации прав не недвижимое имущество диссертант связывает с: осуществлением «автоматической» государственной регистрации ранее возникших прав на объекты капитального строительства, введенные в эксплуатацию; уменьшением количества фактов, подлежащих государственной регистрации, и количества записей в реестре прав; обеспечением ответственности (включая материальную) за действие или бездействие регистраторов; обеспечение нотариусом комплексного сопровождения сделки от заявления гражданина до регистрации перехода права собственности в государственном реестре по принципу «одного окна» и др.

Формулируется вывод, что в случаях правопреемства переход права на имущество необходимо связывать не только с моментом государственной регистрации прав на недвижимость, но и с моментом совершения соответствующих регистрационных действий органом, осуществляющим регистрацию юридических лиц. Единственным исключением из данного правила, по мнению автора, является реорганизация путем выделения. Ее специфика состоит в том, что прежний собственник имущества продолжает существовать и после регистрации вновь возникших юридических лиц.

Исследование показывает, что переход права, совершение сделки, ограничение (обременение) и иное распоряжение ранее возникшим правом в отношении объекта недвижимого имущества требует предварительной государственной регистрации этого права. Аналогичную формулировку предлагается внести в абз. 3 п. 2 ст. 13 Закона о регистрации.

В ходе исследования выявлены особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество в результате правопреемства. Особенности государственной регистрации в связи с правопреемством связаны с отсутствием лица, имеющего права на имущество.

В работе выявлены особенности регистрации прав собственности на недвижимость, связанные с процедурой наследования (ст. 1152 ГК РФ), обуславливающие особый порядок регистрации прав на недвижимое имущество. Предлагается установить в Закон о регистрации, что: «Регистрация вещных прав на недвижимое имущество, переходящих в порядке наследования, производится на основании свидетельства о праве на наследство либо решения суда, устанавливающих права наследника на данное недвижимое имущество».

Установлено, что право пользования помещением, вытекающее из завещательного отказа, явно не относится к правам, возникающим с момента регистрации. Соответственно, в п. 3 ст. 33 ЖК РФ речь идет о праве правообладателя зарегистрировать возникшее обременение. Соответственно регистрация права наследника без регистрации обременения в виде завещательного отказа представляется невозможной.

Автор приходит к выводу о необходимости юридического закрепления обязанности регистрирующего органа зарегистрировать вещное право на объект недвижимости за правопреемниками лица, которое до своего прекращения (смерти) не зарегистрировало это право, но имело для этого все необходимые основания. Аналогичный подход предлагается применять и при регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимости в случае, когдагражданин умирает после окончания строительства дома и передачи ему квартиры, приобретенной в порядке долевого участия в строительстве, но до государственной регистрации права собственности на квартиру.

Выявлено, что в действующем законодательстве не прописана уступка права обратиться за регистрацией объекта, на который уже имеется «право, подлежащее регистрации», в случае, когда право обращения за регистрацией выступает объектом правопреемства. По мнению автора, признание права на обращение за регистрацией объекта правопреемства влечет необходимость разработки процедуры нотариального установления этого права занаследниками, права собственности на объект.

В целях совершенствования законодательства предлагается ввести в «Закон о регистрации» следующие нормы:

При государственной регистрации и предоставлении информации ответственность лежит на учреждении, либо на лице, виновном в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации.

Ответственность и возмещение ущерба от ошибок регистратора несет государство. Регресс к регистратору может быть применим только тогда, когда имел место умысел или грубая неосторожность со стороны регистратора.

Для регистрации перехода прав на недвижимое имущество в регистрирующий орган представляется акт о передаче права, подтверждающее исполнение обязательства.

Все договоры в отношении объектов недвижимости, за исключением договоров ипотеки (в этом случае нотариус удостоверяет только подписи сторон), подлежат обязательному нотариальному удостоверению. На нотариусе лежит обязанность довести до сведения приобретателя недвижимости всю информацию, имеющуюся в ЕГРП.

Права на недвижимость, подлежащие государственной регистрации, включают: право владения, пользования, распоряжения, залога, сервитута, имущественного найма, аренды, право на электро- и газоснабжение.

Земли, которые не входят в перечень ЕГРП, считаются свободными.

Предлагается также: установить приоритет зарегистрированных прав над незарегистрированными, приоритет права зарегистрированного первым. Ввести норму, что собственник может получить закладную для оформления кредита только в органе регистрации, при условии наличия зарегистрированных прав на недвижимость.

## Список литературы диссертационного исследования **кандидат юридических наук Пустовалова, Елена Александровна, 2012 год**

1. Нормативно-правовые акты Российской Федерации Федеральные законы

2. Конституция Российской Федерации. М: ИНФРА, 2011.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая. Москва: Проспект, КноРус, 2012.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации. М.: Озон, 2012.

5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями). М.: РидГрупп, 2011.

6. Федеральный закон от И февраля 1993 г. № 4462-1 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (с изменениями и дополнениями). М.: РидГрупп, 2011.

7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями, вступившими в силу с 30.07.2012 г.)

8. Федеральный закон от 04 июня 2011 г. № 123-Ф3 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

9. Федеральный закон от 30 июня 2006 № 93-Ф3 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»

10. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 г. № 10/22 // Российская газета. 2010. - федеральный выпуск №5188.

11. Монографии, статьи, диссертации отечественных авторов

12. Абова Т.Е., Богуславский A.B. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М.: Юрайт, 2010.

13. Аксюк И.В. Правовая природа государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Современное право. -2006. -№ 10.

14. Алексеев В.А. Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации. М.: Волтерс Клувер, 2011.

15. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007.

16. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах. — М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2011.

17. Амелина А.Н. Стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Экспертиза. 2007. - № 12.

18. Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации выпуск 10) / Под ред. JI.A. Новоселовой, М.А. Рожковой. М.: Статут, 2009.

19. Арабидзе Д.Г. Анализ проблем и перспектив государственной регистрации сделок с недвижимостью. -М.: Олма-пресс, 2006.

20. Бабич М.Е. Перспективы развития нотариата в Российской Федерации // Нотариус. 2011. - № 2.

21. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2006.

22. Бабушкин B.C. Правовой режим единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: дис. . кандидата юридических наук. М., 2010.

23. Баранов A.C. Практика судебных споров в сфере сделок с недвижимостью. М.: Юридическая литература, 2008.

24. Бевзенко P.C. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2012. -№ 1.

25. Белов В.А. Юридическая природа государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью // Российская юстиция. -2002.-№ 11.

26. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости. М.: ИНФРА-М, 2008.

27. Беспалов Ю.Ф. Судебная защита прав на недвижимое имущество: процессуально- и материально-правовые аспекты. М.: Закон и право, 2010.

28. Беспалов Ю.Ф., Егорова O.A., Егорова A.C. Судебная защита прав на недвижимое имущество: процессуально- и материально-правовые аспекты. М.: ЮНИТИ-ДАНА; Закон и право, 2010.

29. Бобровская О.Н. Упрощенный порядок регистрации прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества // Гражданское право. 2012.-№ 1.

30. Большой юридический словарь. М.: Книжный мир, 2010.848 с.

31. Борисов А.Б. Комментарий к Конституции Российской Федерации (постатейный). С комментариями Конституционного суда РФ. -М.: Книжный мир, 2010.

32. Борисов Г.А., Пойминова Я.В. Методологические проблемы права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации // История государства и права. 2008. — № 12.

33. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко A.C., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.И., Рыбалко И. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости. М., 2007.

34. Бышков П.А. Институт ограниченных вещных прав на земельные участки в законодательстве и доктрине в дореволюционной и советской России // Вестник РУДН. 2010. - № 4.

35. Василевская JI. Ю. Регистрация вещных прав на недвижимость в Германии и России: общее и особенное в государственно-правовом регулировании // Правосудие в Поволжье. 2004. - № 4.

36. Васильев В.В. Системное единство гражданского права // Гражданское право. 2012. - № 3.

37. Васькин В.В., Мустафин P.P. К вопросу о правовом регулировании строительства многоквартирных домов // Жилищное право. -2010.-№7.

38. Волочай Ю.А. Гражданско-правовая конструкция приобретения права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительно-правовой анализ законодательства России и Германии: автореферат дис. . кандидата юридических наук. Екатеринбург, 2010.

39. Воронцова Е.Б. Собственники помещений многоквартирного дома как субъекты гражданский правоотношений // Юрист. 2011. - № 10.

40. Генгут Ю.Л. Государственная регистрация прав собственности на недвижимое имущество на региональном рынке недвижимости: статистический анализ и моделирование. Самара, 2009.

41. Голобородкина E.B. Недействительность сделок с недвижимым имуществом // Евразийский юридический журнал. 2012. - № 7.

42. Гончаров А.И., Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. Противоречия положений о содержании права собственности и его объектах в Гражданском кодексе Российской Федерации // Законодательство. 2011. - № 9.

43. Гражданское право. В 2-х тт. / Отв. ред. Е.А. Суханов. — М.: Статут, 2011.

44. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость / Под общ. ред. В. Н. Соловьева. М.: Юрайт, 2011.

45. Гришаев С.П. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. 2001. - № 3.

46. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. М.,2007.

47. Гришмановский Д. Ю. Развитие правового регулирования сделок с недвижимостью. Челябинск, 2009.

48. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. М. 2008.

49. Губарева A.B. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы. -М.: Проспект, 2011.

50. Гусев A.B. Как оформить дачу, квартиру, участок: государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Ростов-на-Дону: Феникс, 2012.

51. Диаковская Н.В. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. М., 2001.

52. Дикусар В.М. Недвижимое имущество как объект гражданских прав // Жилищное право. 2009. - № 1.

53. Дискин Е.И. Регистрация прав на недвижимое имущество в средневековых городах Германии // История государства и права. 2010. -№ 13.

54. Дмитриев A.B. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании // Законодательство. 2000. -№ п.

55. Дмитриев Ю.А. Юридические основания осуществления государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Административное и муниципальное право. 2008. - № 1.

56. Донцов С.Е. Право собственности и вещные права: абсолютность, неприкосновенность, святость // Евразийский юридический журнал.-2012.-№9.

57. Егоров A.B. Общая долевая собственность: механизмы защиты прав собственников // Вестник гражданского права. 2012. - № 4.

58. Емелькина И.А. Вещное преимущественное право покупки недвижимости // Вестник гражданского права. 2010. - № 3.

59. Емелькина И.А. Теоретические проблемы вещных прав на недвижимое имущество: монография. Саранск, 2009.

60. Жабреев B.C. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество. Екатеринбург, 2005.

61. Женетль С.З. Особенности административно-правового регулирования государственной регистрации прав на некоторые объекты недвижимого имущества и сделок с ним // Юридический мир, 2008. - № 11.

62. Живихина И.Б., Филиппов П.М. Гражданско-правовые средства защиты интересов собственника при прекращении права собственности // Гражданское право. 2011. - № 4.

63. Завьялов А., Коновалов В. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция. 2002. - № 6/98.

64. Зайцева Т.И., Крашенинников П.В. Наследственное право. Комментарий законодательства и практика его применения. М.: Статут, 2009.

65. Залесский В.В. Основные институты гражданского права зарубежных стран. М.:НОРМА, 2009.

66. Ивакин В.Н. Гражданское право. М.: Юрайт, 2012.

67. Иванова E.H. Оценка стоимости недвижимости. М., 2007.

68. Игнатова М.С. Административно-правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации: монография. -М.: Юрлитинформ, 2011.

69. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. -№8.

70. Калачева С.А. Сделки с недвижимостью: жилые и нежилые помещения, земельные участки. М.: РГБ, 2008.

71. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий. М., 2006.

72. Калинычева М.С. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Современное право. 2007. - № 8.

73. Карлин А.Б. Принципы регистрационной системы прав на недвижимость в условиях экономической интеграции // Вестник Министерства юстиции РФ. 2006. - № 1.

74. Кассо JI.A. Русское поземельное право. М., 2000.

75. Ким Д.Ч. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество: монография. Южно-Сахалинск: Изд-во ЮСИЭПИ, 2010.

76. Кирилловых A.A. Завещательный отказ (легат): проблемные вопросы // Нотариус. 2011. - № 3.

77. Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. М.: Ось-89, 2007.

78. Кирсанов А.Р. Сравнительно-правовой анализ регистрации прав на недвижимое имущество в России и за рубежом // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права. -М., 2005.

79. Клюбин С.Н. Правовые особенности совершения сделок с жилыми помещениями и ответственность за незаконные операции с жильем // Адвокатская практика. 2008. - № 6.

80. Ковешников Д.А. Административно-правовое регулирование государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: автореферат дис. кандидата юридических наук. М., 2010.

81. Козлов С.С., Воронин И.К. Проблемы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Нотариус. 2009. - № 1.

82. Козырь О.М. Актуальные вопросы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. 2002. - № 9.

83. Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 2005. - № 4.

84. Коланьков С.В. Методология оценки стоимости объектов недвижимости железнодорожного транспорта: автореферат дис. . доктора экономических наук. М., 2008.

85. Колесов Ю.И., Галунов П.Б. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Экспертное бюро. Ростов-на-Дону, 2001.

86. Колотилов О.В. Государственная регистрация прав на недвижимость как легитимирующий факт // Вестник гражданского права. -2009.-№1.

87. Кондрат E.H. Правовая природа недействительных сделок // Законодательство. 2011. - № 4.

88. Копылов A.B. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: «Статут», 2010.

89. Коротких O.A. К вопросу о понимании права собственности // Российский судья. 2008. - № 1.

90. Коротких O.A. Право собственности на недвижимое имущество: особенности гражданско-правового регулирования: диссертация . кандидата юридических наук. М., 2009.

91. Кочмарев А.Э., Полянский И.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Хабаровск: Магеллан, 2007.

92. Кошевников Д.А. Административно-правовое регулирование государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: диссертация . кандидата юридических наук. М., 2010.

93. Краснов М.В. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовые и налоговые аспекты. -М.: Налог Инфо, 2005.

94. Кривенко O.A. Доверительная собственность на недвижимое имущество в английском праве: диссертация . кандидата юридических наук. -М., 2009.

95. Крылов С.С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. 2007. - № 10.

96. Кудухов A.B. Совершенствование гражданско-правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: дис. кандидата юридических наук. Владикавказ, 2011.

97. Кузьминов H.H. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007.

98. Кукушкин С.Н. Государственная регистрация частных прав на недвижимость: проблемы теории и практики. Хабаровск, 2011.

99. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью. М.: Юстицинформ,2006.

100. Курочкин С.А. Об эффективности норм гражданского права // Журнал российского права. 2012. - № 4.

101. Латынова Е.В. Практика применения законодательства о правах собственности на жилье: процессуальные вопросы. М.: Юрайт, 2011.

102. Леонтьева Е.А., Маркус Эм. Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. - № 6.

103. Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. 2011. - № 22.

104. Лужина А.Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции. М.: ИНИОН РАН, 2009.

105. Макаров Г.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере // Хозяйство и право. 2006. - № 3.

106. Маковская A.A. Предмет регулирования и действие во времени Закона о долевом строительстве // Закон. 2006. - № 8.

107. Маковский А.Л. Code Civil Франции и кодификация гражданского права в России: связи в прошлом, проблемы влияния и совершенствования // Вестник ВАС РФ. 2005. - № 2.

108. Малюткина-Алексеева И.А. Жилая недвижимость как объект гражданского права России: дис. . кандидата юридических наук. — Саратов, 2003.

109. Манченко К.И. Наследование недвижимого имущества. М.,2008.

110. Маркова И.В. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Самара: Универс-групп, 2007.

111. Махмутова М.М. Наследственное право. М.: Дашков и К, 2008.

112. Маштакова H.A. Признание права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства // Нотариус. 2011. - № 2.

113. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Часть 1. М.: Статут,2000.

114. Мисник H.H. Возникновение ограниченного права собственности и ограниченных вещных прав по договорам // Нотариус. 2011. - № 1.

115. Мозолин В.П. Роль гражданского законодательства в регулировании имущественных отношений // Журнал российского права. -2010.-№ 1.

116. Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: автореферат дис. . кандидата юридических наук. М., 2012.

117. Никитенкова Н.Ю. Мошенничество на рынке недвижимости // Юридическая теория и практика. 2008. - № 1.

118. Никонов П.Н., Журавский H.H. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. М., 2009.

119. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. М.: Зерцало, 2005.

120. Носов Д.В. Феномен правопреемства в российской правовой системе // Журнал российского законодательства. 2011. - № 5.

121. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: порядок регистрации прав на недвижимость, документы для регистрации прав, основания для регистрации прав, прекращение государственной регистрации. М.: Профиздат, 2010.

122. Оглоблина О.М. Дарение и наследование имущества. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2012.

123. Опарина М.В. Современная система государственной регистрации в России. М.: ПРИОР, 2007.

124. Осипов А. А. Обзор судебной практики по недвижимости и земле, по сделкам // Жилищное право. 2008. - № 9.

125. Отческая Т.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним реальная защита прав граждан и юридических лиц: монография. - Новокузнецк, 2012.

126. Павлов П.Н. О документах, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество // Правовое регулирование недвижимости. 2003. - № 1.

127. Пальцева М.В. Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимое имущество // Правовые вопросы недвижимости. — 2011. № 2.

128. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора М.: Издательство: Статут, 2009.

129. Петрищев В.А. Признание права собственности на самовольную постройку, возведенную на чужом участке // Хозяйство и право. 2012. -№ 1.

130. Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость // ЭЖ-Юрист. 2005. - № 20.

131. Петрухин М.В. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве // Журнал российского права. 2010. - № 3.

132. Писков И.П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство. 2002. - № 8. -С. 40-47.

133. Плотникова И.Н. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в системе защиты прав собственности граждан и юридических лиц // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. М., 2005.

134. Победоносцев К. Курс гражданского права. Вотчинные права. -М.: Статут, 2002.

135. Пойминова Я. В. Государственная регистрация прав как правовая форма реализации властных полномочий: методологические проблемы // Нотариус. 2009. - № 3.

136. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. — М.: Статут, 2001.

137. Право Европейского союза: учебник / Под ред. С.Ю. Кашкина. 3-е издание переработанное и доп. М.: Юрайт, 2011.

138. Продажа недвижимости. Общая характеристика, форма, государственная регистрация. Постатейный комментарий статей 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. Крашенинникова П.В.-М.: Статут, 2010.

139. Пятков Д.В. Возникновение прав на самовольные постройки: проблемы правоприменения. 2004. - № 5-6.

140. Родионова О.М. К вопросу о правовой природе принятия наследства // Нотариус. 2011. - № 2.

141. Русецкий А.Е. Государственная регистрация ипотеки. М.: Юстицинформ, 2009.

142. Рухтин С.А. Принудительное изъятие земли и другой недвижимости в России, США и Великобритании. М.: Арктика-4Д, 2007.

143. Рыбаков В.А. Общие положения о типах, формах и видах собственности в России: методологические аспекты права собственности: научный очерк / Под ред. В.А. Тархова. М.: Издательская группа «Юрист», 2004.

144. Семенец С.С. Аренда недвижимости в сфере платных услуг. М.,2008.

145. Сергеев В.И. Регистрация прав на недвижимое имущество // Право и экономика. 2006. - № 12.

146. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М., 2006.

147. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002.

148. Систематизация законодательства в Российской Федерации / Под ред. A.C. Пиголкина. СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2003.

149. Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран / Под ред. A.A. Лазаревского М., 2011.

150. Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. М., 2008.

151. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2002.

152. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Алексеева С.С. М.: Статут, 2000.

153. Сокол П.В. Договор участия в долевом строительстве. М.: Статут, 2009.

154. Соловьев М.М. Оценочная деятельность: оценка недвижимости. -М.: РГБ, 2008.

155. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. -М.: Статут, 2004.

156. Такидзе JI.JI. Методология в вопросах приобретения и защиты права собственности в объектах недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2011. - № 1.

157. Тарасова А.Е. Зависимость правового регулирования отношений собственности на жилые помещения от требований жилищного законодательства // Юрист. 2011. - № 18.

158. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. -М.: Юрист, 2007.

159. Темпан JI.H. Оценка недвижимости. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008.

160. Тихомиров М.Ю. Споры при государственной регистрации недвижимости. М., 2006.

161. Тресцова Е.В. Проблемы теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: монография. -Иваново, 2008.

162. Трофимова Ю.А. Нотариально удостоверенные факты как основания возникновения субъективных гражданских прав // Евразийский юридический журнал. 2012. - № 3.

163. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество. М.: Юрлитинформ, 2007.

164. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: дис. . доктора юридических наук. М., 2007.

165. Уткин Б.И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними. Санкт-Петербург, Альфа-Пресс, 2007.

166. Фогт Т. Недвижимость в Швейцарии. М.: Экономика, 2008.

167. Халдеев A.B. Соотношение правовых категорий «жилое помещение» и «жилище». Теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2006. - № 6.

168. Хачатурян Ю.Э. Договор долевого участия в строительстве: сложности составления и регистрации // Жилищное право. 2010. - № 8.

169. Чефранова Е.А., Певницкий С.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правовые основы. М.: Статут, 2009.

170. Чикобава Е.М. Проблемы понятия объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2011. - № 2.

171. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006.

172. Шабалин В.Г., Шаманова Е.А. Сделки с недвижимостью. Как приобрести новостройку. М.: Филинъ, Омега, 2012.

173. Шахбазян A.A. Правовая природа удостоверительной деятельности нотариуса // Нотариус. 2011. - № 5.

174. Швабауэр A.B. Спорные вопросы государственной регистрации сделок с недвижимостью // Законодательство. 2011. - № 2.

175. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. Ростов-на-Дону, 2007.

176. Шейнин JI.A. Отсутствие государственной регистрации: как оно влияет на недействительность сделок с недвижимостью? // Юридический мир.- 2005. -№ 11.

177. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула, 2001.

178. Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // Правовые вопросы строительства. 2010. - № 1. - С. 22 - 25.

179. Юдина Ю.В. Установление факта владения и пользования недвижимым имуществом // Юрист. 2006. - № 7.

180. Ягельницкий A.A. Наследственное преемство в праве на оспаривание сделки // Вестник гражданского права. 2010. - № 5.

181. Яковлев В.Ф. Россия: экономика, гражданское право: вопросы теории и практики. М.: РИЦ ИСПИ РАН, 2000.

182. Яковлев П.А. Законодательство, регулирующее порядок государственной регистрации // Новый правовед. 2008. - № 11.

Для заказа доставки данной работы воспользуйтесь поиском на сайте по ссылке: <http://www.mydisser.com/search.html>