

## **Государственная регистрации как момент возникновения и прекращения права собственности на жилое помещение**

В настоящее время в науке сформировались различные точки зрения на правовую природу акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, неоднозначно оценивающие этот правовой феномен. Это обуславливает необходимость их критического переосмысления и обобщения. Рассмотрим наиболее известные концепции.

Согласно одной из концепций правовая природа акта государственной регистрации прав определяется как акт легализующего значения. Определенные предпосылки для указанной позиции сформировались еще во времена СССР.

Так, О.А. Красавчиков, анализируя правовую природу регистрации в целом (актов записи гражданского состояния, автомобилей и т.п.), пришел к следующим выводам:

- регистрируемые юридические факты не имеют ни административно-правового, ни административно-процессуально-правового значения;
- один и тот же юридический факт может иметь правовое значение для целого ряда отраслей права.

Регистрацию фактов ученый, по существу, приравнивал к удостоверению фактов<sup>1</sup>.

Таким образом, ученый заложил основы понимания регистрации как правового явления, впоследствии развившиеся в понимание акта государственной регистрации как акта легализующего значения - при

---

<sup>1</sup> Красавчиков О.А. Охрана интересов личности и свод законов Советского государства // Гражданско-правовая охрана интересов личности в СССР: межвузовский сборник научных трудов / Отв. ред. О.А. Красавчиков. Свердловск: Свердловский юридический институт, 1977.

регистрации правовая природа соответствующего юридического факта не меняется, а регистрация фактов имеет удостоверяющий характер.

Похожую позицию занял и Конституционный Суд Российской Федерации в Определении "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "СЭВЭНТ" на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации". Рассматривая вопросы государственной регистрации договора аренды, суд приходит к мнению о том, что государственная регистрация как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией Российской Федерации права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "СЭВЭНТ" на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации": Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2001 года N 154-О // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2002. N 1.

Таким образом, по существу, Конституционный Суд Российской Федерации определяет акт государственной регистрации как акт удостоверяющего характера.

Аналогичная позиция была выражена Конституционным Судом Российской Федерации и в Определении<sup>3</sup>.

Определенным стимулом для дальнейшего развития указанной идеи о легализующем характере акта государственной регистрации послужила Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (далее - Концепция о недвижимости). Разработчиками Концепции о недвижимости предлагалось при определении природы государственной регистрации различать государственную регистрацию в узком смысле как "запись" в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) и государственную регистрацию в широком смысле как регистрационные действия, осуществляемые учреждениями юстиции в процессе государственной регистрации, в пределах предоставленных им законом полномочий<sup>4</sup> (в настоящее время вместо ЕГРП ведется Единый государственный реестр недвижимости). По мнению разработчиков Концепции о недвижимости, в отношении зарегистрированных прав правовое значение может и должна иметь только запись в ЕГРП (там же). Согласно позиции разработчиков Концепции о недвижимости запись в ЕГРП не является самостоятельным правовым основанием возникновения, изменения, прекращения права на недвижимое имущество, так как не порождает никаких гражданских прав и обязанностей в отношении недвижимого имущества. В каждом конкретном случае таким

---

<sup>3</sup> "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "РЕБАУ АГ" на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации": [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2001 года N 132-О](#) // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2002. N 1.

<sup>4</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. N 4, N 5.

основанием является сделка, нормативный или ненормативный акт, судебный акт, юридический факт и т.п.

Содержание записи в ЕГРП, определяющее содержание зарегистрированного права, условия его осуществления и т.д., повторяет, "дублирует", причем в сокращенном объеме, содержание правоустанавливающих документов. Запись в ЕГРП не заменяет и не подменяет существующее гражданско-правовое основание возникновения, изменения, перехода, прекращения обременения права, то есть не является "новым" основанием, в которое "перерастает" первоначальное основание. Такая запись, не являясь по своей природе ненормативным актом, представляет собой особый юридический факт, который вместе с соответствующим правовым основанием образует сложный "фактический состав" и в этом смысле с момента государственной регистрации права можно говорить о юридической неразрывности акта государственной регистрации и зарегистрированного права. Запись в ЕГРП представляет собой юридический факт, определяющий момент возникновения (перехода, обременения) вещного права или обязательственного права. Соответственно, указанный момент приобретает характер "публично достоверного", сведения о котором может получить любое лицо<sup>5</sup>.

Иными словами, по мнению разработчиков Концепции о недвижимости, акт государственной регистрации является юридическим фактом, входящим в соответствующий фактический состав, и сам по себе (взятый отдельно как юридический факт) не вызывает каких-либо гражданско-правовых последствий.

При этом легализующий характер акта государственной регистрации проявляется в неразрывности акта государственной регистрации и зарегистрированного права, дублирования в ЕГРП сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

---

<sup>5</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. N 4, N 5.

На наш взгляд, недостатком позиции, изложенной в Концепции о недвижимости, является отсутствие объяснения возникновения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество. Однако в этом случае право собственности возникает по результатам осуществления регистрационных процедур. Гражданско-правовое основание его возникновения отсутствует. Соответственно, акт государственной регистрации просто не может быть производным от соответствующего гражданско-правового основания.

Существуют и иные точки зрения о правовой природе акта государственной регистрации, в частности, точка зрения, определяющая акт государственной регистрации как акт, имеющий публично-правовую природу.

В своей кандидатской диссертации А.Л. Ильченко развивает мысль о том, что государственная регистрация подпадает под все признаки ненормативного акта государственного органа:

- является юридическим актом, совершаемым государственным органом;
- действие органа по регистрации имеет формальное выражение в виде документа установленной формы - свидетельства либо специальной регистрационной записи;
- адресован конкретному лицу либо группе лиц (правообладателям) и влечет правовые последствия для этих лиц<sup>6</sup>.

Дискутируя с противниками признания акта государственной регистрации актом ненормативного характера, А.Л. Ильченко:

- 1) опровергает позицию, согласно которой акт государственной регистрации не содержит властных, обязательных предписаний,

---

<sup>6</sup> Ильченко А.Л. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью как средство государственного регулирования предпринимательской деятельности: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. М.: Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, 2005. С.156.

адресованных субъектам гражданского оборота, аргументируя это тем, что обязательность акта регистрации выражается в следующем:

- с ним связаны последствия возникновения, изменения или прекращения права или сделки с объектом недвижимости, представляющие собой возникновение обязанностей у правообладателя по несению бремени собственности и т.п.;

- с ним связано возникновение обязанностей у третьих лиц (участников сделки либо иных лиц, вступающих в правоотношения с правообладателем) не препятствовать осуществлению правообладателем своего права и т.п.;

2) не соглашается с мнением о том, что сама по себе регистрация не порождает каких-либо гражданских прав и обязанностей в отношении недвижимого имущества, а является лишь доказательством существования зарегистрированного права, и утверждает, что государственная регистрация является юридическим фактом, без которого в большинстве случаев невозможно возникновение правоотношения<sup>7</sup>.

При этом А.Л. Ильченко рассматривает государственную регистрацию как одно из важнейших средств государственного регулирования рынка, средство прямого воздействия на экономические отношения, сферу государственного управления экономикой<sup>8</sup>, но не как элемент механизма правового регулирования.

Еще одним сторонником указанной концепции является В.В. Чубаров, суть взглядов которого можно свести к следующему.

Ученый признает публичный характер государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то есть обязательный характер государственной регистрации как для участников гражданского

---

<sup>7</sup> Ильченко А.Л. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью как средство государственного регулирования предпринимательской деятельности: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. М.: Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, 2005.

<sup>8</sup> Там же. С. 62 - 63

правоотношения, так и для третьих лиц, и подтверждает этот тезис следующими доводами:

1) созданы специальные публичные органы, отвечающие за проведение государственной регистрации;

2) среди оснований для отказа в проведении государственной регистрации значатся такие, как противоречия между заявленными и зарегистрированными правами, отсутствие у заявителя исходя из представленного правоустанавливающего документа прав на объект недвижимости и некоторые другие. Все это позволяет сделать вывод, согласно которому проводимая в процессе государственной регистрации правовая экспертиза вполне может затронуть и содержание прав на недвижимость, поскольку при несоответствии содержания регистрируемого права нормам существующего законодательства в проведении государственной регистрации должно быть отказано.

Ученый соглашается с мнением А.Л. Ильченко о том, что государственная регистрация подпадает под все признаки ненормативного акта<sup>9</sup>.

Акт государственной регистрации как ненормативный акт рассматривает и В.А. Алексеев. Ученый определяет такой акт как юридический факт, с которым закон связывает определенные юридические последствия. Указанный юридический факт является юридическим действием, а не событием, поскольку представляет собой действие государственного органа, а действие любого органа всегда представляет собой акт<sup>10</sup>. Акты делятся на нормативные и индивидуальные (ненормативные). Вполне очевидным является то, что регистрация права на объект недвижимости является индивидуальным (ненормативным) актом государственного органа (там же, с. 25 - 26).

---

<sup>9</sup> Чубаров В.В. [Проблемы правового регулирования недвижимости](#). М.: Статут, 2016. С. 306 - 307

<sup>10</sup> Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. С. 25.

Н.В. Спицына определяет акт государственной регистрации как административный акт и как ненормативный акт государственного органа по следующим причинам:

1) акт государственной регистрации, без сомнения, можно отнести к числу административных актов, с которыми закон в определенной мере связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений в сфере недвижимости;

2) государственная регистрация подпадает под все признаки ненормативного акта государственного органа, а именно:

- является юридическим актом, совершаемым государственным органом;

- действие органа по регистрации имеет формальное выражение в виде документа установленной формы;

- адресована конкретному лицу либо группе лиц (правообладателям) и влечет правовые последствия для этих лиц;

- юридическим последствием регистрации является возникновение, изменение или прекращение зарегистрированного права либо заключение, изменение или прекращение зарегистрированного права, либо заключение, изменение или прекращение зарегистрированной сделки<sup>11</sup>.

По-видимому, Н.В. Спицына считает разными определения "административный акт" и "ненормативный акт государственного органа", однако указанное терминологическое различие не поясняет.

Также есть мнение о том, что акт государственной регистрации является административным актом легализующего характера в отношении объектов регистрации (прав, сделок, обременений), поскольку с момента государственной регистрации по общему правилу возникает признанное государством право, обременение, правоотношение из регистрируемой

---

<sup>11</sup> Спицына Н.В. Судебное оспаривание решений, действий (бездействия), ненормативных правовых актов Федеральной регистрационной службы по делам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.15 - гражданский процесс; арбитражный процесс. М.: Московская государственная юридическая академия, 2006. С. 102



сделки<sup>12</sup>. В отличие от приведенных ранее точек зрения о публично-правовом характере акта государственной регистрации А.В. Швабауэр признает, что указанный акт не относится к ненормативным актам государственного органа, и приводит следующие аргументы:

1) ненормативный правовой акт:

- имеет распорядительный характер;
- содержит юридически-властное предписание, запрет или дозволение субъекта исполнительной власти, обязательное для адресата;
- определяет содержание прав и обязанностей адресата.

В то же время регистрирующий орган самостоятельно не может устанавливать права частных лиц. Изложенный тезис В.В. Чубарова о том, что правовая экспертиза поданных на регистрацию документов может затронуть содержание прав на недвижимость в случае отказа в регистрации, по мнению А.В. Швабауэр, некорректен. Заявленное к регистрации право в силу отказа в регистрации просто не возникнет<sup>13</sup>;

2) полномочие принимать распорядительные акты означает возможность их отмены в установленных законом случаях. Как правильно отмечает А.В. Швабауэр, регистрирующий орган не компетентен отменять акты регистрации;

3) акт государственной регистрации не адресован лицу, чье право регистрируется, - регистрация не требует от лица, чье право зарегистрировано, совершения каких-либо действий (воздержания от них);

4) ненормативный акт имеет текст определенного содержания, но акт регистрации такого текста не имеет;

5) несоблюдение содержащихся в ненормативном правовом акте предписаний влечет наступление ответственности (как правило, дисциплинарной или административной) виновной стороны. Однако акт

---

<sup>12</sup> Швабауэр А.В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. СПб.: Санкт-Петербургский государственный университет, 2011. С. 8

<sup>13</sup> Там же. С. 77.

регистрации невозможно нарушить, поскольку он не содержит предписания или запрета;

б) в случае несогласия с ненормативным правовым актом его адресат вправе обжаловать акт в административном порядке. Однако такой возможности в отношении акта регистрации не существует.

Вместе с тем А.В. Швабауэр признает акт государственной регистрации административным, поскольку он принимается государственным органом в рамках административно-правовой процедуры.

Легализующий характер акта государственной регистрации, по мнению А.В. Швабауэр, заключается в том, что лица, подающие документы на регистрацию, заранее совершают все от них зависящие действия для возникновения гражданского права, обременения, сделки. Но регистрируемое право, обременение появляются, а сделка порождает правоотношение, только если государство с этим согласится, официально признает (легализует) регистрируемый объект<sup>14</sup>.

Таким образом, в представленном подходе совмещены позиции сторонников признания акта государственной регистрации имеющим легализующее значение, и сторонников признания акта государственной регистрации как имеющего публично-правовой характер: административный акт, принятый по результатам проведения административно-правовой процедуры, имеющий соответствующие правовые последствия, является одним из юридических фактов, лежащих в основании возникновения права, регистрация является самостоятельным юридическим фактом сложного юридического состава - основания для возникновения прав на недвижимость.

Представляется, однако, что указанная концепция возможности признания акта государственной регистрации имеющим публично-правовой

---

<sup>14</sup> Швабауэр А.В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. СПб.: Санкт-Петербургский государственный университет, 2011. С. 80

(административный акт) и легализующий характер не совсем удачная, поскольку, по существу, имеет взаимоисключающий характер:

- административный акт представляет собой отдельный самостоятельный юридический факт, влекущий самостоятельные правовые последствия ввиду его принятия государственным органом, обладающим государственно-властными полномочиями;

- легализующий характер акта государственного органа проявляется во вторичности, тесной взаимосвязи указанного акта с соответствующим гражданско-правовым основанием.

Иными словами, указанный подход не позволяет однозначно определить правовую природу акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Таким образом, подход к акту государственной регистрации как к имеющему публично-правовой характер имеет значительные отличия по сравнению с приведенными ранее позициями, признающими акт государственной регистрации как имеющим легализующее значение.

Эти отличия заключаются в следующем:

- 1) акт государственной регистрации понимается как результат государственно-властной деятельности, как правовой акт, исходящий от публичной власти и обязательный к исполнению, то есть вызывающий определенные гражданско-правовые последствия для субъектов права ввиду его публично-правового характера. Иными словами, при таком подходе к определению правовой природы указанного акта субъекты права должны считаться с общеобязательностью акта государственной регистрации;

- 2) в рамках указанной концепции все сводится к конституирующему значению акта государственной регистрации, то есть к функции признания права, в то время как правоподтверждающая функция акта государственной регистрации, очевидно, игнорируется. Так, например, А.В. Дмитриев, придерживаясь позиции о том, что акт государственной регистрации имеет публично-правовую природу, в автореферате своей диссертации указывает

на возможность определения такого акта как правоудостоверяющего акта публичной власти<sup>15</sup>. При этом в работе особо подчеркивается, что сформулированная автором позиция отличается от определения государственной регистрации, изложенного в Федеральном законе от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Действующая в настоящее время часть 3 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" аналогичным образом определяет функции акта государственной регистрации права - это акт признания права и подтверждения права;

3) в рамках указанной концепции зачастую ставится вопрос об отрицании фактического состава в возникновении прав на недвижимое имущество. То есть, по сути, совершение субъектами права гражданско-правовых действий влечет за собой одно последствие - необходимость обращения за государственной регистрацией возникшего, перешедшего права. Тем самым, по существу, ставится под сомнение возможность субъектов права, действующих в рамках гражданского права, осуществлять самостоятельные действия по приобретению гражданских прав и обязанностей - необходимо обратиться к государственному органу, который издаст соответствующий административный акт, который в дальнейшем послужит основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей у субъектов права. Таким образом, в гражданском праве умалывается роль "маленьких центров", осуществляющих самостоятельное правовое регулирование, приобретающих гражданские права своей волей и в своем интересе, и необоснованно повышается роль государственно-властного

---

<sup>15</sup> Дмитриев А.В. Государственная регистрация прав на землю в г. Москве: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 - аграрное право, природоресурсное право, экологическое право; 12.00.03 - гражданское право, семейное право, гражданский процесс, международное частное право / Московская государственная юридическая академия. М.: ИСПО-Сервис, 2000. С. 19

регулирования гражданско-правовых отношений. То есть имеет место отход от классического понимания гражданско-правового регулирования.

Определением акта государственной регистрации как акта легализующего характера либо как акта, имеющего публично-правовую природу, не исчерпывается перечень точек зрения на сущность акта государственной регистрации. Существует мнение, что акт государственной регистрации является способом защиты прав на недвижимость. Указанной позиции придерживается Р.М. Кравцов. Суть его подхода к государственной регистрации заключается в следующем.

По мнению ученого, механизм защиты вещных прав посредством их государственной регистрации весьма сложен. Государственная регистрация заключается в юридическом акте внесения записи о сделке или правах на определенный объект недвижимого имущества в Единый государственный реестр прав и включает всю совокупность действий по совершению этого акта<sup>16</sup>. Иначе говоря, в отличие от приведенных точек зрения ученый отождествляет государственную регистрацию не с записью в соответствующем реестре, а с юридическим актом внесения указанной записи, то есть с административным действием. С моментом регистрации вещного права законодатель связывает дату его возникновения, а с моментом регистрации сделки в соответствии со статьей 433 ГК РФ - момент заключения договора в отношении недвижимости.

Всякая запись, содержащаяся в ЕГРП, является достоверной, что должно служить определенной гарантией для субъектов права, которые согласуют свои действия с недвижимостью на основании информации, содержащейся в реестре. В соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

---

<sup>16</sup> Кравцов Р.М. Государственная регистрация как способ защиты вещных прав на недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. М.: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Всероссийская государственная налоговая академия Министерства Российской Федерации по налогам и сборам, 2004. С. 23.

ним" такая информация имеет открытый характер. Это обстоятельство дает дополнительные гарантии собственнику, так как доступные для всех данные намного труднее изменить или подтасовать.

Элементы процедуры государственной регистрации Р.М. Кравцов рассматривает как действия, направленные на защиту вещных прав участников гражданского оборота:

- 1) проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
- 2) назначение правовой экспертизы и проверка законности сделки;
- 3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на объект недвижимости;
- 4) проверка юридической силы правоустанавливающих документов (там же).

После совершения названных действий государственный регистратор прав принимает решение о совершении соответствующего юридического акта:

- регистрация договора или вещного права;
- приостановление действий по государственной регистрации;
- отказ в такой регистрации.

Подводя итог своим рассуждениям, Р.М. Кравцов делает вывод о том, что государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним как акт признания этих прав - это весьма сложный процесс, заключающийся в установлении определенных барьеров и ориентиров, свидетельствующих о существовании права. На каждом этапе указанного процесса совершаются определенные регистрационные действия, целью которых является максимально полная и эффективная защита прав участников гражданского оборота, поэтому вполне обосновано рассматривать государственную регистрацию в качестве способа защиты

вещных прав участников гражданского оборота, когда речь идет об отношениях, возникающих по поводу недвижимого имущества<sup>17</sup>.

На первый взгляд такая позиция представляется логичной и последовательной. Действительно, пунктом 2 статьи 11 ГК РФ предусматривается, что защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Существуют специальные федеральные законы, регламентирующие порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Статьей 12 ГК РФ предусматривается такой способ защиты гражданских прав, как признание права. Однако в связи с рассмотрением государственной регистрации как способа защиты гражданских прав возникают следующие дискуссионные вопросы:

1) пунктом 2 статьи 11 ГК РФ предусматривается, что решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде. Таким образом, получается, что из системного толкования первого и второго предложений пункта 2 статьи 11 ГК РФ следует, что административный порядок защиты гражданских прав связан с принятием решения, то есть с административным актом в виде документа (записи в соответствующем реестре). Получается, что юридический акт внесения записи в реестр, о котором упоминает Р.М. Кравцов, значения не имеет, поскольку исходя из формального толкования пункта 2 статьи 11 ГК РФ указанный административный порядок защиты гражданских прав связан с неким объективированным результатом, а не с процессом внесения записи в соответствующий реестр;

2) основным началом гражданского законодательства является недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела

---

<sup>17</sup> Кравцов Р.М. Государственная регистрация как способ защиты вещных прав на недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. М.: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Всероссийская государственная налоговая академия Министерства Российской Федерации по налогам и сборам, 2004. С. 25.

(пункт 1 статьи 1 ГК РФ). Граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права (пункт 1 статьи 9 ГК РФ). Применение способа защиты гражданских прав - право, а не обязанность граждан и юридических лиц. Таким образом, если субъект права не видит необходимости в принятии мер защиты своих гражданских прав (пусть даже и нарушенных), то он вправе этого не делать. В связи с этим в рамках подхода к государственной регистрации как к способу защиты гражданских прав возникает неразрешимое противоречие в случае реализации положения пункта 3 статьи 551 ГК РФ, предусматривающего возможность понуждения уклоняющейся стороны договора продажи недвижимости к исполнению обязанности по осуществлению государственной регистрации;

3) государственная регистрация, понимаемая как способ защиты вещных прав на недвижимость, по сути, сводится к действиям, не зафиксированным вовне материально. Иными словами, к примеру, есть договор продажи недвижимости, заявления сторон на регистрацию перехода права, по результатам правовой экспертизы появляется соответствующая запись в реестре, а непосредственно мыслительный процесс, действия по внесению записи в соответствующий реестр материально никак не представлены.

Также существует точка зрения на определение государственной регистрации через отношение к недвижимому имуществу (правовому режиму недвижимого имущества).

Такая позиция основана на положениях статей 130 и 131 ГК РФ.

Действительно, анализ положений ГК РФ позволяет выделить три категории объектов недвижимого имущества:

1) недвижимость в силу закона - земельные участки, участки недр, предприятие как имущественный комплекс, единый недвижимый комплекс;

2) объекты, прочно связанные с землей, - здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;



3) объекты, подпадающие под действие государственной регистрации, - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Итак, существуют различные точки зрения, определяющие правовую природу акта государственной регистрации прав через категорию недвижимости.

Например, Н.А. Сыродоев определяет государственную регистрацию как один из важнейших элементов правового режима недвижимости<sup>18</sup>. Однако ученый, к сожалению, не развивает эту мысль - непонятно, каковы иные элементы правового режима недвижимого имущества и в чем заключается отличительная особенность государственной регистрации как элемента правового режима по отношению к его иным элементам.

Похожей точки зрения придерживается Е.А. Суханов. Ученый пишет, что понятие и содержание категории "недвижимость" в решающей мере определяется правовым режимом соответствующих объектов, установленных правопорядком, а далеко не только их природными, естественно-физическими характеристиками и свойствами. Конститутивным признаком всех видов недвижимости по мере развития имущественных отношений становится не их физически "прочная связь с землей", а необходимость государственной регистрации вещных прав на эти объекты для обеспечения безопасности их оборота. Иначе говоря, следует исходить из того, что недвижимость - категория юридическая, а не физическая, и главное ее свойство - не физическая неотрывность от земли, а юридически необходимая государственная регистрация правового режима соответствующих вещей, призванная облегчить их оборот и защиту прав их законных владельцев<sup>19</sup>.

Н.Ю. Шеметова к числу признаков недвижимого имущества, выделяемого в ГК РФ, относит государственную регистрацию: "Слово "недвижимость" постепенно, исподволь становится родовым обозначением целой группы объектов, которые имеют только один общий признак:

---

<sup>18</sup> Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. N 8.

<sup>19</sup> Суханов Е.А. [Вещное право](#): Научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 91 - 92

необходимость их государственной регистрации по тем или иным причинам"<sup>20</sup>.

Ряд авторов определяют государственную регистрацию как фактор, создающий недвижимость. Такой точки зрения, в частности, придерживается В.И. Сенчищев. По его мнению, объектом оборота может быть не просто некий объект недвижимости, очерченный геометрически, а такой объект недвижимости, в отношении которого зарегистрировано право собственности. В связи с этим, с точки зрения ученого, с необходимостью напрашивается вывод о принципиальной неделимости недвижимой вещи и, следовательно, вывод о том, что не могут быть признаны самостоятельными объектами недвижимости некие части недвижимой вещи (нежилые помещения в здании, например) до тех пор, пока права на такие части не будут зарегистрированы<sup>21</sup>.

По результатам анализа рассмотренных точек зрения следует сделать некоторые выводы.

1. Определение государственной регистрации как элемента правового режима недвижимого имущества зависит от конкретного понимания правового режима недвижимого имущества.

С.С. Алексеев определял правовой режим как порядок регулирования, который выражен в комплексе правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих дозволений, запретов, а также позитивных обязываний и создающих особую направленность регулирования<sup>22</sup>.

В.А. Лапач под правовым режимом (применительно к отраслям регулятивного плана - административному и гражданскому) понимал первичные по своему назначению методы централизованного и

---

<sup>20</sup> Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 7. С. 15.

<sup>21</sup> Сенчищев В.И. Государственное регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. N 12. С. 118.

<sup>22</sup> Алексеев С.С. Общие дозволения и общие запреты в советском праве: Собрание сочинений: В 10 томах. М.: Статут, 2010. Том. 2. С. 381.

диспозитивного регулирования, определяющие коренную специфику сфер публичного и частного права<sup>23</sup>.

А.В. Малько, О.С. Родионов под правовым режимом понимают органическую часть государственного и политического режимов<sup>24</sup>. По мнению ученых, правовой режим - одно из проявлений нормативности права, но на более высоком уровне. Он соединяет в единую конструкцию определенный комплекс правовых средств, который диктуется возникающими целями. Четко выделить конкретный правовой режим или прямо указать на его присутствие, как правило, можно в отраслях публичного права. При четком обозначении правового режима в нормативном акте субъекты права автоматически ориентируются на специфичность ситуации, особую заинтересованность государства и специфическим образом строят свои дальнейшие действия. Только в некоторых случаях диспозитивность права может проявиться в предоставлении участнику режима права самостоятельно определять свое место в таком правоотношении из исчерпывающего и достаточно узкого перечня возможных статусов.

И совсем специфичное понимание правового режима у И.С. Розанова. По его мнению, правовые режимы являются институтами, присущими практически каждой отрасли внутреннего права<sup>25</sup>.

Таким образом, если государственную регистрацию понимать как соответствующее правовое средство, то в рамках подхода, развиваемого С.С. Алексеевым, становится возможным ее понимание как элемента правового режима недвижимого имущества. Однако ввиду неоднозначности категории

---

<sup>23</sup> Лапач В.А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России: Дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. Ростов н/Д: Ростовский юридический институт Северо-Кавказской академии государственной службы, 2002. С. 195.

<sup>24</sup> Малько А.В., Родионов О.С. Правовые режимы в российском законодательстве // Журнал российского права. 2001. N 9. С. 19.

<sup>25</sup> Розанов И.С. Административно-правовые режимы по законодательству Российской Федерации, их назначение и структура // Государство и право. 1996. N 9. С. 85.

"правовое средство" определить ее правовую природу не представляется возможным.

Затруднительным представляется определить государственную регистрацию как элемент правового режима при применении подхода В.А. Лапача, поскольку, по сути, получается отождествление государственной регистрации и метода правового регулирования. Очевидно, что государственная регистрация никоим образом не может повлиять на метод правового регулирования гражданского права.

А.В. Малько и О.С. Родионов, в сущности, вообще "отказывают" отрасли гражданского права в возможности установления соответствующих правовых режимов. Очевидно, что в рамках развиваемого учеными подхода можно сказать, что, поскольку субъекты гражданского права действуют в рамках гражданско-правовых отношений своей волей и в своем интересе, правовой режим в отношении недвижимой вещи в рамках гражданско-правового регулирования установлен быть не может.

Если рассматривать государственную регистрацию как элемент правового режима недвижимого имущества, а указанный правовой режим исходя из рассуждений И.С. Розанова - как институт гражданского права, то получатся вовсе неразрешимые противоречия ввиду дискуссионности вопроса о принадлежности норм, регламентирующих отношения в сфере государственной регистрации.

В науке существуют различные подходы к определению нормативного закрепления государственной регистрации в законодательстве.

Так, например, А.Р. Кирсанов определяет государственную регистрацию как институт гражданского права. По мысли ученого, основные (первоначальные) нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержат части первая и вторая ГК

РФ<sup>26</sup>. Конкретизирующие (производные) нормы, устанавливающие порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержатся в Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Все указанные нормы (гражданского и административного законодательства) входят в своей совокупности в формирующуюся отрасль - регистрационное право.

М.Г. Пискунова определяет правовой институт государственной регистрации как смешанный, поскольку содержит нормы, характерные для различных отраслей права, - гражданского, административного права, земельного и природоохранного законодательства, гражданского процессуального права<sup>27</sup>.

Таким образом, ввиду комплексного характера правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделать вывод об отнесении указанной государственной регистрации к какой-либо одной отрасли права (в классическом ее понимании) не представляется возможным, равно как и дать в рамках сферы действия гражданского права полноценную характеристику правовому режиму недвижимого имущества, элементом которого выступает указанная регистрация. Очевидно, что под углом соответствующего рассмотрения (в зависимости от соответствующей отрасли права) наше понимание правовой природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним будет меняться, что создаст определенные проблемы при целостном восприятии правовой природы указанного акта.

2. Нелогичным представляется подход к определению государственной регистрации как фактора, определяющего недвижимое имущество.

---

<sup>26</sup> Кирсанов А.Р. Регистрационное право - формирующаяся отрасль современного российского права // Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / Отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: Ось-89, 2013.

<sup>27</sup> Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика: Сборник статей / Сост. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. М.: Ось-89, 2005. С. 288.

Классическим критерием недвижимости в науке признается прочная связь с землей. Указанный признак был широко охарактеризован в дореволюционной цивилистике.

Вместе с тем законодатель при разработке гражданского законодательства не в полной мере учел предложения ученых-цивилистов, в результате чего, по сути, частично вернулся к проблемам дореволюционного Свода законов гражданских. Хотя в настоящее время в ГК РФ и закреплена такая связь с землей, однако появились объекты недвижимости, которые никак не связаны с землей, - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Также сложно в полной мере отразить связь с землей отдельных элементов предприятия как имущественного комплекса, не являющихся недвижимым имуществом.

Таким образом, упомянутый законодателем критерий в виде прочной связи с землей не является единственным и полноценным критерием для определения объекта как недвижимого имущества.

Итак, как мы видим, государственная регистрация также не является фактором, определяющим объект как недвижимое имущество. Соответственно, единого критерия определения недвижимого имущества в гражданском законодательстве не имеется. Очевидно, юридическое значение имеют признаки объектов, поименованных в ГК РФ как недвижимое имущество.

Подводя итог изложенному, следует отметить следующее. Наиболее верно, по нашему мнению, правовую природу акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяет концепция, рассматривающая указанный акт как акт легализующего значения. Конечно, она имеет определенные недостатки, однако ее несомненными достоинствами являются:

- определение акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как реального юридического факта, как

завершающего элемента в фактическом составе возникновения прав на недвижимое имущество;

- рассмотрение указанного акта наравне с иными юридическими фактами гражданского права, не придавая этому акту какого-либо приоритета по сравнению с иными юридическими фактами в гражданском праве.

Правильное понимание правовой природы указанного акта позволит в дальнейшем обеспечить сочетание ожиданий граждан и представителей юридических лиц с реальными возможностями регистрационной системы, реальными правовыми последствиями регистрации прав на недвижимое имущество, не допуская их необоснованно завышенных ожиданий, а также привести к единообразию правоприменительную (в том числе судебную) практику относительно способов оспаривания зарегистрированных прав на недвижимое имущество.