

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Вопрос о правах на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, в юридической литературе рассматривается в качестве одного из наиболее значимых. От ответа на этот вопрос зависит успех не только в создании современной общетеоретической и отраслевой юридической теории порядка приобретения и реализации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но и сама судьба вещных прав их носителей, а также динамичное развитие рыночной экономики и демократии в нашей стране. Между тем вопрос об основаниях и порядке приобретения, закрепления и реализации прав на недвижимое имущество, самой судьбе вещных прав их носителей как факторах ускорения экономической модернизации страны в юридической литературе обстоятельно не исследован. Причина здесь, по-видимому, заключается, во-первых, в том, что в литературе вещные права и сделки с имуществом традиционно рассматривались и продолжают рассматриваться, как правило (и это, конечно же, правильно и необходимо), в гражданско-правовом¹, экономическом², социальном ракурсах³. Во-вторых, необходимость исследования вещных прав и сделок с ними, подлежащих государственной регистрации, как самостоятельная юридическая проблема возникла сравнительно недавно, когда ст. 131 ГК РФ сформулировала основные положения проведения государственной регистрации недвижимости. В-третьих, с принятием Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проблема исследования прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на первый взгляд, была решена. В ч. 1 ст. 4 этого закона сказано: «Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 130, 131, 132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации (ограничению) обременения прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Однако, несмотря на значимость этой нормы в определении круга прав на недвижимое имущество и сделок с ним, она противоречит п. 2 ч. 1 ст. 130 ГК РФ и потому не раскрывает полностью перечень видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, и вот почему: п. 2 ч. 1 ст. 130 ГК РФ прямо говорит о государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, а ч. 1 ст. 4 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», напротив, исключает перечисленные вещи из круга прав, подлежащих этой регистрации. Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты — это такое недвижимое имущество, которое в силу своей

специфики в большей мере, чем какое-либо другая недвижимость, нуждается в государственной регистрации. И такая регистрация существует. Она, как будет показано далее, проводится в соответствии с другими законами, например КТМ РФ. В связи со сказанным формулировка п. 1 ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» должна быть изменена. В ней должна идти речь не об исключении прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты из системы государственной регистрации, а всего лишь о неприменении названного закона при проведении государственной регистрации к таким правам.

Кроме того, законодательство в этой части урегулирования социальных связей еще не дает четкого и ясного ответа на три важнейших для теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним вопросы: «Какова природа той связи, которая существует между правами на имущество и сделок с ним, с одной стороны, и их государственной регистрацией, с другой? Как эти юридические явления соотносятся друг с другом? Каковы виды прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые в соответствии с законом подлежат государственной регистрации и в чем заключается их специфика?» Нерешенность этих проблем является одной из главных и основных причин нестабильности законодательства этого блока. Достаточно сказать, что с 31 января 1998 г. (время вступления в юридическую силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») только в этот закон 15 раз вносились различные поправки. Законодательство здесь станет стабильным лишь тогда, когда ученые-юристы дадут нужное обоснование ответа на поставленные вопросы на общетеоретическом уровне. Их решение станет надежной методологической основой для решения отдельных дискуссионных вопросов юридической деятельности, поможет представителям отраслевых юридических наук правильно определить предмет своих исследований при изучении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как одного из видов юридического процесса.

Важно рассмотреть и охарактеризовать при этом ту связь, которая объединяет права на недвижимое имущество и сделки с ним с их государственной регистрацией. Анализ действующего законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и практики его реализации показал, что между правами на недвижимое имущество и сделками с ним и их государственной регистрацией существует не любая, а юридическая связь. Причем она, как это следует из соответствующих предписаний законодательства о государственной регистрации прав, имеет обязательное юридическое значение. Например, ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» назва-

на «Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним». В то же время неисполнение этой обязанности не обеспечено мерами государственного принуждения. Более того, заявитель, руководствуясь ст. 16 названного Федерального закона, может вообще не регистрировать свое имущество и не нести при этом никакой ответственности, т.к. эта статья установила заявительный характер государственной регистрации. Он означает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним происходит исключительно по желанию правообладателя. Такая ситуация, по мнению отдельных ученых, является законодательной коллизией⁴. Однако согласиться с этим мнением можно лишь частично. Последовательное развитие рыночных отношений немыслимо без проведения государственной регистрации большого числа прав на недвижимое имущество и сделок с ним, т.к. без нее наступит хаос в экономике, а интересам носителей вещных прав может быть причинен серьезный экономический и юридический вред. На наш взгляд, обязательность проведения государственной регистрации должна касаться лишь крупного и значимого для жизнедеятельности населения и экономики нашей страны недвижимого имущества.

В отношении мелкой недвижимости (гаражи, дачи, приусадебные участки и т.д.) целесообразно применять не обязательный, а заявительный порядок их государственной регистрации. Иными словами, необходим дифференцированный подход к юридическому оформлению той связи, которая складывается между правами на недвижимое имущество и сделок с ним и государственной регистрацией этих прав и сделок с ними. Назовем ее обязательно-заявительная юридическая связь. Она будет более гибко учитывать интересы всех участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, и обеспечивать при этом оптимальное соотношение личных и общественных потребностей. Возникает, кроме того, вопрос о соотношении вещных прав и сделок с ними с их государственной регистрацией. Ответ на него можно получить при условии разных тесно взаимосвязанных между собой смыслов. Из положений философии о том, что каждое явление имеет содержание и форму, следует вывод: категория «вещные права и сделки с ними» и категория «государственная регистрация» соотносятся друг с другом как содержание (вещные права и сделки с ними) и форма реализации этого содержания (государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Виды прав на недвижимое имущество и сделок с ним, их содержание и основания возникновения и прекращения определяют сущность и природу их государственной регистрации. Однако она имеет относительную (юридическую и фактическую) самостоятельность. Как юридическая форма реализации прав на имущество и сделки с ним их государственная регистрация влияет на состояние этих прав, мешая или способствуя их осуществлению на практике. Право собственности и другие вещные права, закрепленные за гражданами и организациями Конституцией РФ, ГК РФ и другими законами, стали источниками учреждения в нашей стране института государственной регистрации. Демократическое правовое государство призвано заботиться об интересах субъектов неимущественных отношений, оказывать им необходимую поддержку и содействие в реализации принадлежащих им прав и свобод, в том числе и обеспечивать необходимыми и неопровержимыми доказательствами,

подтверждающими факт возникновения, ограничения (обременения) перехода или прекращения прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Иными словами, институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество возник объективно. Он является результатом демократических преобразований в экономике и направлен прежде всего на обеспечение оптимального соотношения личных и публичных интересов участников регистрационно-правоустанавливающих отношений.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним относится к административно-процессуальному праву. Норма этого права закрепляет понятие этой деятельности, ее цели и задачи и т.д. Сформулируем основные положения, отвечающие на вопрос о видах вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации. Юридической основой их формулирования выступают, во-первых, соответствующие положения законодательства, например ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; во-вторых, положения ГК РФ о праве на недвижимое имущество и сделок с ним (130, 131 и др.), в-третьих, нормы других законов (Земельного кодекса РФ, Семейного кодекса РФ и т.д.). Их анализ позволил сделать следующие общетеоретические выводы.

1. Государственной регистрации подлежит только то недвижимое имущество, о котором идет речь в ст. 130 ГК РФ «Недвижимое и другое имущество».

2. Недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, делится на два вида. Первый вид — это то недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В ст. 4 этого закона, как уже отмечалось, сказано, что государственной регистрации подлежит и право на недвижимое имущество и сделки с ним, о которых идет речь в ст. 130, 131, 132 и 134 ГК РФ. В соответствии с этими статьями государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, к которому относятся: земельные участки; участки недр; обособленные водные объекты; здания; сооружения; жилые помещения; нежилые помещения; леса; многолетние насаждения; предприятия как имущественные комплексы; иные объекты, которые связаны с землей, поскольку их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Второй вид недвижимого имущества — это то имущество, государственная регистрация которого проводится на основании иных нормативно-правовых актов КТМ РФ, Кодекса внутреннего водного транспорта РФ и т.д. В соответствии с ними государственной регистрации подлежат права на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Что касается космических объектов, то они в соответствии с Федеральным законом «О космической деятельности» лицензируются, что противоречит п. 2 ст. 13 ГК РФ.

3. Права на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, исходя из содержания закона, делятся на право собственности; право пожизненного наследственного владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; право хозяйственного ведения и оперативного управления, а также сервитут (ограничение права пользования чужим имуществом). Кроме того, ГК РФ и законы могут признать необходимость проведения государственной регистрации и в отношении иных прав на недвижимое имущество.

4. Каждое вещное право, подлежащее государственной регистрации, возникает, переходит от одного субъекта другому при наличии соответствующих юридических фактов, которые устанавливаются законом и делятся на разные виды. Так, основания приобретения права собственности, как известно, классифицируются на первоначальные и производные.

5. Сделки, подлежащие государственной регистрации, подразделены на два вида: основные и дополнительные сделки. Подлежащие государственной регистрации сделки считаются законченными с момента их регистрации. Закон не связывает момент заключения перечисленных выше соглашений с необходимостью их государственной регистрации. Все они являются обычными консенсуальными сделками и считаются заключенными с момента достижения согласия в надлежащей форме. Требования закона о подлежащей форме сводятся к тому, что перечисленные дополнительные сделки по договорам, совершенным в нотариальной форме, должны быть нотариально удостоверены. Дополнительно сделки считаются заключенными с момента подписания сторонами соглашений в простой письменной форме, если основные договоры совершены в той же форме. И все же без их регистрации они не соответствуют требованиям законодательства.

6. Самостоятельным видом сделок, подлежащих государственной регистрации, выступают определенные договоры. Исходя из времени их возникновения, они делятся на консенсуальные договоры, для достижения которых достаточно достигнуть соглашения по всем существенным условиям, т.е. подписать договор в надлежащей форме (например, при продаже нежилого помещения); реальные договоры, для заключения которых кроме соглашения сторон необходима еще и передача предмета договора (на-

пример, ее характеристика); подлежащие государственной регистрации договоры, для заключения которых кроме соглашения сторон необходима еще и государственная регистрация сделки (например, при продаже жилого помещения). Закон считает сам факт заключения такой сделки моментом ее регистрации. При заключении соглашения по всем существенным условиям складывается особое правоотношение, содержание которого составляет обязанность сторон зарегистрировать сделку.

Таковы основные методологические подходы к характеристике прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации. Они создают необходимые условия для достоверного научного анализа проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

*Борисов Г.А.,
доктор юридических наук, профессор
Пойминова Я.В.,
соискатель Белгородского государственного
университета*

- 1 См., напр.: Власова М.В. Право собственности в России, возникновение, юридическое содержание, пути развития. М.: БЕК, 1993.
- 2 Капелюшников Р.И. Экономическая теория прав собственности (Методология, основные понятия, круг проблем). М., 1990; Иванов Н. Развитие форм собственности на современном производстве // Мировая экономика и международные отношения. 1992, № 3.
- 3 Ролс Дж. Теория справедливости. Новосибирск, 1995; Русская философия собственности. XVIII. СПб., 1993.
- 4 Уткин Б.И. Государственная регистрация на земельные участки и сделки с ними. М.: Альфа, 2007. С. 6.

КАЗАХСТАН – УЗБЕКИСТАН: ИСТОРИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ НАЦИОНАЛЬНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО РАЗМЕЖЕВАНИЯ

В начале 20-х годов прошлого века в общем процессе формирования территориальных границ автономных и союзных республик РСФСР (с 1922 г. Союза ССР) сложнее всего обстояло дело с казахскими районами, входившими в состав Туркестанской АССР, Хорезмской и Бухарской народной советской республик. И если для России земельный вопрос был социальным, классово-политическим, в Туркестане (так же как и для Казахстана. — *Прим. авт.*) он был вопросом по преимуществу политическим, и притом национально-политическим [1].

Как считают некоторые государствоведы, в 1921–1922 гг. необходимых условий для национально-государственного размежевания в Средней Азии не было, поэтому полное восстановление казахских земель произошло позже [2].

Однако уже 26 октября 1921 г. при Казахском Центральном Исполнительном Комитете (КЦИК) была образована постоянная *Центральная административная ко-*

миссия (ЦАК), положение о которой было принято Президиумом КЦИК.

В обязанности ЦАК входило:

- рассмотрение всех вопросов, касающихся изменения административных границ;
- надзор за недопустимостью изменения границ губерний, уездов, волостей и аулов без ведома НКВД и КЦИК;
- выработка циркуляров, инструкций и прочих указаний, разъясняющих порядок территориальных размежеваний и образования новых административных единиц на всей территории Казахской АССР (КАССР), подготовка проекта нового административного районирования территории республики.

ЦАК была организована под председательством народного комиссара НКВД КАССР М.М. Мурзагалиева и состояла из представителей НК продовольствия, НК земледелия, Промышленного бюро и заведующего Центральным управлением государственной статистики.