

1

Общие положения

Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации содержит систематизированные предложения автора по совершенствованию существующей системы регистрации прав на недвижимое имущество в России. Предложения касаются исключительно правовых аспектов организации и функционирования системы государственной регистрации, не затрагивают непосредственно технических, финансовых, кадровых и иных вопросов, связанных с существованием такой системы.

Концепция сформирована на базе диссертационного исследования «Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав»¹. В нее вошли как основные положения диссертационного исследования, так и иные предложения автора, выходящие за рамки гражданского права, относящиеся к административно-правовым, гражданско-процессуальным и организационно-управленческим аспектам формирования системы государственной регистрации прав на недвижимость. Более подробно ряд положений Концепции обоснован также в книге автора «Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования»². Вместе с тем в Концепции содержится ряд новых и уточненных поло-

¹ См.: *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2008.

² См.: *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2008.

жений, отражено состояние законодательства и правовых исследований на май 2010 г.

Концепция исходит из двух принципиальных моментов:

1. Она не может быть сформирована «с чистого листа», без учета действующего законодательства, регулирующего отношения в сфере недвижимого имущества. Такая возможность существовала во второй половине 90-х гг. прошлого века, однако, к сожалению, не была реализована.

2. Вместе с тем Концепция исходит из того, что действующее законодательство нуждается в существенном реформировании. Такое реформирование представляется возможным в рамках внесения изменений и дополнений в действующие нормативные акты, прежде всего в Гражданский кодекс РФ и Закон о регистрации¹. Поэтому все предложения по совершенствованию законодательства в Концепции формулируются как изменения или дополнения к действующим нормативным актам.

При формировании настоящей концепции автором были тщательно проанализированы положения Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе². Этот труд большого количества уважаемых специалистов в области гражданского права содержит очень много правильной критики в отношении действующего законодательства о недвижимом имуществе и весьма ценных предложений по его совершенствованию. Вместе с тем далеко не со всеми предложениями этого документа можно согласиться, а некоторые из них вызывают принципиальные возражения.

Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства одобрена Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации³. Этот документ содержит значительный объем предложений, связанных с совершенствованием законодательства о недвижимом имуществе и

¹ Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594 (с послед. изм.).

² Принята на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол № 18). М., 2004.

³ Одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. М., 2009.

1. Общие положения

государственной регистрации прав на него. Но в Концепции развития гражданского законодательства проблемы государственной регистрации прав на недвижимость вполне естественно занимают подчиненное место.

Кроме того, наличие двух вышеуказанных концепций ставит ряд вопросов, вызванных тем, что в Концепцию развития гражданского законодательства вошла только часть положений Концепции законодательства о недвижимости, часть положений двух концепций не соответствуют друг другу. Эти обстоятельства делают ситуацию с перспективами правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом и государственной регистрацией прав на него, не вполне определенной.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2009 г. № 534 утверждена Концепция создания единой федеральной системы государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости¹. Этот документ относится в первую очередь к организации и деятельности государственных органов, осуществляющих учет недвижимого имущества и регистрацию прав на него. Однако положения этой концепции могут оказать и уже оказывают непосредственное влияние на правотворчество в рассматриваемой сфере. При этом ряд идей и подходов этого документа вызывает сомнения и возражения.

⇒ Таким образом, на сегодняшний день мы имеем три официальных документа, которые именуется «Концепция» и в той или иной мере посвящены правовым вопросам регистрации прав на недвижимое имущество.

Вместе с тем ни одна из этих концепций не может служить непосредственной основой для совершенствования законодательства:

- **во-первых**, все эти концепции посвящены регистрации прав на недвижимость лишь в части, что объективно не позволяет им рассмотреть широкий круг проблем, связанных с данной сферой;
- **во-вторых**, эти концепции частично противоречат друг другу, а также содержат положения, реализация которых может привести

¹ <<http://www.economy.gov.ru/minec/resources/d2687e8040f6f0d387799770b10d6ce0/534.pdf>>.

к негативным последствиям в регулировании оборота недвижимости.

Регистрация прав представляет собой лишь один из элементов правового режима одного из видов имущества. При этом нельзя признать неверным тезис о том, что система регистрации должна строиться в соответствии с правовой доктриной недвижимости, а не наоборот.

Однако нужно иметь в виду, что регистрация прав представляет собой **основной, ведущий элемент правового режима недвижимости**. Это становится очевидным как при анализе зарубежного законодательства, так и при внимательном рассмотрении действующего законодательства нашей страны. Дело в том, что необходимость регистрации прав — это то главное, что отличает правовой режим недвижимого имущества от правового режима имущества движимого. Из такого положения вытекает особая значимость правовой модели регистрации для правового режима недвижимости. С одной стороны, эта модель должна вписываться в общую концепцию правового регулирования недвижимости, а с другой стороны, все законодательные решения в области недвижимости должны приниматься с учетом действующей системы регистрации прав, поскольку только при соответствии этой системе они могут быть реализованы.

Именно с учетом этих обстоятельств представляется необходимым выработка отдельной Концепции государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации.

Под **государственной регистрацией прав на недвижимость** в Концепции в зависимости от контекста понимается:

- одна из функций государства, осуществляемая его специальными органами в целях защиты имущественных прав участников гражданского оборота;
- деятельность государства в лице его специальных органов, представляющая собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в государственный реестр прав на недвижимость. Основным содержанием этого процесса является установление регистрирующим органом наличия или отсутствия оснований для внесения в реестр требуемых сведений;

1. Общие положения

- акт признания зарегистрированного права (либо его изменения, обременения, перехода или прекращения) государством в лице регистрирующего органа, обеспечивающий возможность реализации этого права его обладателем и оформляемый в виде записи о зарегистрированном праве в государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Под **системой государственной регистрации прав на недвижимость** в Концепции понимается совокупность взаимосвязанных элементов — правовых принципов и норм, органов и учреждений, функционирующих в сфере осуществления государством функции защиты прав участников оборота недвижимого имущества посредством внесения сведений о правах на недвижимое имущество в государственный реестр.

С точки зрения структуры Концепцию можно условно разделить на общую и особенную части.

В общей части (разд. 1–12) рассматриваются понятие и классификация недвижимого имущества, цели и принципы государственной регистрации прав на недвижимость, правовое значение акта государственной регистрации, объекты регистрации и общие положения о правовой экспертизе при регистрации прав на недвижимость.

В особенной части (разд. 13–22) рассматриваются вопросы, относящиеся к различным объектам регистрации (регистрация вещных прав, регистрация сделок, регистрация права государственной собственности, регистрация ограничений и обременений, регистрация общей собственности), а также вопросы, относящиеся к регистрации прав, возникающих по различным основаниям: регистрация прав на вновь создаваемые объекты недвижимости, регистрация перехода прав на объекты недвижимости, имеющие собственника (в частности, на основании сделок отчуждения, внесения недвижимости в уставный капитал юридических лиц, при реорганизации юридических лиц и наследовании, регистрации прав на основании судебных актов).