

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

ТЕШЕБАЕВА А.Н.,
преподаватель кафедры
гражданского и семейного права КГЮА
ualibrary@mail.ru

***Аннотация:** Настоящая статья посвящена основным проблемам правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и совершаемым с ним сделкам.*

***Annotation:** This article focuses on the basic problems of legal regulation of state registration of real estate rights and transactions in respect of this.*

Недвижимое имущество - это один из важнейших объектов гражданского права, определяющим моментом в развитии правового регулирования которого явился переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности к легальному признанию множественности форм собственности в условиях их равной защиты.

В соответствии со статьей 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Недвижимая вещь является одним из наиболее ценных объектов в системе вещей, разрешенных для участия в гражданском обороте Кыргызской Республики.

Развитое гражданское законодательство практически всех стран особо повышенное внимание уделяет правовому регулированию сделок с недвижимостью. В силу особой ценности объектов недвижимости государство стремится в той или иной степени контролировать процессы, связанные с оборотом объектов недвижимости. Одним из принципов государственного контроля является установление регистрации сделок с недвижимыми объектами [1, с. 45].

Руководствуясь вышеизложенными и другими соображениями, законодатель включил в часть первую Гражданского Кодекса Кыргызской Республики статью 24, нормы которой обязывают осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимые вещи и сделок с ним с применением Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При решении вопроса об основной цели института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, следует взять за образец суждение О. М. Козыря, который верно отмечает, что целью государственной регистрации «является введение оборота недвижимости в некоторые цивилизованные рамки, осуществление его на принципах гласности и публичности» [2, с. 292].

Гражданско-правовое значение института государственной регистрации обуславливает отнесение данного института к отрасли гражданского права, а следовательно, к частному праву и его изучение именно наукой гражданского права [3, с. 12]. Его положения совместно с рядом

соответствующих норм Гражданского Кодекса закладывают основы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кроме того, государственная регистрация представляет собой элемент сложного гражданско-правового юридического состава - с государственной регистрацией связывается установление, изменение или прекращение гражданских прав на недвижимое имущество, совершение сделок с недвижимостью.

Раскрывая юридическое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», можно сказать следующее:

«Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт по признанию и подтверждению государством прав на недвижимое имущество, их обременений (ограничений), а также сделок с недвижимостью, обеспечивающий защиту зарегистрированных прав и обременений (ограничений), за исключением случаев, предусмотренных законом».

Представляется, что положения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним охватывают целый комплекс общественных отношений. Во-первых, это отношения между гражданами и юридическими лицами по поводу приобретения, изменения и прекращения прав на недвижимое имущество. Так, исполнение сторонами договора купли-продажи недвижимости связано с регистрацией перехода права собственности. Вторую группу составляют отношения по поводу проведения государственной регистрации, складывающиеся между регистрирующими органами и участниками гражданского оборота.

Гражданский Кодекс Кыргызской Республики, в частности статья 24, обязывает участников гражданского оборота регистрировать все права на недвижимость и совершенные с ней сделки. Таким образом, законодатель, установив обязательность регистрации, придал ей в Законе не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер [4, с. 11]. Следовательно, Закон не придает государственной регистрации правоустанавливающего характера, и на основании названной дефиниции можно установить, что права на жилые и нежилые помещения могут возникнуть и до государственной регистрации, а последняя лишь признает и подтверждает их возникновение.

Регистрации в Едином государственном реестре подлежат возникновение, ограничение, прекращение и переход; права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения постоянного пользования и иных прав, предусмотренных законом. В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлена необходимость регистрации ограничения (обременения) прав на недвижимость, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. По мнению А. Кузнецова, следует приветствовать решение законодателя не приводить в Законе исчерпывающего перечня подлежащих регистрации вещно-правовых ограничений (обременений), имеющих в отношении конкретного объекта. Помимо перечисленных в Законе обременений регистрации подлежат право ренты, право пожизненного содержания с иждивением.

А.В. Кузнецов не согласен с некоторыми положениями Закона о государственной регистрации, связанными с определением объекта государственной регистрации: «спорным представляется решение законодателя о непрременной регистрации обязательственных прав, к примеру, права аренды. Право аренды не подпадает под определение ограничений (обременений), которое приводится в статье 1 настоящего Закона и ошибочно отнесено к перечисляемым в данной статье вещным правам» [5, с. 60]. С этим утверждением можно согласиться, тем более что его поддерживают многие авторы. Например, Ю.К. Толстой считает, что нельзя «относить к вещным правам нанимателя, за исключением разве аренды с предоставлением арендатору права выкупа арендованного

имущества» [6, с. 290]. Его мнение разделяет также коллектив авторов Комментария части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации под руководством М.И. Брагинского. Согласно их трактовке, необходимо противопоставлять вещные права обязательственным, и одним из последних является право аренды - «арендатор может воздействовать на чужое имущество в своих интересах только при участии иного лица - собственника, позволяющее это по условиям заключенного договора» [7, с. 279]. Вещным (абсолютным) правам, в которых обязанными лицами являются все участники имущественных отношений, соблюдающих запрет нарушения этих прав, противопоставляются, таким образом, обязательственные (относительные) права.

С другой стороны, следует отметить, что некоторые авторы вообще произвольно выбирают для обсуждения либо право аренды, либо договор аренды в качестве объекта регистрации, например, В.В. Смирнов и З.П. Лукина говорят только о договорах аренды на основании Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Действительно, статья 4 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» создает дополнительные трудности в работе органов государственной регистрации, поскольку невозможно точно определить, что же является в данном случае объектом регистрации - право аренды или договор аренды (статья 545 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики подтверждает, что именно договор аренды, в статье 4 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» фигурирует понятие права аренды). В связи с этим необходимо внести поправки в Гражданский Кодекс и Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые устранили бы данную коллизию.

Недостатком законодательства о регистрации недвижимости является то, что законодатель не всегда последователен в используемой им терминологии. Например, среди обременений называет сервитут, тогда как, согласно Гражданскому Кодексу Кыргызской Республики, он относится к вещным правам. При регистрации данного права на помещения возникает проблема: регистрировать его как самостоятельное вещное право или как обременение.

Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» имеет неточности в формулировке понятия государственной регистрации. Например, анализируемая дефиниция, думается, не вполне корректна с лексической точки зрения, так как используемый оборот «юридический акт признания государством прав» вполне обоснованно может обозначать акт государственного органа, порождающего права. В то же время представляется недопустимым смешивать государственную регистрацию прав и акт государственного органа, порождающий права. Данный вывод следует из сопоставления подпункта 1, 2 статьи 7 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики, в которых эти понятия рассматриваются как самостоятельные.

Разницу между государственным актом и регистрацией можно проследить и путем сравнения решаемых ими задач. Так, издание государственного акта служит основанием для возникновения прав и обязанностей. Государственная регистрация имеет иные, указанные выше задачи, в том числе определяет в конкретных случаях время возникновения прав.

Таким образом, из вышесказанного можно сделать вывод, что основное значение государственной регистрации заключается в легализации для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных пунктом 1 статьи 8 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: Правовое регулирование и судебно арбитражная практика.- М.: «Бизнес школа» Интел Синтез», 1998. - С. 44-80.

2. Козырь О. М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России. – М.: Статут, 1999. - 292 с.
3. Гражданское право. Часть вторая: Учебник./ Под. ред. Суханова Е.А. - М.: БЕК, 1998. - 816 с.
4. Бережная О. Недвижимость: регистрация сделок // Научный Парк. - 1998, № 3. - С. 11-14.
5. Кузнецов А.В. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против // Государство и право. – 1998, №2. - С.59-65.
6. Гражданское право. Часть вторая: Учебник. // Под ред. А.П. Сергеева, Ю. К. Толстого. - М.: Проспект, 2000. - 600 с.
7. Комментарий части первой ГК РФ. - М.: Редакция журнала «Хозяйство и право», Фирма «СПАРК», 1995. – 597 с.