

УДК 342.4(470):347.214.2

ПРОБЛЕМЫ КОНСТИТУЦИОНАЛИЗАЦИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СФЕРЕ РЕГИСТРАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В.Ю. Барышникова

Тверской государственный университет

Рассматриваются проблемы реализации нормативных конструкций в сфере регистрации имущественных прав на недвижимость. Для дальнейшего развития и полноценного функционирования последних, по мнению автора, необходимо внести конституционные коррективы в действующее законодательство Российской Федерации с целью защиты имущественных прав участников оборота недвижимого имущества и стабильности гражданского оборота.

***Ключевые слова:** государственная регистрация, недвижимое имущество, нормативные конструкции.*

Основной проблемой в сфере регистрации имущественных прав является то, что многие конституционные принципы не реализованы, либо реализованы частично, либо проявляется противоречие законодательства в области регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Дефицит конституционного правопонимания, низкая правовая культура, высокий уровень криминальности в сфере отношений, связанных с недвижимым имуществом, частично этому продолжают способствовать.

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляет Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК – РФ)¹ и Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 12.12.2011 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступающими в силу с 07.03.2012 г.) (далее – Закон о регистрации)².

Необходимо отметить, что к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (ред. от 06.12.2011 г.) М., 1994.

² Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 12.12.2011 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступающими в силу с 07.03.2012 г.).

назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество³.

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» в п. 1 ст. 130 ГК РФ были внесены изменения, вступившие в силу с 1 января 2005 г.. Перечень объектов недвижимого имущества был дополнен «объектами незавершенного строительства», тем самым законодатель положил конец спорам вокруг определения незавершенных объектов как объектов недвижимости. Далее, Федеральным законом от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ из п. 1 ст. 130 ГК РФ были исключены «обособленные водные объекты»; Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ из п. 1 ст. 130 ГК РФ исключены «леса, многолетние насаждения», тем самым российский законодатель воплотил в закон предложения из Концепции реформирования законодательства о недвижимости.

Анализируя законодательную базу в сфере регистрации имущественных прав на недвижимость, можно выделить ряд основных проблем, без решения которых дальнейшее развитие нормативных конструкций в этой сфере может быть затруднено.

Существенной проблемой действующего законодательства являются внутренние противоречия смешанной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые не обеспечивают защиту прав добросовестных приобретателей.

Следует отметить, что под наиболее распространенной классификации систем на акты и титульные, где под актовой подразумевается система регистрации сделок, а под титульной – система регистрации прав, действующую систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России можно отнести к смешанной.

Под добросовестностью понимается не только незнание, но и невозможность знания о том, что зарегистрированное право на самом деле отсутствует. Между тем знание о том, что зарегистрированное право может быть оспорено, позволяет предъявить к пользователю реестра требование проверить наличие оснований для такого оспаривания. Иначе говоря, всякий приобретатель недвижимого имущества должен не только установить наличие государственной

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (ред. от 06.12.2011 г.).

регистрации права отчуждающего имущество лица, но и действительность оснований проведения этой регистрации. Здесь мы снова видим весьма тесную связь между принципом публичной достоверности и принципом бесповоротности и неоспоримости зарегистрированных прав. С одной стороны, возможность признания несуществующим зарегистрированного права не дает оснований считать приобретателя, опиравшегося на данные о регистрации, во всех случаях добросовестным. С другой стороны, отсутствие однозначного запрета на изъятие недвижимости от добросовестного приобретателя делает принцип публичной достоверности практически бессмысленным, поскольку его реализация происходит именно применительно к лицам, которые приобрели недвижимость, опираясь на запись, не отражающую действительное положение дел⁴.

Проблема приобрела настолько глобальный характер, что стала предметом рассмотрения в Конституционном Суде Российской Федерации (далее – Конституционный Суд). Поводом к рассмотрению дела явились жалобы граждан, добросовестно приобретших квартиры у неуправомоченных отчуждателей и пострадавших от применения гражданской реституции в связи с признанием заключенных ими договоров недействительными. При принятии решения Конституционный Суд не только подтвердил ранее высказанное Пленумом ВАС РФ мнение о невозможности изъятия вещи в порядке реституции у лица, отвечающего установленным в ст. 302 ГК РФ требованиям, но и сделал вывод о том, что в случае приобретения имущества у неуправомоченного отчуждателя реституция не должна иметь места в принципе и что в такой ситуации возможен лишь виндикационный иск не участвовавшего в сделке собственника, удовлетворение которого зависит от условий, предусмотренных ст. 302 ГК РФ⁵.

Кроме того, обосновывая свою позицию о соотношении ст. 167 и 302 ГК РФ, Конституционный Суд неоднократно подчеркнул, что ограничение прав собственника на основании ст. 302 ГК РФ в пользу добросовестного приобретателя вещи возможно в том числе в целях обеспечения стабильности гражданского оборота, соблюдения принципов свободы экономической деятельности и свободы договоров. Однако основой оборота вещей, как известно, является их ликвидность, т. е. возможность субъекта прав на вещь ее свободно отчуждать и передавать в порядке универсального правопреемства.

⁴ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007.

⁵ См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П // СЗ РФ. 2003. № 17. Ст. 1657.

Как отмечает Е. Мигналаева, «если пользоваться вещью добросовестный приобретатель, будучи владельцем вещи, фактически может, даже не имея должных на то правомочий, то распорядиться вещью намного сложнее, особенно если дело касается недвижимости. Поскольку добросовестный приобретатель не приравнен к собственнику вещи и не наделен правом распоряжения вещью»⁶.

Конституционный Суд, рассматривая правовое положение добросовестного приобретателя в целом (не применительно к недвижимости), признал, что незащищенность добросовестных приобретателей «вступает в противоречие с конституционными принципами свободы экономической деятельности и свободы договоров, дестабилизирует гражданский оборот, подрывает доверие его участников друг к другу, что несовместимо с основами конституционного строя Российской Федерации как правового государства, в котором человек, его права и свободы являются высшей ценностью, а их признание, соблюдение и защита - обязанность государства»⁷. Также Конституционный Суд установил, что «общие положения о последствиях недействительности сделки: не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом, а потому не противоречат Конституции Российской Федерации»⁸.

Таким образом, в указанном решении Конституционный Суд признал предусмотренный в гражданском законодательстве баланс защиты интересов не владеющего собственника и добросовестного приобретателя соответствующим конституционным принципам, не сделав исключения для недвижимого имущества. В то же время рассматриваемое постановление не поставило точку в данном вопросе. Во-первых, оно не рассматривало специфику недвижимости, а во-вторых, оно не указало, что нормы закона о защите прав добросовестного приобретателя недвижимости не могут быть скорректированы законодателем.

Созданная в Российской Федерации правовая конструкция не защищает имущественных прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества, т. к. участники сделок с недвижимостью, как правило, не в состоянии проводить всеобъемлющую проверку чистоты прав на предмет сделки. В рамках существующих нормативных конструкций права добросовестного приобретателя могут быть серьезно ущемлены.

⁶ Мигналаева Е. Добросовестный – значит защищенный? // ЭЖ-Юрист. 2003. № 27. С. 2 – 3.

⁷ См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П // СЗ РФ. 2003. № 17. Ст. 1657.

⁸ Там же.

Следующей проблемой действующего законодательства является юридическая разобщенность земельного участка и здания. В случае, когда здание принадлежит субъекту на праве собственности, а земельный участок (на котором расположено это здание) на праве аренды, то его право на передачу в ипотеку находящегося в собственности здания полностью не может не учитывать воли арендодателя, т. е. субъект имеет определенные законодательные ограничения в объеме прав собственности на такой объект недвижимости.

В настоящее время законодательством закреплена правовая конструкция, при которой земельный участок и здание, находящееся на нем, признаются разными объектами недвижимого имущества.

Еще одна проблема современных нормативных конструкций заключается в том, что право собственности на земельный участок не является приоритетным по отношению к правам собственности на недвижимость, неразрывно связанную с этим участком. Необходимо более четко установить, что все вновь созданные объекты, присоединенные к земельному участку, становятся собственностью собственника земельного участка по истечении срока, на который предоставлено право пользования земельным участком, без компенсации владельцу объекта, если иное не предусмотрено договором о пользовании землей.

Основываясь на вышеизложенном, можно выделить направления развития действующего законодательства в целях совершенствования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Первоочередной задачей является установление принципа единого правового режима объекта недвижимости, при котором объем прав на здание, строение и сооружение, а также те объекты, которые будут построены в будущем, определяется правами на земельный участок, если иное не предусмотрено законом Российской Федерации или договором. Для этого необходимо приватизировать объекты или передавать иные права, в том числе права аренды, лишь на единые объекты недвижимости; предоставлять застройщикам права собственности на единый объект недвижимости (земельный участок и на возводимый на нем объект недвижимости), за исключением земельных участков, не подлежащих приватизации, и случаев, когда застройщик выражает желание получить иные права на объект недвижимости.

Необходимо проведение законодательного разграничения прав собственности на землю с целью децентрализации управления недвижимостью. К собственности РФ и субъектов РФ должны быть отнесены участки, необходимые для выполнения государственных

функций; к собственности муниципальных образований – участки, необходимые для выполнения функций местного самоуправления, а также иные участки в пределах границ муниципального образования, не отнесённые к государственной собственности и не находящиеся в собственности иных лиц. До тех пор пока этот вопрос не будет решен окончательно, всегда будут возникать вопросы в отношении многих возникших и зарегистрированных на сегодняшний день прав собственности на землю. Созданная единая государственная система регистрации всех прав на недвижимое имущество будет гарантировать права добросовестных приобретателей.

Противоречия закона могут быть устранены за счет введения требования о регистрации всех прав, четкого определения и ограничения, насколько это возможно, тех незарегистрированных прав, которые могут иметь приоритетность перед правами добросовестного приобретателя, а также возмещением ущерба, причиненного регистрацией недействительных прав.

Можно сколь угодно долго говорить о недостатках нормативных конструкций в сфере регистрации имущественных прав, но тем не менее государственная регистрация прав – это система, а любое вмешательство в систему требует от законодателя длительной и конституционно-корректной работы.

Список литературы

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (ред. от 06.12.2011г.) М, 1994.
3. Мигналаева Е. Добросовестный – значит защищенный? // ЭЖ-Юрист. 2003. № 27.
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» // СЗ РФ. 2003. № 17. Ст. 1657.
5. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 12.12.2011 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступающими в силу с 07.03.2012 г.).

**CONSTITUTIONALIZATION'S PROBLEMS
OF THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION
IN THE SPHERE OF REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS**

V.Yu. Baryshnikov

Tver State University

In article problems of realization of standard designs in the sphere of registration of property rights on real estate are considered. For further development and high-grade functioning of the last, according to the author, it is necessary to introduce the constitutional amendments in the current legislation of the Russian Federation for the purpose of protection of property rights of participants of a turn of real estate and stability of a civil turn.

Keywords: *state registration, real estate, standard designs.*

Об авторе:

БАРЬШНИКОВА Виктория Юрьевна – магистрант юридического факультета Тверского государственного университета (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33); e-mail: Vikonti_87@mail.ru.