

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический

Институт

Гражданского права

Кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

Н.Ф.Качур

подпись инициалы, фамилия

« ____ » _____ 20 ____ г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Направление 40.03.01. Юриспруденция

профиль подготовки 40.03.01.01 «Международное и иностранное право»

код – наименование направления

«Недвижимое имущество по законодательству России и Германии»

тема работы

Руководитель

подпись, дата

канд. юрид. наук, доцент

должность, ученая степень

Е.Н. Петрова

инициалы, фамилия

Выпускник

подпись, дата

А.А. Сапега

инициалы, фамилия

Красноярск 2020

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	1
1. Понятие недвижимого имущества	4
1.1 Недвижимое имущество по праву России	4
1.2 Недвижимое имущество по праву Германии	18
2. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество по законодательству России и Германии.....	30
2.1 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в России	30
2.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Германии.	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	57
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	61

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Недвижимое имущество является важнейшим экономическим ресурсом, которое непосредственно связано с деятельностью людей, работающих в сфере управления и бизнеса. Сравнительно-правовой аспект при рассмотрении вопроса о государственной регистрации недвижимого имущества в современных условиях играет важную роль, так как оказывает особое влияние на эффективность коммуникации в мировом экономическом пространстве.

Как известно, российское право относится к романо-германской правовой семье. В связи с этим, можно говорить о целесообразности изучения наряду с Федеральными законами РФ Германского гражданского уложения 1896 г. Обращение к мировому опыту и, в частности, к опыту Германии является неотъемлемой частью для проведения реформы действующего законодательства о недвижимом имуществе в Российской Федерации. Немецкая система поземельного права справедливо признана одной из самых совершенных в мире в настоящее время, поскольку она успешно обеспечивает гармоничное сочетание публичных и частных интересов.

В Российской Федерации и Федеративной Республике Германия различен подход к обозначению недвижимого имущества, а также системы регистрации прав на него, однако материал германского права актуален в теоретической, доктринальной и нормативно-правовой части и является необходимым для создания наиболее точного и полного представления о российском правовом институте недвижимого имущества, понимания его сущности, и получения представления о сложностях, неизбежно возникающих на практике, в связи с регистрацией прав на объекты недвижимости.

Сказанное позволяет утверждать актуальность исследования особенностей системы государственной регистрации прав на недвижимое

имущество в гражданско-правовой сфере по законодательству России и Германии.

Объектом исследования является сравнительный анализ отношений, складывающиеся в процессе регистрации прав на недвижимое имущество по законодательству России и Германии.

Предметом исследования выступает изучение нормативно-правовых актов законодательства Российской Федерации и Федеративной Республике Германия, регулирующих понятие недвижимого имущества и отношения, складывающиеся в результате государственной регистрации прав на него.

Цель настоящей работы заключается в выделении общих положений и особенностей понятия недвижимого имущества и системы регистрации прав на него в законодательстве России и Германии.

Задачи, которые требуется решить для достижения указанной цели:

- сформулировать определение недвижимого имущества по законодательству России и Германии;
- дать правовую характеристику объектам недвижимого имущества;
- дать определение понятию государственной регистрации прав по законодательству России и Германии;
- рассмотреть процедуру регистрации прав на недвижимое имущество по законодательству России и Германии.
- провести анализ правоприменительной практики;
- выявить существующие пробелы в законодательстве и предложить решения по их восполнению.

При написании работы применялись следующие методы исследования: исторический, сравнительно-правовой, логический, дедукции.

Информационной базой для написания работы послужили: учебная, научная, методическая литература, судебная практика, федеральные законы, и подзаконные акты.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования и состоит из двух глав, в которых в логической последовательности и взаимосвязи освещены вопросы, являющиеся предметом данного исследования.

1. Понятие недвижимого имущества

1.1 Недвижимое имущество по праву России

Для раскрытия понятия недвижимого имущества в первую очередь следует обратиться к легальному определению, которое содержится в статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) «Недвижимые и движимые вещи».

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке»¹.

Стоит отметить, что для российского права машино-место является относительно новым объектом². Федеральный закон № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" лишь в 2016

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (с изм. от 16.12.2019 N 430-ФЗ.)// СПС Консультант Плюс.

годузакрепил, что с 1 января 2017 года машино-места объявляются недвижимостью³.

Понятие машино-места содержится в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее — ГрК РФ). В соответствии с п. 29 ст. 1 ГрК РФ «машино-место —предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».⁴

Следует отличать машино-места от парковочных мест. Согласно п. 21 ст. 1 ГрК РФ «парковка (парковочное место) представляет собой специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка»⁵.

Сравнение данных понятий позволяет определить, что главным отличием парковки (парковочного места) от машино-места является тот факт, что парковка — это «часть здания или сооружения»⁶ и она не выступает в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта недвижимости,

³Федеральный закон № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СПС Консультант Плюс.

⁴Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // СПС Консультант Плюс.

⁵Там же.

⁶Определение Верховного Суда РФ от 28.10.2015 N 5-АПГ15-62// СПС Консультант Плюс.

соответственно исключается возможность закрепить свое право на парковочное место.

Границы машино-места в соответствии с п. 6.2 ст. 24 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, определяются проектной документацией здания (сооружения) и обозначены или закреплены лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания (сооружения), либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)⁷.

В силу ст. 132 ГК РФ, к недвижимости также относится предприятие в целом как имущественный комплекс, в состав которого входят вещи "абсолютно движимые" – продукция, сырьё, инвентарь, но, несмотря на это, на них также распространяется режим недвижимости по закону.

В своем исследовании⁸ В. А. Алексеев говорит о том, что «основным признаком недвижимости в соответствии с данным определением выступает неразрывная связь объекта с землей», причем его перемещение без причинения ущерба его назначению не представляется возможным⁹. Во-вторых, он ссылается на то, что в ст. 130 ГК РФ дается приблизительный перечень объектов, которые можно отнести к недвижимому имуществу.

Таким образом, на основании ГК РФ можно выделить три основных вида недвижимых вещей:

- 1) земельные участки;
- 2) объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

⁷Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. доп., вступ. в силу с 23.01.2020 N 248-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" // СПС Консультант Плюс.

⁸Алексеев А. В. Регистрация прав на недвижимость. М., 2001. С. 65.

⁹Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 61.

3) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания¹⁰.

Следовательно, две первых разновидности недвижимости относятся к таковым благодаря их естественным свойствам, а третья группа может быть причислена к недвижимости исключительно в силу закона, так как по своей природе они являются движимыми¹¹.

При этом вопрос о непосредственных критериях причисления объектов недвижимости на сегодняшний день остается дискуссионным¹².

По мнению О.Ю. Скворцова¹³, если мы ближе рассмотрим первые два вида недвижимых вещей, то обнаружим, что между ними отсутствуют схожие признаки, так как земельные участки являются *принципиально* перемещаемыми объектами, в то время как «перемещение объектов второй группы (зданий, сооружений) *принципиально* возможно, однако неизбежно приведет к причинению несоразмерного ущерба их назначению»¹⁴.

Перечисленные в статье 130 ГК РФ движимые вещи составляют еще одну группу объектов. Их прямым назначением является перемещение в пространстве, по этой причине признак прочной связи с землей для них не характерен.

Стоит отметить, что в легальном определении понятия «недвижимых вещей», «недвижимого имущества» и «недвижимости» приравниваются по значению друг к другу. Относительно правомерности данного отождествления в юридической литературе выделяют два направления.

¹⁰Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 62.

¹¹Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 62.

¹²Там же.

¹³Скворцов О. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. 2002. № 4. С. 132.

¹⁴Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 62.

Представители первого направления считают обоснованным порядок употребления терминов в законе и в своих выводах приходят к синонимичности понятий «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость». В поддержку данной концепции профессор В. А. Лапач ссылается на то, что в законодательстве понятие «недвижимости» употребляется в двух значениях: в качестве собирательной категории для любых недвижимых вещей, в отношении которых необходима регистрация права собственности, и для обозначения имущественных комплексов, указанных в законе¹⁵.

Представители второго направления разграничивают данные понятия. К примеру, Н. В. Диаковская в своих исследованиях говорит о том, что критерием отграничения недвижимого имущества является то, что оно не только содержит в себе *недвижимые вещи*, но и *имущественные права*¹⁶.

Д.И. Мейер отмечает, что «в западной литературе, по примеру римского права, объект права называется обыкновенно вещью (*res*), причем слово "вещь" понимается не только в смысле физического тела, но и в смысле, обнимающем чужие действия. В таком смысле слово "вещь" употребляется иногда и у нас. Нам нет надобности употреблять его в таком смысле, поскольку у нас есть понятие «имущество», и это слово, употребление которого освящено законодательством, гораздо счастливее слова «вещь», потому что характеризует свойство вещей и чужих действий как объектов гражданского права». Недвижимое имущество в соответствии со ст. 130 ГК РФ в гражданском обороте по своей сути участвует исключительно в качестве недвижимой вещи¹⁷.

¹⁵Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс». 2002. С. 356.

¹⁶Диаковская Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореферат. М., 2003. С. 8-12.

¹⁷Семёнова Е.Г. О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2015. №4 (30). С. 37.

Г.В. Чубуков подчеркивает, что понятие *недвижимости* не должно отождествляться с *недвижимым имуществом*, поскольку говоря о недвижимости имеют в виду совокупность природных объектов, которые невозможно переместить по земной поверхности в силу их естественного происхождения и размещения на земле. В отличие от недвижимости, недвижимое имущество создается человеком¹⁸.

Также недвижимое имущество необходимо четко разграничивать с движимым имуществом, поскольку на практике это имеет важное значение. В правовой литературе выделяют два основных критерия разграничения движимого и недвижимого имущества. Можно условно обозначить их как физические и юридические критерии. Физический критерий связывают с естественными свойствами вещей, являющихся недвижимостью. В качестве юридических признаков выступает государственная регистрация, местонахождение, срок приобретательной давности, порядок приобретения, и т.д.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе содержит положения, согласно которым, для отнесения объекта к недвижимому имуществу, в соответствии с правовой доктриной и сложившейся судебной практикой необходимо наличие прочной связи с землей, при которой перемещение объектов без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Основным отличительным критерием недвижимости выступает ее прочная физическая связь с землей, обуславливающая ее использование по назначению.

Наряду с этим, в статье 222 ГК РФ «Самовольная постройка», закреплены условия, при которых снос самовольной постройки неправомерен. Соответственно такое *здание или сооружение* признается объектом гражданских прав, если право на него зарегистрировано в Едином

¹⁸ Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория. // Экологическое право. 2002. №3. С. 52.

государственном реестре недвижимости, признано судом или если в отношении объекта судом ранее было принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе¹⁹ данного объекта недвижимости. Данное положение дает основание полагать, что для признания объекта недвижимым имуществом обязательным является наличие юридического критерия – внесение прав на объект в ЕГРП.

Одним из разработчиков Концепции, В. В. Витрянским, главным критерием при отнесении той или иной вещи к недвижимому или движимому имуществу является прочная связь с землей и невозможность перемещения соответствующих объектов без несоразмерного ущерба их назначению, как это указано в статье 130 ГК РФ. Свое мнение он обосновывает тем, что деление вещей на движимые и недвижимые все же обусловлено их объективными свойствами, государственная регистрация – вторична и не является квалифицирующим признаком²⁰.

Однако руководствоваться исключительно критерием принципиальной невозможности перемещения объекта для отнесения его к объекту недвижимости не представляется верным, поскольку физически непереключаемых объектов не существует. В качестве примера можно привести здания на ул. Тверской в городе Москве, которые в 30-е годы с успехом перемещались советскими инженерами.

Вопрос относительно так называемых сборных и разборных домов, которые в силу своих конструктивных свойств и способности к перемещению с одного земельного участка на другой должны причисляться к движимым вещам, остается дискуссионным.

Обращение к материалам судебной практики, в частности к решению Арбитражного суда Приморского края от 11 августа 2017 г. по делу

¹⁹Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (с изм. от 16.12.2019 N 430-ФЗ.) // СПС Консультант Плюс.

²⁰Витрянский, В. Пути совершения законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 8.

№ А51-40899/2013, содержащему указание на то, что трехэтажное здание базы отдыха, построенное из деревянных конструкций как некапитальный сборно-разборный объект, не может быть признано объектом недвижимости в соответствии со ст. 130 ГК РФ в силу того, что «конструктивное решение объекта предусматривало возможность его демонтажа, перемещения в демонтированном виде и повторного монтажа», позволяет отнести данные объекты к движимым²¹.

В силу того, что в настоящее время существует огромное количество временных строений и сооружений, которые также имеют связь с землей, наиболее верным представляется считать наличие юридической регистрации прав на недвижимое имущество в качестве основного признака недвижимого имущества. Более того, воздушные и морские объекты такой связи вовсе не имеют, однако по закону причисляются к недвижимому имуществу наравне с земельными участками.

Логику законодателя в данном случае можно усмотреть в том, что каждая категория вышеназванных объектов имеет место постоянного местонахождения или приписки к такому местонахождению на определенном участке земной поверхности, поскольку ни морские, ни воздушные суда не могут все время находиться соответственно в плавании или в полете²². Согласно п. 1 ст. 44 ВЗК РФ воздушные суда базируются на аэродроме совместного базирования²³, а в соответствии с п. 1 ст. 43 КТМ РФ для морских или речных судов местом государственной регистрации считается порт²⁴. Значительную часть времени они находятся на стоянке, поэтому обоснованно считать, что для данных объектов требуется

²¹Решение Арбитражного суда Приморского края от 11 августа 2017 г. по делу № А51-40899/2013 // СПС Консультант Плюс.

²²Абрамов В.Ю., Абрамов Ю.В. Полный курс гражданского права России: учебное пособие. Часть II. Особенная часть. Т. 1. М.: Статут, 2019. С.156.

²³Воздушный кодекс Российской Федерации (ВК РФ) от 19.03.1997 N 60-ФЗ (с изм. от 01.04.2020 N 88-ФЗ)// СПС Консультант Плюс.

²⁴Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации (КТМ РФ) от 30.04.1999 N 81-ФЗ (с изм. от 01.03.2020 N32-ФЗ, N34-ФЗ)// СПС Консультант Плюс.

государственная регистрация наравне с другими объектами недвижимости, которые прочую связь с землей имеют.

Вновь возвращаясь к перечню объектов, закрепленных в ст. ст. 130 и 131 ГК РФ, стоит подчеркнуть, что в связи с нечетким законодательным определением недвижимого имущества, на практике суды нередко сталкиваются с проблемой отнесения того или иного объекта к недвижимому или движимому имуществу при разрешении конкретных споров и принимая решения относительно требований о признании неправомерным отказа в государственной регистрации объектов или по части бухгалтерского учета и налогообложения.

Так, в 2019 году постановлением Арбитражного суда Центрального округа дело было направлено на новое рассмотрение, в связи с тем, что нижестоящими судами не была дана надлежащая оценка наличию или отсутствию в спорном объекте (бетонной площадке, зарегистрированной ответчиком в едином государственном реестре прав как объект недвижимости) признаков недвижимой вещи. Суд сослался при принятии решения на уже существующую судебную практику²⁵, в которой закреплено положение о том, что сам факт государственной регистрации не свидетельствует о правомерном отнесении объекта к недвижимому имуществу, поэтому необходимо наряду с этим установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам²⁶.

Это подтверждается судебной практикой, а именно, Определением Верховного Суда РФ от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638²⁷ и пунктом 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25, где указано, что

²⁵ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520 по делу N А51-12453/2014; определение Верховного суда РФ от 16.02.2017 по делу N 310-ЭС16-14116 // СПС Консультант Плюс.

²⁶ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11.12.2019 N Ф10-5388/2019 по делу N А09-11185/2017 // СПС Консультант Плюс.

²⁷ Определение Верховного Суда РФ от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638// СПС Консультант Плюс.

здания и сооружения, возведенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются недвижимыми вещами, даже если ранее возникшие права на них не были зарегистрированы. При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на не полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы²⁸.

Еще одна проблема, часто встречающаяся на практике связана с разграничением движимого и недвижимого имущества при определении объектов налогообложения по налогу на имущество организаций. Относительно недавно, ФНС России письмом от 14.02.2020 N БС-4-21/2584@²⁹ довела письмо Минэкономразвития России от 12.02.2020 N Д23и-4183 с рекомендациями по данному вопросу. Определено, что здания и сооружения, которые строятся на основании разрешений на строительство и/или уведомлений о начале строительства, следует считать объектами капитального строительства³⁰.

Важное уточнение касается разграничения «объектов капитального строительства» и «недвижимых вещей».

Определение капитальных объектов, которые относятся к недвижимому имуществу, дано в п. 10 ст. 1 ГрК РФ – это «объекты незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)»³¹, а некапитальных строений, сооружений - в п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ – это «строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного

²⁸ Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 // СПС Консультант Плюс.

²⁹ Письмо ФНС России от 14.02.2020 N БС-4-21/2584@// СПС Консультант Плюс.

³⁰ Письмо Минэкономразвития России от 12.02.2020 N Д23и-4183 // СПС Консультант Плюс.

³¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // СПС Консультант Плюс.

ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений, в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений»³².

Капитальный объект после завершения строительства может быть признан в дальнейшем объектом недвижимости, при наличии разрешения (уведомления) о строительстве и обладании объекта признаком самостоятельной хозяйственной ценности³³. Улучшения земельного участка, которые на основании ГрК РФ невозможно отнести ни к капитальным, ни к некапитальным объектам в большинстве случаев следует причислять к неотделимым улучшениям земельного участка³⁴.

К нестационарным объектам, наряду с киосками, относятся сараи, металлические гаражи, контейнеры, торговые павильоны, торговые автоматы, низкотемпературные прилавки, палатки, платежные терминалы, летние кафе, конструкции, механизмы, строительные материалы. К недвижимому имуществу они, соответственно, не относятся. Осветительные опоры (не относящиеся к линейным объектам) признаются в большинстве случаев элементами благоустройства, не относятся к объектам капитального строительства и считаются движимым имуществом³⁵.

Помимо этого, в письме от 08.02.2019 N БС-4-21/2179 отмечено, что критерии признания вещи движимым или недвижимым имуществом содержатся наряду с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в ОКОФ ОК 013-2014 (СНС

³² Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // СПС Консультант Плюс.

³³ Решение Всеволожского городского суда Ленинградской области от от 17 апреля 2019 г. по делу № 2-6711/2018 // СПС Консультант Плюс.

³⁴ Письмо Минэкономразвития России от 12.02.2020 N Д23и-4183 // СПС Консультант Плюс.

³⁵ Об утверждении "Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону" от 24 октября 2017 N 398 (с изм. от 23.04.2019) // СПС Консультант Плюс.

2008) и в Федеральном законе от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"³⁶.

Еще одним проблемным положением в российском праве является закрепление в Земельном кодексе Российской Федерации (далее — ЗК РФ) принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов³⁷. На практике данный принцип не реализуется последовательно³⁸. В пункте 4 ст. 35 ЗК РФ закреплено правило, согласно которому запрещено отчуждать земельный участок без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу за рядом исключений, перечисленных в статье.

С одной стороны, можно применить к норме буквальное толкование, и получится, что здание будет определять юридическую судьбу земельного участка. С другой стороны, существует мнение, что, напротив, в данном случае при отчуждении земельного участка юридическая судьба зданий должна повторять его юридическую судьбу. Помимо этого, в соответствии с п. 3 и 5 ст. 35 ЗК РФ собственник здания обладает преимущественным правом на приобретение в собственность земельного участка под ним³⁹.

В. Витрянский наряду с другими исследователями в сфере изучения понятия недвижимого имущества признавал важность и необходимость внесения изменений в перечень объектов, закрепленный в ст. 130 ГК РФ⁴⁰.

На основании поручения Правительства РФ от 30 декабря 2016 г. № ИШ-П13-8143 и Концепции изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта

³⁶ Письмо Федеральной налоговой службы от 08.02.2019N БС-4-21/2179 "О рассмотрении обращения" // СПС Гарант.

³⁷ Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. от 18.03.2020 N 66 -ФЗ) // СПС Консультант Плюс.

³⁸ *Калиниченко К.* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 66.

³⁹ Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. от 18.03.2020 N 66 -ФЗ) // СПС Консультант Плюс.

⁴⁰ *Витрянский, В.* Пути совершения законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 8.

недвижимости, Минэкономразвития РФ, признав проблему отсутствия закрепления четких признаков объекта недвижимого имущества на законодательном уровне, наличия смежных понятий, и, в целом, отсутствия ясности в представлении о правовом положении некапитальных построек, необходимости формировании единого объекта недвижимости, и установления единого порядка раздела, выдела и объединения объектов недвижимости, не причисляющихся к земельным участкам, подготовило Проект, который находится по состоянию на сегодняшний день на стадии оценки⁴¹.

Согласно новым положениям, к недвижимым вещам предлагается относить земельные участки, участки недр и здания. Сооружения могут быть признаны недвижимостью на том основании, что они имеют прочную связь с землей, обладают самостоятельным хозяйственным значением и способны выступать в гражданском обороте самостоятельно. При этом, образование объекта недвижимости, которое не является земельным участком, будет считаться завершенным с момента государственной регистрации прав на него⁴². Это положение подтверждает важность как физического, так и юридического критерия отнесения объекта к недвижимому имуществу.

Таким образом, в Российской Федерации на данный момент законодательно к недвижимости приравнены не только земельные участки или сооружения, которые невозможно переместить, но и некоторые движимые объекты, а именно подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания. Особое внимание при этом в настоящее время уделено относительно новому объекту

⁴¹ Проект Минэкономразвития РФ «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости» от 27 февраля 2017 г. ID 02/04/02-17/00062515// <https://regulation.gov.ru/p/62515>.

⁴² Проект Минэкономразвития РФ «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости» от 27 февраля 2017 г. ID 02/04/02-17/00062515// <https://regulation.gov.ru/p/62515>.

недвижимости – машино-месту, которое необходимо отличать от парковки (парковочного места).

При разрешении споров, возникающих на практике, нередко возникает вопрос относительно отнесения того или иного имущества к недвижимому или движимому, в связи с чем было выработано два основных критерия для их разграничения: физический и юридический.

При этом, проанализировав позицию авторов, можно сделать вывод о том, что в качестве основного отличительного признака недвижимого имущества можно выделить государственную регистрацию объекта в Едином государственном реестре недвижимости, но делая поправку на тот факт, что регистрация сама по себе не может являться единственным критерием отнесения объекта к недвижимому имуществу.

1.2 Недвижимое имущество по праву Германии

Обратившись к немецкому законодательству, мы сможем заметить, что в Германском гражданском уложении (далее — ГГУ) термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» не используются. В Законе фигурируют исключительно термины «земельный участок» и «движимые вещи»⁴³.

В научной литературе сложились разные мнения относительно определения понятия недвижимого имущества. В качестве основных положений можно выделить следующее:

Л. Ю. Василевская к недвижимому имуществу по немецкому праву причисляет:

- 1) земельные участки (вместе с их существенными составными частями, то есть движимые вещи, прочно соединенные с почвой);
- 2) права, связанные с правом собственности на земельный участок, признанные законодателем в качестве составной части последнего⁴⁴.

Некоторые авторы несколько иначе подходят к определению недвижимого имущества. Например, по мнению Шюнеманна к недвижимости можно отнести:

- 1) земельные участки;
- 2) большие морские и воздушные суда⁴⁵.

Особого мнения придерживается Е. Р. Фюрих, который полагает, что к недвижимости относятся:

- 1) земельные участки;

⁴³Калиниченко К. С. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 56.

⁴⁴Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004. С. 235.

⁴⁵Шюнеманн *Schünemann W. B. Wirtschaftsprivatrecht: juristisches Basiswissen für Wirtschaftswissenschaftler*. neu bearbeit. Aufl. Stuttgart. 2002. S. 54.

- 2) наследственное право застройки;
- 3) собственность на квартиру⁴⁶.

Исходя из этого, земельные участки всегда будут считаться недвижимостью, остальные объекты признаются недвижимостью, поскольку они специально приравнены законом к земельным участкам. Можно говорить о том, что «понятия «недвижимость» и «земельный участок» по немецкому праву абсолютно идентичны и такой объект как земельный участок является основным, как для права недвижимости России, так и Германии»⁴⁷.

Ряд теоретиков справедливо отмечают, что «под земельным участком по немецкому законодательству следует понимать не землю как часть природы, а как обособленную площадь земли, которая подлежит регистрации в поземельной книге в качестве отдельного объекта»⁴⁸.

Само «определение понятия «земельный участок» можно извлечь из параграфов, закрепленных в ГГУ, а именно: §§ 93, 94, 98 и 905»⁴⁹.

Согласно приведенным статьям, земельный участок состоит из определенных частей, притом, что ни одна из них не может быть отделена от остальных и рассматриваться в гражданском обороте как самостоятельный объект.

Можно выделить следующие группы объектов:

- 1) непосредственно «земля» — слой почвы, недра и «воздушный столб»;

⁴⁶Фюрих *Führich E. R.* Wirtschaftsprivatrecht: Privatrecht, Handelsrecht, Gesellschaftsrecht. 6. Auflage. München, S. 23.

⁴⁷Калиниченко *КС* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 56.

⁴⁸Брох *H.* Allgemeiner Teil des BGB. 27, neu bearbeit. Aufl. Köln, 2003. S. 14; Василевская *Л. Ю.* Учение о вещных сделках по германскому праву. С. 235; *Wilhelm J.* Sachenrecht. 2, neu bearb. Aufl. Berlin; New York, 2002. S. 21.

⁴⁹Бабкин *С. А.* Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 48.

- 2) строения и продукты земли, включая растения;
- 3) права, связанные с правом собственности на земельный участок (например, сервитут).

При сравнении определений понятия земельного участка, которые даны в научной литературе по немецкому праву и в ст. 130 ГК РФ⁵⁰, можно сделать вывод о том, что они имеют большое сходство.

Однаков немецком праве существует не одно, а два легальных подхода к определению земельного участка.

- 1) В кадастрово-техническом смысле он является частью земной поверхности, имеющей определенные границы и отграниченной от смежных участков межевыми знаками, имеющей свой уникальный кадастровый номер⁵¹.

- 2) В правовом смысле земельным участком признается отдельный земельный участок, который зарегистрирован в установленном порядке в поземельной книге⁵².

Особенностью является тот факт, что по немецкому праву есть возможность зарегистрировать несколько земельных участков с различными кадастровыми номерами под одним текущим номером в поземельной книге. Это позволяет в известной степени рассматривать несколько земельных участков, которые принадлежат одному лицу в качестве единого объекта недвижимости. В этом есть существенные плюсы, так как для того, чтобы, к примеру, обременить участки понадобится совершить лишь одно регистрационное действие. В соответствии с российским законодательством,

⁵⁰Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (с изм. от 16.12.2019 N 430-ФЗ.) // СПС Консультант Плюс.

⁵¹Файзулина Г.Т. Регистрация вещных прав на недвижимость: сравнительный анализ законодательства Российской Федерации и Федеративной республики Германия. Право и современные государства. 2012.

⁵² Там же.

такую операцию надлежит проделать в отношении каждого из земельных участков в отдельности⁵³.

Основное и значительное различие между пониманием земельного участка по праву России и по праву Германии заключается в сфере распространения права собственности на земельный участок.

Согласно германскому законодательству, право собственности на землю практически не имеет ограничений⁵⁴. В § 905 ГГУ сказано, что «право собственника земельного участка распространяется на пространство над и под поверхностным слоем участка»⁵⁵. То есть, можно говорить о том, что земельный участок по праву Германии составляет единую недвижимую вещь вместе со зданием, на нем расположенным.

В российском законодательстве, напротив, сфера распространения права собственности на земельный участок существенно сужена. Согласно статье 261 ГК РФ «Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения». Собственник земельного участка имеет право использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено отдельными законами и не нарушает прав других лиц⁵⁶.

Итак, в соответствии с абзацем I § 905 ГГУ «собственнику земельного участка предоставляется власть не только над поверхностью земли, но и над недрами и воздушным пространством в границах земельного участка (за

⁵³ *Файзулина Г.Т.* Регистрация вещных прав на недвижимость: сравнительный анализ законодательства Российской Федерации и Федеративной республики Германия. Право и современные государства. 2012.

⁵⁴ *Калиниченко К.* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 56.

⁵⁵ Гражданское уложение Германии = *Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz*: Ввод. закон к Гражд. уложению. С. 258.

⁵⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (с изм. от 16.12.2019 N 430-ФЗ.)// СПС Консультант Плюс

исключением полезных ископаемых, имеющих государственное значение)»⁵⁷.

Однако такая обширная правовая власть над вещью не может существовать без ограничений. Об этом свидетельствует установленный юридический предел о запрещении шиканы: согласно § 226 ГГУ «не допускается осуществление права только с целью причинения вреда другому лицу»⁵⁸. «Изучая интересы собственника (абз. 1 предл. 2 § 905 ГГУ), следует указать на специальные законы о телеграфном сообщении (от 18 декабря 1899 г.), о воздушных путях (от 1 августа 1922 г.), которые непосредственно обязывают его терпеть телеграфные провода и пролеты летательных аппаратов над своим участком»⁵⁹.

В качестве примера ограничений права собственности на земельный участок можно привести высказывание В. Б. Шюнеманна относительно неприменимости положений, закрепленных в § 905 ГГУ, когда «речь идет о пролетающем над земельным участком самолете на высоте 10 000 м или о геофизической скважине на глубине 5 000 м., так как частная собственность такими действиями не может быть нарушена»⁶⁰.

Говоря иначе, можно представить, что земельный участок по праву Германии — это не плоская часть поверхности Земли, а «пространственное тело» пирамидальной формы, которое от границ на поверхности земельного участка сужается до точки в центре Земного шара и расширяется в обратном направлении⁶¹.

⁵⁷Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 59.

⁵⁸Гражданское уложение Германии = DeutschesBürgerlichesGesetzbuchmitEinführungsgesetz: Ввод. закон к Гражд. уложению; пер. с нем.; науч. ред. А. Л. Маковский [и др.]. М., 2004. С. 44.

⁵⁹Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 59.

⁶⁰Schünemann W. B. Wirtschaftsprivatrecht: juristisches Basiswissen für Wirtschafts-wissenschaftler. 4. neubearbeit. Aufl. S. 55–56.

⁶¹Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 59.

Концепция существенных составных частей, которая содержится в § 94 ГГУ, где сказано, что к таковым относятся вещи, прочно связанные с землей. Сюда входят, наряду с элементами рельефа (растительностью и водоемами), строения, продукты земельного участка, постройки, пока они соединены с почвой⁶². Семя становится существенной составной частью земельного участка с момента посева, растение — с момента его посадки. К существенным составным частям строения также относятся вещи, которые включены в него для его возведения.

На практике данная концепция заключается в признании в качестве единственного объекта недвижимости и субъективных вещных прав — земельного участка, а все расположенное на нем становится неотъемлемой частью и автоматически следует его судьбе. Лицо в данном случае сначала приобретает право на землю и только вследствие этого — право на саму постройку⁶³.

То есть, если следовать логике, что «земельный участок — «пространственное тело», то расположенное на нем здание находится не *на* земельном участке, а *в* земельном участке. По этой причине, невозможно передать здание в собственность отдельно от земельного участка, на котором оно расположено, поскольку здание является его составной частью.

Важно понимать отличие существенных составных частей вещи от несущественных. Согласно § 93 ГГУ части вещи не могут являться предметом отдельных прав, если их невозможно разделить таким образом, чтобы какая-либо из них не была разрушена или изменена в своей сущности»⁶⁴. Под этим следует понимать ситуации, в которых собственник вещи автоматически становится собственником существенной части этой вещи. Заключая договор

⁶²Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 59.

⁶³К.А. Новиков, В.Н. Синельникова Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики. 2015. С. 17.

⁶⁴Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 57.

купли-продажи, предметом которого является застроенный земельный участок, строение, возведенное на данном участке (дом, гараж) следует правовой судьбе земельного участка, даже при том условии, что на сегодняшний день есть возможность перемещения целого дома без причинения ущерба благодаря положению гидравлической техники.

Если же мы говорим о несущественных составных частях какой-либо вещи, то право собственности на них может иметь кто-то другой. Данное правило имеет особое значение, к примеру, для ситуации с обеспечением кредита. «В договоре будет нельзя использовать формулировку о сохранении права собственности за поставщиком на части принадлежности в том случае, если после монтажа данная часть будет являться существенной составной частью вещи, которая теперь является собственностью приобретателя»⁶⁵.

В доктрине существует такое понятие как *гипотетическая реконструкция*. Сущность данного понятия заключается в том, что «для определения существенности составной части для какой-либо вещи нам необходимо прибегнуть к своеобразному мысленному эксперименту и попытаться представить, что будет, если мы отделим часть от вещи: отразится ли это как-то на отдельной части или на оставшейся части вещи?»⁶⁶ То есть вещь должна быть *делимой*. Данное положение доказывается тем, что соответствующая часть снова мысленно встраивается, и потом это положение сравнивается с исходным⁶⁷.

Правовой статус зданий, сооружений и других объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно по российскому праву, и существенных составных частей земельного участка — по германскому праву, различен. Основным критерием определения существенных составных частей и в том, и в другом случае является прочная

⁶⁵Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 57.

⁶⁶Там же.

⁶⁷Schünemann W. B. Wirtschaftsprivatrecht: juristisches Basiswissen für Wirtschafts-wissenschaftler. 4. neu bearbeit. Aufl. S. 57.

связь с землей. Тем не менее, последствия признания существенной составной частью по праву Германии и объектом, перемещение которого влечет несоразмерный ущерб его назначению, по праву РФ, не совпадают⁶⁸.

Существенные составные части «прикреплены к земельному участку и ни в коем случае не могут стать самостоятельным объектом гражданских прав или перейти к кому-либо отдельно от земельного участка», в то время как объект, перемещение которого влечет несоразмерный ущерб его назначению — «самостоятельный объект, недвижимая вещь, поэтому может передаваться отдельно от земельного участка»⁶⁹.

В предыдущей главе содержалась информация о том, что в Земельном кодексе РФ закреплён принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, в связи с чем, данное положение вызвало ряд неоднозначных суждений российских исследователей. В немецком праве не возникает проблемы относительно того, следует ли объект за земельным участком или же наоборот, земельный участок юридически следует за объектом, поскольку строения, прочно связанные с землей, не признаются самостоятельными объектами права, а образуют вместе с земельным участком единый объект.

Данная конструкция единой вещи признаётся некоторыми российскими теоретиками, в числе которых Е. А. Баранова⁷⁰, в качестве наиболее рациональной модели юридического объединения земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Полагается, что целесообразно было бы имплементировать такую модель и в российском законодательстве⁷¹.

⁶⁸Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 66.

⁶⁹Там же.

⁷⁰Баранова Е. А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 13–14.

⁷¹Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 66.

Однако здесь авторы концепции приходят к выводу о том, что все же существует ряд препятствий для внедрения немецкой юридической конструкции в российское законодательство⁷².

Во-первых, это связано с тем, что значительное число зданий находится в собственности лиц, которым не принадлежат земельные участки под ними, либо у которых отсутствуют надлежаще оформленные права на земельные участки. Во-вторых, определенное число зданий не может быть отчуждено вместе с земельным участком, так как сам участок является изъятым из оборота или ограниченным в обороте и т.д.

Получается, что на фоне современных экономических и правовых реалий не представляется возможным привести в исполнение данную идею о закреплении «единого объекта недвижимости» хоть сколько-нибудь последовательно⁷³. Однако в том случае, если и земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества находятся в собственности одного лица, необходимо установить правило, в соответствии с которым земельный участок и расположенные на нем объекты, хотя и не будут выступать в качестве единого объекта гражданских прав, но в гражданском обороте в тех случаях, когда происходит отчуждение здания или земельного участка, будут выступать вместе. В этой части идея «единого объекта» является обоснованной⁷⁴.

Как уже говорилось ранее, под недвижимым имуществом понимаются не только земельные участки, но и объекты, которые законодательно к ним приравниваются, а именно, собственность на жилое помещение, а также морские и воздушные суда.

⁷²Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 67.

⁷³ Там же.

⁷⁴Концепция развития гражданского законодательства (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7.10.2009г.) // СПС Консультант Плюс.

Закон о праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью 1951 г. (далее — ЗСЖ) предусматривает «собственность на квартиру».

В соответствии с абз. 2 § 1 ЗСЖ под собственностью на жилое помещение понимается «индивидуальное право собственности (на жилое помещение) вместе с правом на общую долевую собственность (земельный участок, все несущие конструкции здания, а также места общего пользования), частью которого это помещение является»⁷⁵.

Такой подход вызвал критику со стороны В. Б. Шюнеманна, который усматривает в признании индивидуальной собственности на жилое помещение и долевой — на земельный участок, противоречие понятию собственности. Например, в случае, «если физическому лицу принадлежит собственность на квартиру на первом этаже, перенести несущие стены в ходе перестройки невозможно, получается, что собственник квартиры не может обращаться с квартирой по собственному усмотрению»⁷⁶.

Далее обратимся к таким объектам недвижимости как морские и воздушные суда. В ГК РФ прямо указывается на то, что воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания прямо относятся к недвижимому имуществу. В немецком законодательстве данные объекты приравниваются по своему правовому режиму к земельным участкам⁷⁷. Таким образом, в данном случае используется прием юридической фикции: на вещи, которые по своей природе являются движимыми, распространяется категория недвижимого имущества.

Тем не менее, ряд авторов полагают, что данную юридическую фикцию, напротив, необходимо исключить из легального определения

⁷⁵Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 60.

⁷⁶Schünemann W. B. Wirtschaftsprivatrecht: juristisches Basiswissen für Wirtschafts-wissenschaftler. 4. neu bearbeit. Aufl. S. 55–56.

⁷⁷Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 66.

недвижимости⁷⁸. В качестве аргументов приводятся положения о том, что, во-первых, «эти объекты с экономической точки зрения нельзя отнести к недвижимому имуществу»⁷⁹; во-вторых, «правовой режим поземельной недвижимости не может быть полностью распространен на морские и воздушные суда в силу их свойств»⁸⁰.

Возникает вопрос, на каком основании и российский и германский законодатель все же включили данные объекты в статьи, посвященные недвижимому имуществу⁸¹.

Источником такого законодательного решения может являться тот факт, что согласно п. 1 ст. 8 Конвенции ООН по морскому праву «... воды, расположенные в сторону берега от исходной линии территориального моря, составляют часть внутренних вод государства». В состав государственной территории включаются территории воздушных судов, которые находятся вне территории других государств, космических кораблей и станций и других объектов в космосе и открытом море, если они принадлежат данному государству⁸². То есть, речь в данном случае идет о привязке объекта к определенной территории.

Таким образом, исходя из сравнительно-правового анализа понятий недвижимого имущества по праву России и Германии, можно выделить два основных подхода к его определению.

Условно можно обозначить их как концепцию «множественности видов недвижимости» (по праву России) и концепцию «земельного участка» (по праву Германии). Российская модель понимания сводится к тому, что

⁷⁸Баранова Е. А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование. С. 16; Тай М. А. Значение государственной регистрации прав на морские суда в России и Германии // Законодательство. 2005. № 4. С. 33.

⁷⁹Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. С. 122.

⁸⁰Козырь О. М. Понятие недвижимого имущества в гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. № 4. С. 22.

⁸¹Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 67.

⁸²Поляков А. В., Тимошина Е. В. Общая теория права. Учебник. СПб. 2005. С. 313.

закон говорит о различных объектах, относящихся к недвижимости. При этом отдельно существует право собственности на землю, право собственности на строение и т. п. Немецкая концепция, по своей сути, состоит в уравнивании понятий земельного участка и недвижимости и говорит о единстве недвижимости и прав на нее, а также определяет данное единство в качестве «земельного участка с принадлежностями»⁸³.

Понятия земельного участка схожи в праве обеих стран. Различие можно усмотреть лишь в сфере распространения права собственности на земельный участок, которая в немецком законодательстве практически не ограничена, поскольку власть собственника не ограничивается почвенным слоем, водными объектами и находящимися на участке растениями⁸⁴.

Немецкий законодатель пользуется понятиями «существенных составных частей земельного участка и несущественных», что на практике имеет немаловажное значение. Для понимания этих конструкций в юридической литературе вводится понятие «гипотетической реконструкции». В Российской Федерации и Германии совпадают критерий признания частей существенными (объектами, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно), однако последствия такого признания имеют мало общего, поскольку по Российскому законодательству такие объекты признаются самостоятельными.

В немецком праве, таким образом, не возникает проблемы относительно того, следует ли объект за земельным участком или же наоборот, земельный участок юридически следует за объектом. Несмотря на кажущееся удобство и логичность, данная концепция российскому законодательству по заключению экспертов может принести пользу лишь в том случае, если земельный участок и объекты, на нем расположенные принадлежат фактически одному лицу.

⁸³ *Калиниченко КС* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 81.

⁸⁴ Там же.

2. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество по законодательству России и Германии

2.1 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в России

Регулирование института государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с ГК РФ, а также с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Согласно пункту 3 ст. 1 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества⁸⁵.

В соответствии с нормами ГК РФ «государственная регистрация прав на недвижимое имущество устанавливает момент возникновения (перехода) вещных прав на недвижимое имущество и обременения правами (вещными или обязательственными) другого лица (п. 2 ст. 8, ст. 219, п. 2 ст. 223, п. 1 ст. 551 ГК), момент заключения договора, подлежащего государственной регистрации (п. 3 ст. 433 ГК) или условие, при котором сделка будет считаться действительной (п. 1 ст. 165 ГК)»⁸⁶.

Итак, предметом государственной регистрации могут являться: 1) права на недвижимое имущество; право собственности, право пользования, право оперативного управления и право хозяйственного ведения (эти два права — для юридических лиц); 2) сделки с недвижимым имуществом;

⁸⁵Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. доп., вступ. в силу с 23.01.2020 N 248-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" // СПС Консультант Плюс.

⁸⁶*Калиниченко К.* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 73.

аренда, сервитут; 3) обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество аресты, запреты.

Государственная регистрация выступает элементом публично-правового регулирования в частном праве. Так, В. А. Алексеевым⁸⁷ предложены следующие основные цели и системы государственной регистрации недвижимости:

1) защита имущественных прав на недвижимость лиц, участвующих в гражданском обороте;

3) обеспечение надлежащего управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности;

4) создание необходимых условий для государственного воздействия на процессы, происходящие на рынке недвижимости;

5) обеспечение поступлений в бюджет средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней;

6) предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью⁸⁸.

И. В. Сергеева в своем исследовании⁸⁹ говорит о наличии следующей «связи права и государственной регистрации: наличие права—первично, а государственная регистрация в реестре лишь закрепляет его, тем самым защищая перед неопределенным кругом лиц»⁹⁰.

Следует иметь в виду, что «регистрации права собственности на объект недвижимости в ЕГРН не означает сама по себе перехода права собственности на него, так же, как и заключение договора, объектом

⁸⁷ Алексеев В. А. Регистрация прав на недвижимость. М., 2001. С. 17–23.

⁸⁸ Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 73.

⁸⁹ Сергеева И. В. О некоторых проблемах, связанных с оспариванием государственной регистрации права // Арбитражные споры. 2005. № 3 (31). С. 89.

⁹⁰ Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 73.

которого является недвижимостью не обеспечивает приобретателю возникновение прав собственника»⁹¹.

Так, Конституционный Суд РФ, в определении от 5 июля 2001 г. № 132 отказал в принятии к рассмотрению жалобы ЗАО «РЕБАУАГ» на нарушение конституционных прав и свобод руководствуясь п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 651 ГК РФ и указал, что сама государственная регистрация права аренды, договора аренды здания или сооружения «не может заменить договор аренды как основание возникновения, изменения и прекращения права аренды»⁹².

Отсюда следует, что государственная регистрация представляет собой «формальное условие обеспечения государственной защиты прав лиц» и при этом не влияет на само содержание права, не ограничивает свободу договоров, а лишь удостоверяет со стороны государства юридическую силу соответствующих документов⁹³.

Далее следует остановиться подробнее на существующих в настоящее время регистрационных системах. В самом общем виде выделяют «титульные» (регистрация права) и «актовые» (регистрация сделки) системы.

Если говорить о российской системе государственной регистрации, существовавшей до 2013 года, то можно сделать вывод о том, что она отличалась двойственным характером, поскольку тогда регистрировались как вещное право на объект недвижимости (его ограничение, обременение), так и сделки с объектами недвижимости.

Данное положение изменилось в конце 2012 года с введением в ГК РФ статьи 8.1. Законодательство стало развиваться в направлении *регистрации*

⁹¹Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 74.

⁹²Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 N 132-О "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"// СПС Консультант Плюс.

⁹³Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 74.

права на недвижимость и соответствовать титульной системе. Регистрация сделок осуществляется лишь в некоторых случаях и используется для целей оглашения сделки.

Изучение системы государственной регистрации прав на недвижимость невозможно без обращения к принципам⁹⁴.

В. А. Алексеев в своей научной работе к таковым причисляет: «государственный характер регистрации, принципы самостоятельности функции регистрации прав на недвижимость, ответственности государства за деятельность по регистрации прав, и открытости информации о регистрации прав на недвижимое имущество»⁹⁵.

А. В. Волынцева в качестве принципов выделяет: «обязательность, достоверность, бесповоротность, открытость сведений, принцип старшинства, специальность, учётность, преемственность»⁹⁶.

А. В. Дмитриев делает вывод о наличии следующих принципов: «обязательность регистрации прав на недвижимость, внесение прав, открытость сведений о регистрации, достоверность, специальность, принцип старшинства»⁹⁷.

Не все авторы признавали наличие принципа публичной достоверности⁹⁸. Е. Ю. Петров, Ф. О. Богатырев и Л. Ю. Василевская выступали с предложением закрепить его на законодательном уровне, и их позиция представляется справедливой. В соответствии с данным принципом

⁹⁴Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 75.

⁹⁵Алексеев А. В. Регистрация прав на недвижимость. М., 2001. С. 80–103.

⁹⁶Волынцева А. В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2003. С. 16.

⁹⁷Дмитриев А. В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании // Законодательство. 2000. № 11. С. 68–71.

⁹⁸Петров Е. Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Цивилистические записки. Межвуз. сб. науч. трудов. М., 2001. С. 224–226; Богатырев Ф. О. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость и признание добросовестного приобретателя собственником // Законодательство. 2004. № 4. С. 42–43; Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. С. 287.

добросовестное третье лицо, при приобретении недвижимости у лица, чье право зарегистрировано в реестре, приобретает права на данный объект даже в том случае, если отчуждатель имущества в действительности этим правом не обладал⁹⁹. Следует обратить внимание на то, что презумпция правильности государственной регистрации, закрепленная в ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ¹⁰⁰, является опровержимой, и поэтому никакой бесповоротности она не создает¹⁰¹.

С 1 января 2020 года вступили в силу новые положения, закрепленные в Федеральном законе от 16.12.2019 N 430-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" согласно которым, в отношении приобретателя недвижимого имущества, полагающийся на сведения, содержащиеся в ЕГРН, «действует презумпция добросовестности» и с сохранением такого положения до тех пор, пока в судебном порядке не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него¹⁰².

Закрепление данных положений связано с проверкой соответствия п. 1 ст. 302 ГК РФ Конституции РФ и с принятием соответствующего Постановления от 22.06.2017 N 16-П. Конституционным судом было отмечено несоответствие указанного пункта Конституции РФ в части правомерности истребования публично-правовым образованием жилого помещения (являвшегося выморочным имуществом) из чужого незаконного владения, от добросовестного приобретателя, полагавшегося на сведения из ЕГРН, который приобрел его на возмездных условиях и в

⁹⁹Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 75.

¹⁰⁰Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. доп., вступ. в силу с 23.01.2020 N 248-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" // СПС Консультант Плюс

¹⁰¹Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 75.

¹⁰² Обзор «в картотеку» // Экономика железных дорог. 2020. №1. С. 81-94.

установленном порядке зарегистрировал свое право собственности на него, в случае, когда данное публично-правовое образование не предприняло в разумный срок надлежащих мер по оформлению своего права собственности на это имущество¹⁰³.

В соответствии с новой редакцией ст. 302 ГК РФ «суд отказывает в удовлетворении требования публично-правового образования (РФ, субъекта РФ, муниципального образования) об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, не являющегося таким субъектом гражданского права, во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя»¹⁰⁴. То есть в настоящее время публично-правового образования есть 3 года для того, чтобы предъявить требование об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя¹⁰⁵.

При отказе в удовлетворении требований истца, добросовестный приобретатель, таким образом, становится полноправным собственником с момента государственной регистрации его прав в ЕГРН. При этом жилое помещение «может быть истребовано только по заявлению иного лица, не являющегося публично-правовым образованием»¹⁰⁶.

В новой главе 10.1 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ появилась статья 68.1. «Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения». Определено каким образом осуществляется выплата компенсации физическому лицу – добросовестному приобретателю недвижимого имущества, полагавшемуся при совершении сделки на сведения, внесенные

¹⁰³ Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 N 16-П "По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца" // СПС Консультант Плюс.

¹⁰⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019 с изм. от 12.05.2020 N 430-ФЗ.) // СПС Консультант Плюс.

¹⁰⁵ Обзор «в картотеку» // Экономика железных дорог. 2020. №1. С. 81-94.

¹⁰⁶ Там же.

вЕГРН. В случае истребования жилого помещения, добросовестный приобретатель на основании ст. 302 ГК РФ¹⁰⁷ «вправе получить выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации после вступления в законную силу судебного акта об истребовании от него соответствующего жилого помещения»¹⁰⁸.

В случае, если суд примет решение изъять объект недвижимости, добросовестному приобретателю полагается компенсация в размере реального ущерба (документально подтвержденного) или кадастровой стоимости. При этом бремя возмещения финансовых потерь лежит на лице, причинившем убытки.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 1 марта 2009 года, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которая находится в ведении Минэкономразвития России. Регистрационная процедура состоит из двух основных этапов: первый - регистрации объектов недвижимости, второй - регистрации прав на него.

Государственная регистрация прав осуществляется по заявлению правообладателя либо документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном порядке.

В соответствии со ст. 29 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" можно выделить пять последовательных этапов процедуры проведения государственной регистрации:

¹⁰⁷Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // СПС Консультант Плюс.

¹⁰⁸Постановление Конституционного Суда РФ от 4 июня 2015 г. N 13-П "По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина" // СПС Гарант.

- 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- 2) возврат прилагаемых к заявлению документов без рассмотрения при наличии оснований, предусмотренных законом;
- 3) проведение правовой экспертизы документов;
- 4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении, об отказе или о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 5) выдача соответствующих документов¹⁰⁹.

На практике возникает немало споров, связанных с отказом или приостановлением регистрации прав в отношении имущества истца. Следует иметь в виду, что данные понятия отождествлять нельзя.

Об этом свидетельствует решение, принятое арбитражным судом Восточно-Сибирского округа от 20.11.2019 N Ф02-5737/2019. В частности, в удовлетворении требования истца было отказано, поскольку регистрирующий орган не отказал обществу в регистрации права, а всего лишь приостановил процедуру государственной регистрации.

При этом, в случае обращения в суд, с учетом положений статьи 29 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ, предусматривающей стадии государственной регистрации прав, при признании незаконным приостановление регистрации права Управление обязано продолжить проведение действий по регистрации права, что

¹⁰⁹Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. доп., вступ. в силу с 23.01.2020 N 248-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" // СПС Консультант Плюс.

относится к исключительной его компетенции, в таких ситуациях суд не вправе подменять орган регистрации прав¹¹⁰.

В соответствии с п. 5 ст. 15 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ, в случае осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое принадлежит Российской Федерации, субъекту РФ или муниципальному образованию, от их имени вправе выступать уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане¹¹¹.

Также в соответствии с п. 2 ст. 19 вышеуказанного Федерального закона в случае, если право, его ограничение или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо соответствующей сделки, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав с приложением к нему соответствующих документов¹¹².

Согласно ст. 16 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ, государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется независимо от формы представления документов в срок от трех до двенадцати рабочих дней со дня приема или поступления заявления и документов в соответствующие органы для осуществления государственной регистрации. При этом датой государственной регистрации прав считается дата внесения соответствующей записи в ЕГРН¹¹³.

¹¹⁰Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.11.2019 N Ф02-5737/2019 по делу N А78-1867/2019// СПС Консультант Плюс.

¹¹¹Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. доп., вступ. в силу с 23.01.2020 N 248-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" // СПС Консультант Плюс.

¹¹²Там же.

¹¹³Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. доп., вступ. в силу с 23.01.2020 N 248-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" // СПС Консультант Плюс.

Особый интерес представляют положения, закрепленные в ст. 551 ГК РФ о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость. На практике при регистрации недвижимости или сделок существует временной отрезок с момента заключения договора и до государственной регистрации. Данный разрыв может отсчитываться в несколько дней, а может затягиваться до нескольких месяцев. В связи с этим возникает вопрос: кто считается собственником недвижимого имущества в это время?

В силу п.2 ст. 551 ГК РФ исполнение договора продажи недвижимости до регистрации перехода права не изменяет отношения с третьими лицами. Об этом свидетельствует пункт 60 совместного разъяснения Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/12, в котором закреплено, что покупатель в данном случае становится законным владельцем, а отчуждатель остается собственником, но распорядиться имуществом у него возможности больше нет, так как он связан договором с приобретателем¹¹⁴.

Ситуация может выглядеть следующим образом: продавец, заключивший договор с покупателем, предметом которого является жилое помещение, становится банкротом. Если регистрация перехода права при этом еще не была осуществлена, кредиторы могут наложить арест на его имущество и продать его на торгах несмотря на то, что помещение уже находится во владении покупателя. И наоборот, кредиторы покупателя не смогут обратить взыскание на имущество покупателя, пока в реестр не будут внесены необходимые сведения.

В Германии, для сравнения, к данной ситуации применима конструкция «ожидаемого права». Однако на законодательном уровне она не закреплена и существует только благодаря судебной практике.

¹¹⁴Пленум ВС РФ и Пленум ВАС РФ в совместном постановлении от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС Консультант Плюс.

В соответствии с п. 3 ст. 551 ГК РФ «в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности по заявлению другой стороны либо по требованию судебного пристава-исполнителя. При этом убытки, вызванные задержкой регистрации, должны быть возмещены стороной, которая необоснованно уклонилась от такой регистрации»¹¹⁵.

В соответствии с п. 63. разъяснения пленума ВС и ВАС РФ данное положение применимо к ситуациям, при которых сама сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, однако одна из сторон уклоняется от ее регистрации на основании пункта 3 статьи 165 ГК РФ. При этом сторона сделки не имеет права на удовлетворение иска о признании права, основанного на этой сделке, так как соответствующая сделка до ее регистрации не считается заключенной либо действительной в случаях, установленных законом¹¹⁶.

Стоит отметить, что п. 6 ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ содержит положения о том, что к объектам государственной регистрации относятся права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ, однако данные положения о государственной регистрации не применяются по отношению к правам на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр¹¹⁷.

¹¹⁵Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (с изм. от 16.12.2019 N 430-ФЗ.) // СПС Консультант Плюс.

¹¹⁶Пленум ВС РФ и Пленум ВАС РФ в совместном постановлении от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

¹¹⁷*Калиниченко КС* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 74.

П. 1 ст. 131 ГК РФ предусматривает государственную регистрацию вещных прав всех видов недвижимого имущества в едином государственном реестре, т.е. в отличие от Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ здесь не содержится никаких исключений¹¹⁸.

Порядок государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и участков недр порядок регистрации прав устанавливается специальными федеральными законами РФ.

Система регистрации для морских судов и судов внутреннего плавания

В отношении морских судов регистрация прав осуществляется в одном из реестров судов РФ в соответствии с положениями, закрепленными в главе III «Регистрация судов и прав на них» Кодекса торгового мореплавания РФ от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ¹¹⁹.

В п. 1.1 ст. 33 КТМ законодатель пошел от обратного и закрепил суда, которые не подлежат государственной регистрации. К таковым относятся, в частности, шлюпки, принадлежности судна, относительно легкие судна массой до 200 килограмм с мощностью двигателя до 8 киловатт, спортивные парусные суда длиной до 9 метров без двигателей и мест для отдыха, а также беспалубные несамоходные суда до 12 метров в длину¹²⁰.

В отношении остальных судов установлена обязательная государственная регистрация в зависимости от вида судна 1) в государственном судовом реестре, 2) реестре маломерных судов, 3) бербоут-чартерном реестре; 4) Российском международном реестре судов, 5)

¹¹⁸Там же.

¹¹⁹Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 74.

¹²⁰Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации (КТМ РФ) от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 01.03.2020) // СПС Консультант Плюс.

российском открытом реестре судов (с 2018 года); 6) реестре строящихся судов¹²¹.

Первый и второй реестр действуют для регистрации права собственности или иных вещных права на судно, ограничения (обременения) прав на него, к которым отнесены ипотека, доверительное управление и др¹²².

В международном реестре судов или российском открытом реестре судов регистрируются права собственности и иные вещные права, зарегистрированные в Российском международном реестре судов или Российском открытом реестре судов судно (за исключением судов, регистрируемых в бербоут-чартерном реестре), а также ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение¹²³.

Регистрация судов осуществляется капитанами морских торговых портов, морских рыбных портов и органами технического надзора.

Такая регистрация является единственным доказательством наличия прав, порядок оспаривания которых предусмотрен только в суде¹²⁴.

Система регистрации для воздушных судов

В Российской Федерации регистрация воздушных судов регулируется Воздушным кодексом Российской Федерации. Согласно статье 34 Воздушного кодекса «при регистрации гражданского воздушного судна ему присваиваются государственный и регистрационный опознавательные знаки, которые наносятся на воздушное судно»¹²⁵. После этого сведения

¹²¹Зливко А.П., Шубина В.А. Особенности реестров судов Российской Федерации. № 5-1 (55). 2019. С. 59-62.

¹²²Зливко А.П., Шубина В.А. Особенности реестров судов Российской Федерации. № 5-1 (55). 2019. С. 59-62.

¹²³Калиниченко КСравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 74.

¹²⁴Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации (КТМ РФ) от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 01.03.2020) // СПС Консультант Плюс.

¹²⁵Воздушный кодекс Российской Федерации (ВК РФ) от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 01.04.2020)// СПС Консультант Плюс.

вносятся в Государственный реестр гражданских воздушных судов Российской Федерации.

Система регистрации для участков недр

Регистрация участков недр осуществляется в соответствии с Федеральным законом РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 27.12.2019) "О недрах". В статье 28 данного Федерального закона указано, что государственный учет участков недр, предоставленных в пользование, и лицензий на пользование недрами осуществляется посредством ведения государственного реестра участков недр, предоставленных в пользование, и лицензий на пользование недрами¹²⁶.

Особенности регистрации машино-мест

В соответствии со ст. 131 ГК РФ машино-места наравне с другими объектами недвижимости подлежат государственной регистрации. Пункт 5 статьи 14 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ при этом устанавливает возможность осуществления государственного кадастрового учета отдельно от государственной регистрации прав на машино-места, когда право собственности на здание, сооружение в котором находятся машино-места уже зарегистрировано в ЕГРН.

До внесения соответствующих изменений в законодательство была предусмотрена возможность осуществления регистрации прав на объекты, обладающие тремя измерениями. Министерство экономического развития Российской Федерации неоднократно обращало внимание на то, что помещения, права на которые подлежат регистрации, должны быть в обязательном порядке изолированы и обособлены¹²⁷.

¹²⁶ Федеральный закон от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 27.12.2019) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.02.2020)// СПС Консультант Плюс.

¹²⁷ Письмо Минэкономразвития от 24.02 №Д23и-501, Письмо Минэкономразвития РФ от 09.12.2009 N Д23-4171, Письмо Минэкономразвития от 25 июля 2011 г. N Д23-3155, письмо Минэкономразвития от 26 мая 2015 г. №ОГ-Д23-7475// СПС Консультант Плюс.

Машино-место не обладает подобными характеристиками¹²⁸. Границы машино-места в соответствии с п. 6.2 ст. 24 Закона о государственной регистрации недвижимости, определяются проектной документацией здания (сооружения) и обозначены или закреплены лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания (сооружения), либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)¹²⁹. Приказом Минэкономразвития России №953 в дополнение установлено, что границы машино-места определяются проектной документацией здания или сооружения и «проходят посередине линии разметки, а также по внутренней поверхности строительной или иной ограждающей конструкции на уровне пола, если машино-место частично ограничено такими конструкциями»¹³⁰.

Министерство экономического развития Российской Федерации в Письме от 2 июня 2017 г. №ОГ-Д23-6564 дало разъяснения относительно одновременной постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на машино-место.

Таким образом, можно говорить о том, что государственная регистрация, которая осуществляется в нашей стране Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром), существует главным образом для обеспечения государственной защиты правообладателя перед третьими лицами.

¹²⁸Шансугова М.Д. Машино-места: тенденции правового регулирования // Colloquium-journal. №5-6 (29). 2019. С. 64-65.

¹²⁹Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. доп., вступ. в силу с 23.01.2020 N 248-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" // СПС Консультант Плюс.

¹³⁰Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 25.09.2019) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.03.2016 N 41304)// СПС Консультант Плюс.

На данный момент существует два вида регистрационных систем – актовые и титульные, на данный момент государственная регистрация в России соответствует титульной системе, то есть регистрируются права на объект недвижимости.

Два основных блока регистрационной процедуры в Российской Федерации заключаются в регистрации объектов недвижимости и регистрации прав на него в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" № 218-ФЗ.

Регистрационная процедура не во всех случаях происходит успешно: выделяют приостановление регистрации прав и отказ в регистрации прав в отношении имущества истца, которые нельзя отождествлять.

Особое внимание уделяется ситуации, при которой с момента заключения договора до государственной регистрации возникает длительный временной отрезок. Наиболее логичным в данном случае видится положение, согласно которому покупатель будет являться законным владельцем, а отчуждатель останется собственником, но без возможности распорядиться имуществом. Немецкий законодатель предусмотрел для таких случаев модель «ожидаемого права».

Порядок государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и участков недр порядок регистрации прав устанавливается специальными федеральными законами РФ.

2.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Германии.

В Германии правовые нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество подразделяются на две части: материальное и формальное право, которые регулируются ГГУ и Положением о порядке ведения поземельной книги соответственно.

В Поземельной книге, существующей с момента вступления в силу ГГУ содержатся сведения о собственности и иных прав на земельные участки¹³¹.

Материальное право закрепляет условия, необходимые для перехода и установления вещных прав на земельные участки¹³². Так, согласно пункту 1 § 873 ГГУ для осуществления передачи права собственности на земельный участок (причем здания и сооружения будут являться его составной частью согласно §94 ГГУ), обременения участка правом, а также для передачи или обременения такого права в обязательном порядке надлежит получить согласие правомочного лица и другой стороны обо всех изменениях в правах, которые подлежат внесению в поземельную книгу, если законом не предусмотрено иное¹³³.

Согласно §435 ГГУ на продавца земельного участка возложена обязанность за свои средства обеспечить исключение из поземельной книги записи о несуществующих правах, которые могли бы нарушить права, предоставляемые покупателю¹³⁴. Условно ее можно охарактеризовать как обязанность "очистки" права.

¹³¹ *Файзулина Г.Т.* Регистрация вещных прав на недвижимость: сравнительный анализ законодательства Российской Федерации и Федеративной республики Германия // Право и современные государства. 2012.

¹³² *Калиниченко К.* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 68.

¹³³ *Гражданское уложение Германии = Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz: Ввод. закон к Гражд. уложению.* С. 251.

¹³⁴ Там же.

В немецком праве переход права собственности в соответствии с § 873, 929 ГГУ осуществляется на основании вещного договора, который заключается сторонами во исполнение обязательственно-правового договора, закрепляющего обязанность по передаче права собственности на вещь. Признание вещного договора недействительным не влечет за собой автоматического признания обязательственного договора недействительным и наоборот. В случае нарушения или недействительности обязательственного договора отчуждатель имеет возможность защиты кондикцией или иском о возмещении убытков¹³⁵.

Для обеспечения перехода права собственности на недвижимое имущество по сделке, необходимо:

1) получить нотариальное удостоверение соглашения о передаче права собственности (вещного договора)

2) зарегистрировать правона объект недвижимости в поземельной книге¹³⁶.

При этом запись рассматривается не в качестве основания, а лишь как *способ приобретения права* на недвижимость. Л. Ю. Василевская, в частности, отмечает, что запись в поземельной книге выступает в качестве одного из двух значимых элементов вещной сделки. При этом законодатель придает ей значение юридического факта, который немислим без правового основания – вещного договора – и только в совокупности с ним влечет возникновение, прекращение, обременение вещного права»¹³⁷. В данном случае находит свое отражение так называемый материальный принцип согласия, при котором запись основывается на вещном договоре.

¹³⁵К.А. Новиков, В.Н. Синельникова Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики. 2015. С. 50-51.

¹³⁶Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 68.

¹³⁷Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. С. 262.

Следовательно, и в Германии, и в России, переход права собственности осуществляется, во-первых, на основании особого юридического факта — государственной регистрации. Вторым элементом в Германии является нотариально удостоверенный вещный договор, тогда как в России — сделка. Однако, в целом, можно говорить о том, что в обеих странах сама запись в поземельной книге или реестре считается самостоятельным основанием изменения прав¹³⁸.

Поскольку для возникновения вещного права обязательно наличие в материальном смысле — сделки и в формальном — записи, то возможно возникновение ситуации, при которой возникнет несоответствие информации, содержащейся в поземельной книге с реальными фактами. Например, в случае, когда материальное соглашение оказывается недействительным, имеются нарушения в толковании договора и записей в поземельной книге или права вовсе не занесены в поземельную книгу¹³⁹.

В связи с этим, во избежание неблагоприятных последствий для приобретателя, так же как и Федеральный закон РФ "О государственной регистрации недвижимости" № 218-ФЗ, § 891 ГГУ закрепляет следующую презумпцию: «если в поземельную книгу в отношении какого-либо лица внесено право, то следует считать, что это право принадлежит ему»¹⁴⁰, следствием этого является неприменение правил исковой давности к зарегистрированным правам¹⁴¹.

Между тем, еще одной отличительной особенностью в германском законодательстве является принцип *публичной достоверности*, закрепленный в абз. 1 § 892 ГГУ: «Содержание поземельной книги признается достоверным в отношении того, кто вследствие совершения сделки приобрел право на

¹³⁸Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 69.

¹³⁹Там же.

¹⁴⁰Гражданское уложение Германии = Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz: Ввод. закон к Гражд. уложению. С. 251.

¹⁴¹Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 69.

земельный участок, или право, обременяющее указанное право, за исключением тех случаев, когда в поземельную книгу было внесено возражение против достоверности записи либо когда недостоверность записи известна приобретателю. Если правомочное лицо ограничено в распоряжении правом, внесенным поземельную книгу, в пользу определенного лица, то это ограничение действительно в отношении приобретателя только в тех случаях, когда это является очевидным из содержания книги или известно приобретателю»¹⁴². Приведенная норма защищает добросовестного приобретателя и закрепляет тот факт, что содержание книги должно восприниматься как верное и полное. Отсюда в дополнение следует, что публичная достоверность распространяется только приобретателей права именно по сделке. Данный принцип не распространяется на случаи приобретения права в силу закона, по наследству или по принудительному отчуждению¹⁴³.

Однако даже принцип публичной достоверности не гарантирует полную защиту прав приобретателя. Трудности могут возникнуть, если в поземельную книгу некорректно будут внесены сведения о ненадлежащем приобретателе, и тот распорядится участком. При этом добросовестный приобретатель может потерять свое право.

В связи с этим, для предупреждения такой ситуации в ГГУ закреплена возможность внесения исправлений и возражений (протестации). При этом в Германии исправления допускаются только при наличии согласия лица, чьи права непосредственно затрагиваются, в противном случае данный вопрос будет решаться в суде. В связи с тем, что процесс получения согласия может затянуться, законом предусмотрена возможность подачи возражения. Протестация предусматривает невозможность более ссылаться на публичную

¹⁴²Гражданское уложение Германии = Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz: Ввод. закон к Гражд. уложению. С. 137.

¹⁴³К.А. Новиков, В.Н. Синельникова Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики. 2015. С. 53.

достоверность книги, хотя возможность распоряжения приобретенным объектом за лицом сохраняется¹⁴⁴.

Для сравнения, в России также имеется возможность исправить по решению государственного регистратора прав либо по заявлению от любого заинтересованного лица технические ошибки. При этом решение суда необходимо в том случае, если есть основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

Помимо протестации, в ГГУ существует конструкция внесения *предварительной записи*, предназначенной для предупреждения всех заинтересованных лиц о предстоящей регистрации в пользу другого лица, гарантируя защиту покупателю на период между начальным и конечным этапами регистрации. Внесение такой записи имеет место также в обеспечение будущего или условного требования (п. 1 § 883 ГГУ)¹⁴⁵.

На практике это действует следующим образом: при заключении практически любого договора купли-продажи земельного участка срок оплаты покупной цены наступает только с внесением предварительной записи о соглашении в нотариально заверенной форме, и только после внесения оплаты нотариус представляет в орган регистрации документы о передаче права собственности¹⁴⁶. Предварительная запись в поземельной книге носит акцессорный характер: она автоматически переходит к приобретателю вместе с уступкой обеспеченного требования (§ 401, 412 ГГУ).

¹⁴⁴Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 69.

¹⁴⁵Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 70.

¹⁴⁶Там же.

Еще один принцип, закрепленный в § 879 ГГУ — *принцип старшинства прав*¹⁴⁷. В своем исследовании С. А. Бабкин рассматривает старшинство прав в зависимости от момента их внесения в поземельную книгу. Существует следующий порядок:

1) по последовательности записей (применительно к правам, внесенным в один раздел);

2) по дате внесения записи в поземельную книгу (применительно к правам, внесенным в разные разделы);

3) по особым правилам (в случае, если эти правила зафиксированы в книге по ходатайству заинтересованных и управомоченных лиц)¹⁴⁸.

Формальное право по праву Германии включает в себя положения об определении статуса учреждений, наделенных компетенцией для ведения поземельной книги, устанавливает требования к ее форме и структуре, регламентирует процедуру регистрации в соответствии с Положением о порядке ведения поземельной книги¹⁴⁹ и обеспечивает максимальную конкретизацию описываемого объекта на основании сведений о субъектах, объектах и содержании. Например, в соответствии с § 1115 ГГУ при регистрации ипотеки в поземельную книгу вносится информация о кредиторе, сумме требования, процентная ставка для уплаты процентов, при наличии такого требования¹⁵⁰. Ведение поземельных книг возложено на участковых судей либо на нотариусов при общинах¹⁵¹.

В поземельные книги в обязательном порядке вносятся записи о земельных участках, за исключением тех, что принадлежат государству на

¹⁴⁷Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 79.

¹⁴⁸Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. С. 199–200.

¹⁴⁹Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 71.

¹⁵⁰К.А. Новиков, В.Н. Синельникова. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики. 2015. С. 50.

¹⁵¹Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 71.

праве собственности либо изъяты из оборота. Для описания каждого земельного участка, в соответствии со *свойством специалитета*¹⁵², выделяется отдельный лист (Grundbuchblatt), на который вносятся все сведения об объекте: сама опись объекта и его кадастровые параметры (номер общинной земли, границы и т.д.) и сведения о собственниках и способе приобретения земельного участка, обременениях и ограничениях, залоге. Кадастровые сведения в некоторых округах допускается вносить в электронной форме.

Следующий принцип – принцип *открытости сведений* поземельной книги, в § 12 Положения о порядке ведения Поземельных книг (далее — ППК) предусмотрена возможность получить выписку из Поземельной книги любым лицом, обратившимся в Земельное ведомство, если его интерес в получении соответствующей информации об объекте недвижимости будет подтвержден и обоснован¹⁵³. Однако, на мой взгляд, нельзя говорить о том, что информация, содержащаяся в реестре недвижимости, в полной мере носит публичный характер. Бесплатный и свободный доступ к сведениям имеет лишь Министерство юстиции, представители муниципалитетов, а также сам собственник.

Порядок регистрации прав на недвижимое имущество в России и в Германии во многом различен. В соответствии § 13 ППК для начала соответствующей процедуры необходимо подготовить соответствующее заявление. Уполномоченное должностное лицо на основании § 17 ППК принимает его, отказывает в принятии, либо выносит решение о принятии промежуточного постановления об устранении имеющихся недостатков¹⁵⁴. В любом случае его действие должно быть мотивированным.

¹⁵²Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 79.

¹⁵³ Положение о ведении кадастровых (поземельных) книг (ГВО) (ППК) от 26 мая 1994 г.

¹⁵⁴Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 79.

В отличие от России, где к субъектам, которые могут подать заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество относятся непосредственно правообладатель, стороны договора или уполномоченное им лицо в случае, если у него имеется нотариально удостоверенная доверенность, в Германии — это может быть как приобретатель права, так и лицо, представляющее его, или нотариус, удостоверивший документы¹⁵⁵.

Практика, которая предусматривает подачу заявлений нотариусом, удостоверившим документы на основании § 13, 15 ППК, в Германии представляется наиболее часто встречающейся¹⁵⁶.

Согласно *принципу формального легалитета*, государственные служащие обязаны проверить выполнены ли формальные условия для соблюдения правильного выполнения требования о совершении записи и обеспечения законного перехода права. Контролю, в частности, подлежат положения, касающиеся «право- и дееспособности участников сделки с недвижимостью; подлежит ли право записи в принципе; был ли совершен вещный договор о переходе права на недвижимость; было ли получено согласие отчуждателя на внесение записи в книгу; не существует ли формальных препятствий к распоряжению правом, и других ограничений»¹⁵⁷.

Формальный принцип согласия отражен в § 19 ППК, предусматривающем, что запись в поземельной книге осуществляется только с разрешения заинтересованного лица, чьи права непосредственно затронуты. При передаче права собственности на земельный участок помимо

¹⁵⁵Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 80.

¹⁵⁶Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. С. 281.

¹⁵⁷К.А. Новиков, В.Н. Синельникова. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Изд. дом Высшей школы экономики. 2015. С. 53.

заявления о согласии заинтересованного лица требуется предоставить нотариально удостоверенный вещный договор¹⁵⁸.

Для подтверждения реальной принадлежности заявления на регистрацию определенным лицам, их дееспособности и отсутствия принуждения разрешение в соответствии с § 29 ППК подлежит нотариальному удостоверению или подкрепляется иными официальными документами. Помимо этого, на основании § 925 ГГУ соглашение о передаче права собственности требует публичного засвидетельствования.

В случае предоставления полного комплекта документов, должностное лицо суда передает распоряжение о записи, которая впоследствии производится компетентным сотрудником. Запись скрепляется двумя лицами — должностным лицом и соответствующим служащим, исполнившим распоряжение¹⁵⁹.

Немецкое законодательство помимо поземельной книги предусматривает наличие двух видов судовых реестров: для регистрации морских и речных судов. Регистрировать необходимо только суда, грузоподъемность которых превышает 10 тонн и имеет мощность двигателя более 50 лошадиных сил¹⁶⁰.

Помимо технических характеристик, в реестры также подлежат внесению записи о правах на суда и обременения, поскольку регистрация по немецкому праву необходима в первую очередь для засвидетельствования прав конкретного субъекта на судно, а технические характеристики служат для идентификации объекта¹⁶¹.

¹⁵⁸ *Калиниченко К.* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 72.

¹⁵⁹ Там же.

¹⁶⁰ *Калиниченко К.* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 72.

¹⁶¹ *Калиниченко К.* Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 81.

Порядок регистрации на судна в целом схож с порядком регистрации прав на земельные участки¹⁶². Презумпция правильности сведений, содержащихся в судовом реестре характерна как для российского, так и для немецкого правопорядка, так же, как и обеспечение открытости сведений. Это обеспечивается возможностью внесения возражений: заинтересованное лицо вправе требовать исправления содержания судового реестра. На законодательном уровне закреплена возможность совершения предварительной регистрации, а также существует запрет применения сроков исковой давности к отношениям, возникающим на основании требований по исправлению ошибок¹⁶³.

Таким образом, немецкое законодательство разделяет нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество на материальное и на формальное право, которые, соответственно, регулируются ГГУ и Положением о порядке ведения поземельной книги.

Как и в России, государственная регистрация является юридическим фактом. В немецком праве вторым элементом является нотариально удостоверенный вещный договор, в России - сделка. При этом в целом можно говорить о том, что запись как в реестре, так и в поземельной книге нельзя считать самостоятельным основанием изменения прав.

В силу того, что в Германии существует принцип публичной достоверности, который действует для защиты добросовестного приобретателя (с 2020 года действует и в России), по причине того, что полной защиты он не обеспечивает, законодатель предусмотрел возможность внесения в поземельную книгу исправлений (протестацию), в России так же существует возможность исправления технических ошибок.

¹⁶²Тай М. А. Значение государственной регистрации прав на морские суда в России и Германии // Законодательство. 2005. № 4. С. 26–28.

¹⁶³Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2009. № 3. С. 73.

Наряду с этим выделяются немаловажные конструкции внесения предварительной записи и старшинства прав.

Кроме поземельной книги в Германии существует два вида судовых реестров: для регистрации морских и речных судов.

В общем виде, сравнительно-правовой анализ норм, регулирующих переход и установление прав на недвижимое имущество в России и Германии, дает основание сделать вывод о том, что на сегодняшний день законодательное регулирование регистрации прав на недвижимое имущество в Германии отличается большей четкостью и системностью, поэтому российский законодатель при внесении изменений обращается к опыту данной страны.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования понятий недвижимого имущества и систем государственной регистрации в России и Германии можно сделать следующие выводы.

1. Понятие недвижимого имущества в юридической литературе рассматривается с различных точек зрения.

Можно выделить две основные концепции определения понятия недвижимости: в Германии ее можно обозначить как концепцию «земельного участка», а в России — как концепцию «множественности видов недвижимости».

В Российской Федерации законодательно к недвижимости приравнены не только земельные участки или сооружения, которые невозможно переместить, но и некоторые движимые объекты, а именно подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания. Особое внимание при этом в настоящее время уделено относительно новому объекту недвижимости – машино-месту, которое необходимо отличать от парковки (парковочного места).

При разрешении споров, возникающих на практике, нередко возникает вопрос относительно отнесения того или иного имущества к недвижимому или движимому, в связи с чем было выработано два основных критерия для их разграничения: физический и юридический.

Проанализировав позицию авторов, можно сделать вывод о том, что в качестве основного отличительного признака недвижимого имущества можно выделить государственную регистрацию объекта в Едином государственном реестре недвижимости, но делая поправку на тот факт, что регистрация сама по себе не может являться единственным критерием отнесения объекта к недвижимому имуществу.

Понятия земельного участка, в целом, схожи в праве обеих стран. Существенное различие можно усмотреть только в части распространения права собственности на земельный участок, которая в немецком законодательстве почти не имеет ограничений, так как власть собственника выходит за пределы почвенного слоя, водных объектов и находящихся на участке растений.

Немецкий законодатель пользуется понятиями «существенных составных частей земельного участка и несущественных», что на практике имеет немаловажное значение. Для понимания этих конструкций в юридической литературе вводится понятие «гипотетической реконструкции». В Российской Федерации и Федеративной Республике Германия совпадают критерии признания частей существенными (объектами, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно), однако последствия такого признания имеют мало общего, поскольку по Российскому законодательству такие объекты признаются самостоятельными.

В немецком праве таким образом не возникает проблемы относительно того, следует ли объект за земельным участком или же наоборот, земельный участок юридически следует за объектом. Несмотря на кажущееся удобство и логичность, данная концепция российскому законодательству по заключению экспертов может принести пользу лишь в том случае, если земельный участок и объекты, на нем расположенные принадлежат фактически одному лицу.

2. Системы государственной регистрации России и Германии, в общем и целом, совпадают, хотя и имеют определенные отличия.

Таким образом, можно говорить о том, что государственная регистрация, которая осуществляется в нашей стране Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром),

существует главным образом для обеспечения государственной защиты правообладателя перед третьими лицами.

На данный момент существует два вида регистрационных систем – актовые и титульные, на данный момент государственная регистрация в России соответствует титульной системе, то есть регистрируются права на объект недвижимости.

Два основных блока регистрационной процедуры в Российской Федерации заключаются в регистрации объектов недвижимости и регистрации прав на него в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" № 218-ФЗ.

Регистрационная процедура не во всех случаях происходит успешно: выделяют приостановление регистрации прав и отказ в регистрации прав в отношении имущества истца, которые нельзя отождествлять.

Особое внимание уделяется ситуации, при которой с момента заключения договора до государственной регистрации возникает длительный временной отрезок. Наиболее логичным в данном случае видится положение, согласно которому покупатель будет являться законным владельцем, а отчуждатель останется собственником, но без возможности распорядиться имуществом. Немецкий законодатель предусмотрел для таких случаев модель «ожидаемого права».

Порядок государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и участков недр порядок регистрации прав устанавливается специальными федеральными законами РФ.

Немецкое законодательство разделяет нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество на материальное и на формальное право, которые, соответственно, регулируются Германским Гражданским Уложением и Положением о порядке ведения поземельной

книги. Кроме поземельной книги в Германии существует также два вида судовых реестров: для регистрации морских и речных судов.

Государственная регистрация и в России, и в Германии является юридическим фактом. В немецком праве вторым элементом является нотариально удостоверенный вещный договор, в России — сделка. При этом в целом можно говорить о том, что запись как в реестре, так и в поземельной книге нельзя считать самостоятельным основанием изменения прав.

Особенностью законодательства Германии является то, что собственник, зарегистрировавший объект недвижимого имущества в поземельной книге имеет ряд преимуществ в связи с наличием определенных принципов, которые отсутствуют в российском праве. Однако стоит обратить внимание на тенденцию к сближению систем государственной регистрации этих двух стран.

В силу того, что в Германии существует принцип публичной достоверности, который действует для защиты добросовестного приобретателя (с 2020 года действует и в России), по причине того, что полной защиты он не обеспечивает, законодатель предусмотрел возможность внесения в поземельную книгу исправлений (протестацию), в России так же существует возможность исправления технических ошибок.

Наряду с этим выделяются немаловажные конструкции внесения предварительной записи и старшинства прав.

В целом, сравнительно-правовой анализ норм, регулирующих переход и установление прав на недвижимое имущество в России и Германии, дает основание сделать вывод о том, что на сегодняшний день законодательное регулирование регистрации прав на недвижимое имущество в Германии отличается большей четкостью и системностью, поэтому российский законодатель при внесении изменений обращается к опыту данной страны.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

- 1) Воздушный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] :от 19.03.1997 N 60-ФЗ (с изм. от 01.04.2020 N 88-ФЗ) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
- 2) Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] :от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020)// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
- 3) Гражданский кодекс Российской Федерации[Электронный ресурс]:от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (с изм. от 16.12.2019 N 430-ФЗ.) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
- 4) Гражданское уложение Германии = DeutschesBürgerlichesGesetzbuchmitEinführungsgesetz[Электронный ресурс]: Ввод. закон к Гражд. уложению; пер. с нем.; науч. ред. А. Л. Маковский [и др.] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
- 5) Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]:от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. от 18.03.2020 N 66-ФЗ) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
- 6) О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] :федер. закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. от 25.05.2020 N 162-ФЗ) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
- 7) О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации[Электронный ресурс] :федер. закон от 03.07.2016 N 315-ФЗ//

Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа:
<http://www.consultant.ru>

8) Положение о ведении кадастровых (поземельных) книг = Grundbuchordnung [Электронный ресурс] : от 26 мая 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

9) Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 апреля 1999 г. N 81-ФЗ (с изм. от 01.03.2020 N 32-ФЗ, N 34-ФЗ) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

10) Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс]: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

11) Приказ Минэкономразвития России [Электронный ресурс]: от 18.12.2015 N 953 (ред. от 25.09.2019) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.03.2016 N 41304) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

12) Решение Ростовской-на-Дону городской Думы [Электронный ресурс] : от 24.10.2017 N 398 (с изм. от 23.04.2019) "Об утверждении "Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону"" // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

Судебная практика

13) Определение Конституционного Суда РФ [Электронный ресурс]: от 05.07.2001 N 132-О "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" // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

14) Определение Конституционного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 05.07.2001 N 132-О "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" // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

15) Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520 по делу N А51-12453/2014// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

16) Определение Верховного суда РФ [Электронный ресурс]: от 16.02.2017 по делу N 310-ЭС16-14116 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

17) Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 28.10.2015 N 5-АПГ15-62 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

18) Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

19) Постановление Пленума ВС РФ [Электронный ресурс] : от 23.06.2015 N 25 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

20) Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ [Электронный ресурс] : от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

21) Постановление Арбитражного суда Центрального округа [Электронный ресурс] : от 11.12.2019 N Ф10-5388/2019 по делу N А09-11185/2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

22) Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа [Электронный ресурс]: от 20.11.2019 N Ф02-5737/2019 по делу N А78-1867/2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

Письма и проекты государственных органов

23) Письмо ФНС России [Электронный ресурс]: от 14.02.2020 N БС-4-21/2584@ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

24) Письмо Минэкономразвития России [Электронный ресурс]: от 12.02.2020 N Д23и-4183 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

25) Письмо Федеральной налоговой службы [Электронный ресурс]: от 08.02.2019 N БС-4-21/2179 "О рассмотрении обращения" // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>

26) Письмо Минэкономразвития [Электронный ресурс]:от 24.02 НД23и-501 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

27) Письмо Минэкономразвития РФ [Электронный ресурс]:от 09.12.2009 N Д23-4171// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

28) Письмо Минэкономразвития [Электронный ресурс]:от 25 июля 2011 г. N Д23-3155// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

29) Письмо Минэкономразвития [Электронный ресурс]:от 26 мая 2015 г. НОГ-Д23-7475 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

30) Проект Минэкономразвития РФ [Электронный ресурс] :от 27 февраля 2017 г. «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости» ID 02/04/02-17/00062515 // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. – Режим доступа: <https://regulation.gov.ru/p/62515>

Научная литература

31)Абрамов В.Ю., Абрамов Ю.В. Полный курс гражданского права России: учебное пособие. Часть II. Особенная часть. Т. 1. – М.: Статут. - 2019.

32) Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. / Алексеев В.А. - М.: ВолтерсКлувер. - 2007. – 504 с.

33) Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. / Алексеев В.А. - М.: Проспект. —2001.

- 34) Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. / Бабкин С.А., - М.: Центр ЮрИнфоР. - 2001. – 371 с.
- 35) Баранова Е. А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03/ Баранова Елена Александровна. – Москва,— 2005.— 234 с.
- 36) Богатырев Ф. О. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость и признание добросовестного приобретателя собственником / Богатырев Ф.О. // Законодательство.,№ 4. – 2004.
- 37) Василевская Л.Ю.Учение о вещных сделках по германскому праву./ Василевская Л.Ю.,— М.: Статут. - 2004. – 538 с.
- 38) Витрянский, В. Пути совершения законодательства о недвижимом имуществе/ Витрянский В. // Хозяйство и право.,№ 6. – 2003.
- 39) Волынцева А. В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней :автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Волынцева АннаВладимировна–Томск, – 2003. – 229 с.
- 40) Диаковская Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореферат. / Диаковская Н.В.,— М. – 2003.
- 41) Дмитриев А. В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании / Дмитриев А. В. // Законодательство., № 11. - 2000.
- 42) Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России / Калиниченко К.// Вестник Санкт-Петербургского университета. Право., № 3. – 2009.

- 43) Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву / Калиниченко К. С. // Закон., № 12. – 2014.
- 44) Козырь О. М. Понятие недвижимого имущества в гражданском праве. Сделки с недвижимостью / Козырь О. М. // Закон., № 4. – 1999.
- 45) Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. / Лапач В.А. —СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс». —2004.
- 46) Новиков К. А., Синельникова В. Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество (под ред. А.А. Иванова) / Новиков К. А., Синельникова В. Н.—Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». — М.: Изд. дом Высшей школы экономики. — 2015. — 192 с.
- 47) Петров Е. Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Петров Е. Ю. // Цивилистические записки. Межвуз. сб. науч. трудов.,№2. – М. – 2001.
- 48) Поляков А. В., Тимошина Е. В. Общая теория права. Учебник. /Поляков А. В., Тимошина Е. В. —СПб. — 2005. – 472 с.
- 49) Семёнова Е.Г.О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации / Семёнова Е.Г. // Вестник Краснодарского университета МВД России., №4 (30).—2015.
- 50) Сергеева И. В. О некоторых проблемах, связанных с оспариванием государственной регистрации права/Сергеева И.В.// Арбитражные споры.,№ 3 (31). —2005.
- 51) Скворцов О. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве /Скворцов О. Ю. // Правоведение.,№ 4. —2002.

- 52) Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. /Скворцов О. Ю. - М.: ВолтерсКлувер. —2006. – 368 с.
- 53) Тай М. А. Значение государственной регистрации прав на морские суда в России и Германии /Тай М. А. // Законодательство., № 4.—2005.
- 54) ФюрехЕ.Р. Wirtschaftsprivatrecht: Privatrecht, Handelsrecht, Gesellschaftsrecht. / ФюрехЕ.,Auflage. München.
- 55) Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория./Чубуков Г.В. // Экологическое право – М.: Юрист., №3. – 2002.
- 56) Шапсугова М.Д. Машино-места: тенденции правового регулирования / Шапсугова М.Д. // Colloquium-journal., №5-6 (29).— 2019. С. 64-65.
- 57) ШюнеманнВ. Б. Wirtschaftsprivatrecht: juristisches Basiswissen für Wirtschafts-wissenschaftler. neu bearbeit. Auflage. / ШюнеманнВ. Б. –Stuttgart. — 2002.
- 58) Brox H. Allgemeiner Teil des BGB. 27, neu bearbeit. Aufl. / Brox H. –Köln. - 2003.
- 59) Schwab K. H. Sachenrecht: Ein Studienbuch. Fortgef. von H. Prütting. 31, neubearb. Aufl. / Schwab K. H. –München. - 2003.
- 60) Wilhelm J. Sachenrecht. 2, neu bearb. Aufl. Berlin; / Wilhelm J. -New York. - 2002.


Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический
Институт

Гражданского права
Кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

 - Н.Ф. Качур
подпись инициалы, фамилия

« 26 » июня 20 20 г.


БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Направление 40.03.01. Юриспруденция

Профиль подготовки 40.03.01.01 «Международное и иностранное право»
код – наименование направления

«Недвижимое имущество по законодательству России и Германии»
тема работы

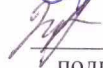
Руководитель

 23.06.2020
подпись, дата

канд. юрид. наук, доцент
должность, ученая степень

Е.Н. Петрова
инициалы, фамилия

Выпускник

 23.06.2020
подпись, дата

А.А. Сапега
инициалы, фамилия

Красноярск 2020