

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
Юридический институт

**М.П. Имекова**

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
И СДЕЛОК С НИМ**

**Учебно-методическое пособие  
для магистратуры**

Томск  
Издательский Дом Томского государственного университета  
2020

РАССМОТРЕНО И УТВЕРЖДЕНО

Учебно-методической комиссией Юридического института

Протокол № 5 от 12.02.2020 г.

Председатель методической комиссии С.Л. Лось

**Имекова М.П.**

Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: учебно-методическое пособие. – Томск : Издательский Дом Томского государственного университета, 2020. – 104 с.

Учебно-методическое пособие по дисциплине «Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним» (подготовка магистров по направлению 40.04.01 «Юриспруденция») предназначен для организации самостоятельной работы по освоению названной учебной дисциплины в пределах Государственного образовательного стандарта, а также с учетом требований, предъявляемых к университету как исследовательскому образовательному учреждению.

**Рецензент**

*Е.С. Болтанова*, доктор юридических наук, доцент

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие методические указания по изучению дисциплины .....	4
2. Содержание курса и методические указания по его изучению .....	6
3. Планы семинарских (практических) занятий .....	20
4. Методические указания по написанию рефератов .....	87
5. Тестовые задания для самоконтроля знаний .....	89
6. Вопросы к зачету .....	96
7. Рекомендуемая литература ко всем темам курса .....	98

## **1. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Настоящий учебно-методический комплекс предназначен главным образом для магистрантов юридических вузов (факультетов), изучающих гражданское право России в рамках Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования (магистратура) по очной, заочной и вечерней (очно-заочной) формам обучения.

Комплекс не претендует на всеобъемлющее освещение вопросов учебной дисциплины и не заменяет существующих учебников и нормативных актов. Его задача – сосредоточить внимание магистранта на основных проблемных вопросах курса «Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним» с учетом действующих нормативных источников и новой научной и учебной литературы. В комплексе представлены методические указания по изучению каждой темы и планы семинарских (практических) занятий. Каждый план семинарского (практического) занятия включает в себя перечень теоретических вопросов, темы рефератов, основные нормативные правовые акты, литературу, материалы практики, задачи.

Основная цель семинарских (практических) занятий – приобретение знаний теоретического и практического характера, навыков применения норм гражданского права к конкретным общественным отношениям и формирование значимых социальных, личностных и профессиональных компетенций.

При подготовке к семинарским (практическим) занятиям магистранты должны изучить все вопросы темы, решить задачи и проверить усвоение знаний по конкретной теме. В условиях задачи приводятся фактические обстоятельства, достаточные для разрешения по существу поставленных вопросов. При решении задачи магистрант должен провести теоретический анализ всех обстоятельств задачи, правильно применить норму права, дать ее обоснованное и аргументированное решение.

Учебно-методический комплекс содержит литературу, рекомендуемую ко всем темам. Однако при этом магистрант не должен ограничиваться рекомендованными перечнями литературы и нормативных правовых актов, материалов судебной практики, содержащимися в данном учебно-методическом комплексе, он должен также осуществлять самостоятельный поиск литературы, новейших нормативно-правовых актов и судебной практики.

## **2. СОДЕРЖАНИЕ КУРСА И МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ЕГО ИЗУЧЕНИЮ**

### **Тема 1. Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним**

Институт недвижимости и его развитие в дореволюционный и советский периоды. Понятие недвижимого имущества. Поименованные и непоименованные в законе признаки недвижимого имущества. Соотношение понятий «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость», «объекты капитального строительства». Особенности правового режима недвижимого имущества. Понятие и состав недвижимого имущества по законодательству зарубежных стран.

#### *Методические указания по изучению темы*

Зарождение категории «недвижимость» связывается цивилистами с развитием римского права, в рамках теории и практики которого впервые проявились зачатки правового регулирования оборота движимых и недвижимых вещей.

В Древнем Риме под недвижимостью (*res immobiles*) понимались следующие категории вещей: 1) вещи, перемещение которых невозможно в принципе, – земельный участок (*praedia, fundi*); 2) вещи, связанные с землей или органически прикрепленные к ее поверхности. Вторая из перечисленных категорий вещей включалась в понятие недвижимости по правилу *superficies solo cedit* (сделанное над поверхностью следует за поверхностью). Смысл этого правила сводится к тому, что единственным объектом субъективных вещных прав на недвижимость признается земельный участок; все расположенные на нем постройки следуют его судьбе как его неотъемлемые части. Возникшее в Древнем Риме правило нашло воплощение в правовых системах большинства стран мира, прежде всего, Германии.

В России возникновение правовой категории «недвижимость» с правовым режимом, отличным от движимого имущества, исторически связано с реформами Петра I и его Указом «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 г., что было обусловлено необходимостью совершенствования правового положения земельных участков и расположенных на них строений в интересах оборота и наследования данного имущества.

Следующей важной вехой в эволюции этого понятия стал Гражданский кодекс РСФСР 1922 года, который ликвидировал частную собственность на землю. В примечании к статье 21 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года указывалось, что упраздняется и деление имущества на движимые и недвижимые.

Возрождение понятия недвижимости в отечественной цивилистике современного периода традиционно связывается с реформами начала девяностых годов. Впервые понятие недвижимого имущества появилось в 1991 г. «Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик» отнесли к недвижимому имуществу «земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения». В дальнейшем легальное закрепление понятие недвижимого имущества получило в части первой Гражданского кодекса РФ. При этом с момента вступления в силу данного закона понятие недвижимости подвергалось неоднократному изменению путем исключения из него и включения новых объектов недвижимости.

В современной отечественной цивилистике легальное определение недвижимого имущества подвергается критике. В литературе выделяются поименованные (прочная связь с землей, невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба его назначению (ст. 130 ГК РФ)) и непоименованные признаки недвижимого имущества (самостоятельное функциональное назначение объекта недвижимости). Выделение непоименованных признаков обусловлено тем, что существуют такие объекты, которые обладают поименованными признаками недвижимости, однако недвижимыми вещами не являются

(например, бетонированная площадка, железобетонный забор). Исходя из анализа норм действующего законодательства, научной литературы и судебной практики, предлагается выделять следующие признаки недвижимого имущества (недвижимого имущества «в силу природы»): 1) самостоятельное функциональное назначение; 2) прочная связь с земельным участком и невозможность перемещения объекта без изменения своего первоначального самостоятельного функционального назначения, а также, как правило, без существенного изменения своей ценности; 3) индивидуальная (пространственная) определенность.

Понятия «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость» следует отличать от понятия «объект капитального строительства». Они обладают различной правовой природой. Законодатель ввел эти понятия в гражданское и градостроительное законодательство, соответственно, преследуя определенные цели в части правового регулирования отношений, возникающих по поводу соответствующих объектов. Для гражданского законодательства такой целью является разграничение между собой движимых и недвижимых вещей и установление особого правового режима для последних. В градостроительном законодательстве целью введения термина «объект капитального строительства» является обеспечение безопасности строительства соответствующих объектов. Именно поэтому законодатель придает особое значение детальной регламентации всего процесса строительства объектов капитального строительства. В ГрК содержится целая глава (глава 6), в которой закреплён перечень обязательных к исполнению стадий строительной деятельности.

Вместе с тем, несмотря на не тождественность понятий «объекты недвижимости» и «объекты капитального строительства», неразумно отрицать взаимообусловленность соответствующих категорий. Во-первых, технические характеристики объекта капитального строительства имеют важное значение для квалификации соответствующего объекта в качестве недвижимого имущества. Во-вторых, законность создания объекта капитального строительства (с соблюдением градостроительных и строитель-

ных норм и правил) позволяет избежать в дальнейшем его признания самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ).

К числу особенностей правового режима недвижимого имущества относятся: необходимость государственной регистрации прав на них, их возникновения, перехода, прекращения и ограничения (обременения); местонахождение недвижимого имущества определяет порядок наследования, подсудность споров, место исполнения обязательств; установление более длительных сроков приобретательной давности на недвижимое имущество; установление особого порядка приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи и на недвижимые вещи, от которых собственник отказался; в результате тесной взаимосвязи прав на земельный участок и находящегося на нем объекта недвижимости, установлены специальные правила совершения сделок с земельными участками.

## **Тема 2. Виды недвижимого имущества**

Недвижимое имущество «в силу природы». Особенности правового режима нерукотворных (земельных участков и участков недр) и рукотворных объектов недвижимости (искусственных земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства).

Недвижимое имущество «в силу закона». Особенности правового режима судов (воздушных, морских судов, судов внутреннего водного плавания), частей зданий, сооружений (помещений, машино-мест), имущественных комплексов (предприятий, единых недвижимых комплексов). Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество «в силу закона» и сделок с ним.

### ***Методические указания по изучению темы***

Анализируя понятие недвижимости, данное в статье 130 ГК РФ, можно выделить две группы объектов, которые включены в это понятие по различным основаниям: недвижимость «по природе» и недвижимость «в силу закона».

При изучении категории недвижимости «в силу природы» следует обратить внимание на то, что в юридической науке существует две концепции (юридическая и физическая) относительно момента, с которого недвижимость «по природе» приобретает статус недвижимого имущества.

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К таким характеристикам земельного участка относятся: кадастровый номер; описание местоположения границ земельного участка; площадь; категория; разрешенное использование. Перечисленные характеристики земельный участок приобретает в результате его образования. Исключение оставляют ранее учтенные земельные участки.

Недра в границах территории России, включая подземное пространство и находящиеся в недрах полезные ископаемые и иные ресурсы, являются в соответствии с Законом о недрах государственной собственностью. Участки недр (федеральные, региональные и местные) не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Хозяйствующий субъект в настоящее время может пользоваться участком недр не на основании гражданско-правовых договоров, а на основании лицензии. В соответствии с лицензией на пользование недрами участок недр предоставляется пользователю в виде горного отвода – геометризованного блока недр. В настоящее время отношения недропользования исключены из сферы правового регулирования ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Искусственный земельный участок представляет собой сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. С технологической точки зрения процесс создания искусственного земельного участка следует считать строительством. По

этой причине искусственные земельные участки следует относить к рукотворным объектам недвижимости.

Здания и сооружения являются рукотворной недвижимостью. Градостроительный кодекс РФ для обозначения этого класса объектов недвижимости использует понятие «объект капитального строительства». Здания и сооружения, будучи разновидностью объектов капитального строительства, характеризуются рядом отличий: 1) правомерностью возведения; 2) пригодностью для эксплуатации по назначению (Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004). Объект строительной деятельности в процессе строительства обозначается категорией «объект незавершенного строительства». Подтверждением выполнения строительства в полном объеме является пригодность объекта для эксплуатации по назначению, которая может быть подтверждена началом его фактической эксплуатации, разрешением на ввод в эксплуатацию либо судебным решением в случае легализации самовольной постройки, а именно – признания права собственности на самовольную постройку (см. подробнее: Алексеев В.А. Право недвижимости РФ. Понятие и виды недвижимых вещей: практическое пособие. М., 2018). Здания и сооружения отличаются друг от друга по функциональному назначению, а также по конструктивным особенностям.

Несмотря на то, что помещения признаются законодателем отдельным видом недвижимого имущества, в гражданско-правовой науке высказываются различные точки зрения относительно сущности помещения как объекта недвижимости. Наиболее широкое распространение получила точка зрения, согласно которой объявление помещения недвижимой вещью есть юридическая фикция, а именно – результат использования особого законодательного приема, который распространяет на явление, не отвечающее признакам недвижимой вещи, правовой режим недвижимого имущества. Помещение на самом деле является не самостоятельным объектом недвижимости, а составной частью здания. Об этом свидетельствует как невозможность их использования в отрыве от общего имущества дома, так и

физическая общность составляющих их стен и перекрытий. Признание помещений самостоятельными вещами ведет не только к прекращению права собственности на дом в целом, но и к юридическому исчезновению домов (зданий) как единых вещей – объектов прав. В связи с этим многоквартирные жилые дома (здания) юридически представляют собой лишь совокупность отдельных недвижимых вещей – жилых и нежилых помещений и общего имущества здания (включающего находящийся под зданием земельный участок).

Машино-местом является 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. Признаки машино-места: 1) машино-место – это всегда часть здания, сооружения (по данному признаку машино-место необходимо отличать от парковки); 2) машино-место – это часть здания, сооружения, которая обладает границами, которые описаны в установленном законом о кадастровом учете; 3) наличие самостоятельного функционального назначения, отличного от помещений, – это размещение транспортного средства.

В придании воздушным и морским судам, судам внутреннего плавания статуса недвижимости мы в очередной раз сталкиваемся с примером применения законодателем такого приема юридической техники, как юридическая фикция. В юридической науке отмечается, что необходимость придания перечисленным объектам статуса недвижимости обусловлена необходимостью учета технико-эксплуатационных характеристик судов, безопасности их использования, определения национальной принадлежности имущества (Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2001).

В юридической литературе нет единства мнений по вопросу о том, с какого момента морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания приобретают статус недвижимых вещей. Одни уче-

ные полагают, что перечисленные объекты являются таковыми независимо от факта их государственной регистрации. Сторонники второй точки зрения считают, что упомянутые объекты приобретают статус недвижимости с момента их регистрации.

Под предприятием понимается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, который в целом признается недвижимостью. Объявление предприятия недвижимостью есть юридическая фикция: предприятие является недвижимостью в силу закона, а не по природе. Предприятие как имущественный комплекс состоит из юридически разнородных объектов гражданских прав – движимых и недвижимых вещей, прав и обязанностей (долгов), исключительных прав (на коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания). Именно разнородностью этих составных частей и определяются особенности правового режима предприятия. Ведь предприятие в целом не может считаться ни сложной вещью (ст. 134 ГК РФ), ни единым недвижимым комплексом (ст. 133.1 ГК РФ), поскольку такие объекты (вещи) состоят исключительно из других вещей. Предприятие может быть объектом различных сделок, т.е. объектом обязательств, но не объектом права собственности и других вещных прав (Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., 2017).

Единый недвижимый комплекс представляет собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. Согласно статье 133.1 ГК РФ части единого недвижимого комплекса (например, линейного объекта) могут быть расположены на различных земельных участках. Единый недвижимый комплекс, как и предприятие, является имущественным комплексом, однако отличается от последнего по следующим признакам: 1) в состав единого недвижимого комплекса входят только вещи; 2) единый недвижи-

мый комплекс обладает статусом неделимой вещи (не может отчуждаться по частям), который он приобретает с момента государственной регистрации права собственности на совокупность вещей как на одну недвижимую вещь; 3) единый недвижимый комплекс может использоваться не только для осуществления предпринимательской деятельности.

### **Тема 3. Основания возникновения прав на недвижимое имущество**

Сделки как основания возникновения прав на недвижимое имущество. Особенности сделок с недвижимым имуществом.

Договор купли-продажи недвижимости. Регистрация перехода права собственности по договору продажи недвижимости. Особенности договора купли-продажи будущей недвижимой вещи. Особенности продажи предприятий и жилых помещений.

Договор мены недвижимости. Переход права собственности на недвижимость по договору мены. Договор дарения недвижимости. Договор ренты. Договор аренды недвижимости. Договор доверительного управления недвижимым имуществом. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Внесение недвижимости в качестве вклада в уставной (складочный) капитал юридического лица. Залог недвижимости (ипотека).

Основания возникновения прав на недвижимое имущество, не относящиеся к сделкам. Предоставление земельных участков. Переоформление прав на земельные участки. Приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество. Приобретение права собственности на самовольную постройку. Приобретение в собственность бесхозяйных недвижимых вещей. Приобретательная давность. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя.

#### ***Методические указания по изучению темы***

Следует выделять следующие особенности сделок с недвижимым имуществом: 1) особые требования к форме сделок; 2) для ряда сделок с недвижимостью законом установлено тре-

бование об их обязательной государственной регистрации;  
3) особые требования к существенным условиям договоров.

Договор купли-продажи недвижимости, как и любой другой договор об отчуждении недвижимого имущества (договор дарения, мены, ренты), является основанием возникновения обязательства, в рамках которого у продавца (отчуждателя) возникает две основные обязанности: обязанность передать недвижимое имущество в собственность покупателя (приобретателя) и обязанность по фактической передаче недвижимого имущества. Эти действия не только не совпадают во времени, но и характеризуются отсутствием взаимной обусловленности по времени и последовательности совершения.

Договор купли-продажи будущего недвижимого имущества обладает рядом особенностей. В частности, продавец в судебном порядке не может быть понужден к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. В то же время покупатель по договору вправе требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора, если право собственности на эту недвижимость зарегистрировано за продавцом. Договор купли-продажи будущей недвижимой вещи необходимо отличать от предварительного договора, договоров строительного подряда и простого товарищества (Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»).

Внесение недвижимого имущества в качества вклада в уставной (складочный) капитал юридического лица может осуществляться двумя способами: 1) в процессе создания юридического лица; 2) после создания юридического лица, в процессе его деятельности. В первом случае внесение недвижимого имущества будет осуществляться на основании договора о создании юридического лица, который является разновидностью договора простого товарищества (о совместной деятельности). При втором способе внесение вклада в уставной (складочный) капитал

юридического лица осуществляется на основании договора купли-продажи либо мены.

Понятием «предоставление земельного участка» охватывается комплекс юридически значимых действий в сфере распоряжения принадлежащих публичным образованиям земельными участками, порядок осуществления которых детально урегулирован императивными правовыми нормами. В ЗК РФ в основе разграничения процедур предоставления земельных участков заложены вид предоставляемого права на земельный участок (право собственности, постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное пользование) и способ предоставления такого права (торги или без проведения торгов) (глава V.1 Земельного кодекса РФ) (Болтанова Е.С. Правовое регулирование возникновения прав граждан и юридических лиц на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности // *Хозяйство и право*. 2015. № 4).

Переоформление прав на земельный участок – это когда физическое или юридическое лицо производит смену права на используемый им государственный или муниципальный земельный участок (переоформляется ранее возникшее право). Переоформление прав на земельные участки допускается в случаях, установленных законом (Болтанова Е.С. Предоставление земельных участков и иных природных объектов гражданам и юридическим лицам: вопросы теории // *Государство и право*. 2014. № 6).

При изучении такого основания приобретения права собственности, как приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, необходимо учесть также положения Закона «О дачной амнистии».

При рассмотрении такого основания приобретения права собственности, как приобретательная давность, следует принять во внимание, что такое основание может быть применено только в отношении тех участков, которые находятся в частной собственности и которыми лицо владеет при соблюдении установленных законом условий.

Приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя. В законе данное основание приобретения права собственности

сти прямо не названо. Однако оно подлежит применению на практике. В частности, речь идет о случаях, когда собственнику вещи отказывают в удовлетворении иска об истребовании этой вещи от добросовестного возмездного приобретателя. Такой приобретатель хотя и является незаконным владельцем вещи, но поскольку эта вещь не может быть виндицирована у него, то она переходит в его собственность.

#### **Тема 4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, порядок.

Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (источники, их соотношение). Отраслевая принадлежность института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация ранее возникших прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Соотношение формы и государственной регистрации сделки. Правовые последствия несоблюдения требования о государственной регистрации сделки.

Понятие и составные части Единого государственного реестра недвижимости и правила его ведения. Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество: основные стадии, сроки. Лица, имеющие право на обращение за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правовая природа заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Проблемы регистрации прав после смерти или ликвидации заявителя. Особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество. Приостановление, отказ и прекращение осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество: понятие, порядок. Исправление ошибок, содержа-

щихся в Едином государственном реестре недвижимости. Признание права или обременения отсутствующим.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): ее место в системе федеральных органов исполнительной власти. Правовые основы деятельности. Структура, задачи и полномочия. Основания и формы ответственности Росреестра и государственного регистратора прав.

### *Методические указания по изучению темы*

Необходимо различать такие понятия, как «кадастровый учет», «кадастровая деятельность», «государственная регистрация прав на недвижимое имущество».

Одними из наиболее дискуссионных вопросов в сфере правового регулирования оборота недвижимости являются вопросы о правовой природе и значении государственной регистрации прав на недвижимое имущество. По мнению одних ученых, государственная регистрация имеет правоустанавливающее значение. Другие авторы считают, что государственная регистрация может иметь как правоустанавливающее значение, так и правоподтверждающее значение. Третьи исследователи полагают, что государственная регистрация обладает лишь правоподтверждающим значением.

Следует обратить внимание на то, что государственная регистрация сделки не относится к форме сделок, а представляет собой одну из стадий заключения сделки. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Последствием несоблюдения требования о государственной регистрации является признание соответствующей сделки незаключенной, если иное не установлено законом. Исключением из этого правила являются случаи, когда в законе прямо указано, что последствием несоблюдения требования о государственной регистрации является недействительность (ничтожность) сделки.

В юридической литературе высказываются три различные точки зрения относительно отраслевой принадлежности института государственной регистрации прав на недвижимое имуще-

ство: одни ученые считают, что это гражданско-правовой институт, другие – полагают, что это административно-правовой институт, третьи – признают его комплексным межотраслевым институтом. Наиболее обоснованной является последняя точка зрения. Нормы гражданского права не могут быть реализованы без административно-правового порядка их осуществления, без системы органов, выполняющих регистрацию. В свою очередь, деятельность регистрирующего органа вне норм гражданского права становится бессмысленной, поскольку становится лишеной материально-правовой основы и правового результата, определяемого нормами гражданского права. Вот почему все нормы, регулирующие отношения, связанные с государственной регистрацией, являются тесно взаимосвязанными, что позволяет объединить их в единый межотраслевой институт (Алексеев В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2008).

Впервые такой способ защиты прав, как признание права или обременения отсутствующим, был назван в Постановлении Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Его появление было вызвано потребностями гражданского оборота, когда нарушенные права не могли быть защищены с помощью традиционных вещно-правовых исков (виндикационного и негаторного). В частности, речь идет о следующих случаях: право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами; право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество; ипотека или иное обременение прекратились.

В гражданско-правовой науке сложились три основные точки зрения относительно места анализируемого способа защиты в системе вещно-правовых способов защиты прав. Одни ученые полагают, что признание права или обременения отсутствующим является самостоятельным способом защиты, другие – признают его негаторным иском, третьи – указывают на то, что данный иск по своей природе представляет собой иск о признании права.

### **3. ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ (ПРАКТИЧЕСКИХ) ЗАНЯТИЙ**

#### **ЗАНЯТИЕ № 1. Правовой режим недвижимого имущества**

##### ***Вопросы:***

1. Институт недвижимости и его развитие в дореволюционный и советский периоды.
2. Понятие недвижимого имущества. Поименованные и непоименованные в законе признаки недвижимого имущества. Соотношение понятий «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость», «объекты капитального строительства».
3. Особенности правового режима недвижимого имущества.

##### ***Темы рефератов:***

1. Непоименованные в законе признаки недвижимого имущества.
2. Понятие и состав недвижимости по законодательству зарубежных стран.
3. Принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. Концепция единого объекта недвижимости.

##### ***Нормативные акты и судебная практика***

- Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993.  
Закон РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах».  
Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.  
Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10. 2001 № 136-ФЗ.  
Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.  
Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ.  
Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

ГОСТ 27751-2014. Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения. Введен в действие Приказом Росстандарта от 11.12.2014 № 1974-ст.

ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов, принятый и введенный в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст.

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75, утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 972/пр.

Письмо Минрегиона РФ от 25.06.2009 №19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства».

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016 // СПС КонсультантПлюс

Обзор практики рассмотрения арбитражными судами округов споров, связанных с признанием права собственности (третий квартал 2016 года) // СПС КонсультантПлюс.

### *Литература*

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

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

Алексеев В.А. Является ли самостоятельностью в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. 2015. № 9.

Алексеев В.А. Прочная связь с землей как единственный признак недвижимой вещи // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 12.

Алексеев В.А. Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 8.

Алексеев В.А. Право недвижимости РФ. Понятие и виды недвижимых вещей: практическое пособие. М., 2018.

Бевзенко Р.С. Не смешите мои сосны! Комментарий к Определению судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 02.06.2016 N 306-ЭС15-20155 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 7.

Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017.

Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Журнал российского права. 1999. № 5-6.

Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2001.

Волков Г.А. Понятие недвижимого имущества: публично-правовой аспект // Экологическое право. 2018. № 4.

Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М., 2013.

Волков Г.А. Правовой режим прудов и обводненных карьеров: кто собственник? // Экологическое право. 2012. № 5.

Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав. М., 2011.

Гришаев С.П. Понятие и виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2006. № 12.

Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС КонсультантПлюс. 2007.

Губарева А.В., Латыев А.Н. Правовой режим недвижимого имущества по законодательству зарубежных стран: учебное пособие. Екатеринбург, 2009.

Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7.

Емельянов А. Правовое регулирование строительства временных, вспомогательных объектов, а также возведения самовольных построек // Юрист. 2009. № 10.

Загреддинов В.И., Лебедев В.А. Актуальные правовые проблемы осуществления аквакультуры на русловых прудах // Экологическое право. 2017. № 1.

Имекова М.П. Улучшения земельного участка как правовая категория // Хозяйство и прав. 2018. № 7.

Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12.

Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998.

Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004.

Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Томск, 1977.

Некрестьянов Д.С. Понятие недвижимости // Арбитражные споры. 2006. № 1.

Лапач Л. «Спорная недвижимость» – некоторые вопросы теории и практики // Хозяйство и право. 2014. № 12.

Лазаревский А.А. Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран. М., 2000.

Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография. М., 2014.

Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно правовое исследование. М., 2011.

Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.

Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6.

Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4.

Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., 2017.

Тараданов Р.А. К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям и сооружениям статуса недвижимого имущества. Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 6.

Тужилова-Орданская Е.М. Сравнительный анализ понятия «недвижимость» по российскому и зарубежному законодательству // Вестник Башкирского университета. 2006. №3.

Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. М., 2004.

Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

Ширвиндт А.М., Щербаков Н.Б. О понятии строений и сооружений вспомогательного использования: к вопросу о целях градостроительного законодательства и корректном толковании закона // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7.

Шуплецова Ю.И. Правовое регулирование лесных отношений в Российской Федерации: монография. М., 2018.

Ястребов А.Е. Право собственности на пруды: спорные вопросы законодательства и судебной практики // Экологическое право. 2017. № 1.

### *Задачи*

**№ 1.** Иванов (покупатель) заключил 08.12.2006 с государственным научным учреждением (продавец) договор купли-продажи зеленых насаждений (берез) на участке площадью 5 га. Далее Иванов обратился в районный суд с иском к продавцу о признании за ним права собственности на березы как на объекты недвижимости. Продавец с иском согласился, и суд удовлетворил требование, обязав регистрирующий орган зарегистрировать за истцом право собственности на деревья. Решение вступило в законную силу 05.03.2007. Управление Росреестра исполнило это решение. Затем Территориальное управление Росимущества передало участок, на котором росли березы, в аренду Иванову (в ноябре 2007 г.), а потом продало ему этот участок (договор от 21.06.2014). Право собственности предпринимателя на участок также было зарегистрировано.

Однако впоследствии Росимущество обратилось в суд с иском к Территориальному управлению Росимущества и Иванову о признании недействительным заключенного ответчиками договора купли-продажи участка, находящегося в собственности Российской Федерации, о применении последствий недействительности сделки, о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности Иванова на многолетние насаждения (березы). Росимущество обосновывало свой иск следующим. В соответствии со ст. 16 ФЗ от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие ЛК РФ» леса и многолетние насаждения исключены из перечня объектов недвижимости, поэтому после вступления в действие этого закона они не подлежали государственной регистрации в качестве объектов недвижимости. Следовательно, земельные участки, находящиеся в публичной собственности, на которых расположены многолетние насаждения, не могли быть приватизированы по правилам ст. 36 ЗК РФ. В связи с этим зарегистрированное право собственности Иванова на многолетние насаждения подлежит признанию отсутствующим, а договор купли-продажи от 21.06.2014 земельного участка, на котором расположены эти насаждения, является недействительной сделкой.

*Являются ли многолетние насаждения объектами недвижимости по законодательству РФ? Подлежим ли иск удовлетворению? Обоснуйте свой ответ.*

**№ 2.** Во исполнение Закона Красноярского края от 21.07.2006 № 142 «О разграничении имущества, находящегося в собственности муниципального образования Тоготский район, между вновь образованными городским, сельскими поселениями и муниципальным образованием Тоготский район, в состав которого они входят» распоряжением главы муниципального образования Тоготский район от 22.11.2006 № 1873-р «О передаче имущества Актецкому сельскому поселению Тоготского района» земельный участок, предназначенный для эксплуатации стадиона, безвозмездно передан в собственность Актецкому сельскому поселению. Затем Администрация Актецкого сельского поселения передала данный участок в аренду предпринимателю для эксплуатации стадиона сроком на 15 лет. Государственная регистрация договора произведена в установленном порядке.

Управлением Росреестра по Красноярскому краю 22.12.2009 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя и выданы свидетельства о регистрации права на бытовое помещение общей площадью 30 кв. метра лит. А и коридор, душевую лит. Б общей площадью 10 кв. метра.

Управлением Росреестра по Красноярскому краю 06.07.2010 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя и выдано свидетельство о регистрации права на мини-футбольное поле общей площадью 1472 кв. метра лит. VI.

Предприниматель 21.02.2011 обратился в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка с видом разрешенного использования – для эксплуатации стадиона. В связи с приостановлением рассмотрения данного заявления предприниматель обратился в суд общей юрисдикции с заявлением о признании незаконными действий администрации.

*Являются ли мини-футбольное поле и стадион объектами недвижимости? Обладает ли предприниматель исключительным правом на приобретение в собственность земельного участка? Подлежит ли иск удовлетворению? Обоснуйте свой ответ.*

**№ 3.** ООО «Ромашка» на праве собственности принадлежит колонка бензозаправочная, в отношении которой была осуществлена постанова на кадастровый учет, а в ЕГРН была внесена запись о праве собственности. Бензозаправочная расположена на земельном участке, который на основании договора купли-продажи от 22.02.2011 передан ООО «Ромашка» (продавец) в собственность АО «Инвестстрой» (покупатель) с расположенными на нем другими объектами недвижимого имущества.

В 2017 г. ООО «Ромашка» считая, что нахождение в ЕГРН сведений о колонке бензозаправочной, являющейся, по сути, движимой вещью и право на которую в ЕГРН зарегистрировано как на недвижимую вещь, противоречит нормам законодательства Российской Федерации и нарушает его права, обратилось в Управление Росреестра с заявлением о снятии спорного объекта с государственного кадастрового учета и погашении записи о праве собственности на него.

Письмом от 30.06.2017 Управление Росреестра сообщило об отсутствии такой возможности, сославшись на то, что процедура снятия с государственного кадастрового учета и прекращения прав в отношении объекта недвижимости, не обладающего признаками недвижимой вещи, не предусмотрена ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и обществу рекомендовано обратиться в суд.

ООО «Ромашка» обратилось в арбитражный суд к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области о возложении обязанности снять с государственного кадастрового учета объект (бензоколонку) и о погашении права собственности на него.

*Являются ли кадастровый учет и государственная регистрация права на вещь обязательными условиями для признания*

*ее объектом недвижимости? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 4.** Между Администрацией города Томска и ООО «Радуга» заключен договор аренды недвижимого имущества от 15.01.2015, согласно которому администрация передает в аренду ООО «Радуга» нежилые помещения, расположенные в здании и находящиеся в муниципальной собственности, для использования под размещение объекта организации общественного питания сроком на 15 лет с даты государственной регистрации договора. В том же году ООО «Радуга» на собственные средства на земельном участке, примыкающем к зданию, возводит объект вспомогательного использования – нежилое помещение (пристройка к кафе). 12.05.2015 объект поставлен на кадастровый учет. 01.06.2015 ООО «Радуга» обратилось в арбитражный суд к Администрации г. Томска о признании права собственности на объект недвижимости вспомогательного использования: нежилое помещение (пристройку к кафе).

*Дайте определение понятию «объекты вспомогательного использования». Является ли объект вспомогательного использования (пристройка) объектом капитального строительства и можно ли его квалифицировать в качестве объекта недвижимости? Решите спор по существу.*

**№ 5.** Завод «Уралсиб» по договору аренды земельного участка с правом выкупа от 11.09.2007 передал во временное владение и пользование ООО «Сибирское инвестиционное агентство» земельный участок, на котором был расположен искусственный водоем (пруд). На основании акта от 13.11.2007 об исполнении обязательств по договору аренды с правом выкупа указанный земельный участок был передан обществу ООО «Сибирское инвестиционное агентство» в собственность, затем в ЕГРН внесена запись о праве собственности на этот земельный участок за ООО «Сибирское инвестиционное агентство».

15.01.2008 завод «Уралсиб» обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Сибирское инвестиционное агентство» о призна-

нии недействительным договора аренды земельного участка с правом последующего выкупа, применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде двусторонней реституции, о возложении на общество обязанности за свой счет восстановить искусственный водоем – пруд, расположенный на земельном участке. По мнению завода «Уралсиб», поскольку на момент заключения договора водный объект, расположенный на спорном земельном участке, не был описан в предмете договора, и информация о водном объекте не была внесена в водный реестр, в связи с этим договор является ничтожным.

*В чем заключается специфика правового режима прудов и обводненных карьеров по законодательству РФ? Могут ли пруды и обводненные карьеры выступать в качестве предмета договоров и самостоятельных объектов прав? Решите спор.*

## **ЗАНЯТИЕ № 2. Виды недвижимого имущества**

### ***Вопросы:***

#### *Часть 1. Недвижимость «в силу природы»*

1. Особенности правового режима нерукотворных объектов недвижимости:

- а) земельных участков
- б) участков недр

2. Особенности правового режима рукотворных объектов недвижимости:

- а) искусственных земельных участков;
- б) зданий
- в) сооружений
- г) объектов незавершенного строительства.

#### *Часть 2. Недвижимость «в силу закона»*

1. Особенности правового режима частей зданий, сооружений:

- а) машино-мест;
- б) помещений.

2. Особенности правового режима судов:

- а) воздушных судов;

- б) морских судов;
- в) судов внутреннего водного плавания.
- 3. Особенности правового режима имущественных комплексов:
  - а) предприятий;
  - б) единых недвижимых комплексов.

***Темы рефератов:***

1. Части объектов недвижимости как объекты прав. Их отличие от долей в праве собственности на недвижимое имущество.
2. Порядок перевода жилых помещений в нежилые.
3. Самовольная постройка как объект недвижимости.
4. Особенности государственной регистрации воздушных судов, морских судов и судов внутреннего плавания.

***Нормативные акты и судебная практика***

Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ.

Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ.

Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ.

Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах».

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Постановление ВС РФ от 15.07.1992 № 3314-1 «О порядке введения в действие Положения о порядке лицензирования пользования недрами».

Постановление Правительства РФ от 30.01.2016 № 48 «О федеральной государственной информационной системе “Единый фонд геологической информации о недрах”».

Приказ Минтранса РФ от 26.09.2001 № 144 «Об утверждении правил государственной регистрации судов».

Приказ Министра обороны РФ от 28.11.2002 № 460 «Об утверждении Федеральных авиационных правил государственной регистрации государственных воздушных судов».

Приказ Минтранса РФ от 29.11.2000 №145 «Об утверждении правил регистрации судов и прав на них в морских торговых портах».

Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места».

Письмо Минэкономразвития РФ от 12.08.2011 № 17176-ИМ/Д23 «Об образовании земельных (лесных) участков».

Письма Минэкономразвития России от 10.11.2014 № Д23и-3952 «О видах разрешенного использования земельных участков», от 26.01.2015 № Д23и-179 «О видах разрешенного использования земельных участков».

Письмо ФССП России от 31.03.2014 № 8 «Методические рекомендации по исполнению судебных решений о сносе самовольно возведенных строений» // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. 2014. № 7.

Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер (утв. Минэкономразвития России) // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости».

Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при раз-

решении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

Обзор практики рассмотрения арбитражными судами округов споров, связанных с признанием права собственности (третий квартал 2016 года) // СПС КонсультантПлюс.

### *Литература*

Агеенко А.Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование // Опыты цивилистического исследования: сборник статей / отв. ред. А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. М., 2018.

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

Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11.

Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Нарушкевич С.В. Имущественный комплекс как объект гражданских прав: вопросы теории и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 5.

Бандурина Н.В., Татанов С.М. Правовой режим имущества государственного унитарного предприятия // Право и политика. 2010. № 10.

Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. Электронное издание.

Бевзенко Р.С. Дело об ипотеке незарегистрированного здания. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 14.08.2017 N 306-ЭС17-3016(2) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 9.

Болтанова Е.С. Природные объекты: фикция в праве // Экологическое право. 2013. № 1.

Болтанова Е.С. Застроенный земельный участок: определение понятия // Вестник Томского государственного университета. Право. 2012 № 2 (4).

Болтанова Е.С. Основы правового регулирования застройки земель: монография. М., 2014.

Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2007.

Василевская Л.Ю. Машино-место как объект недвижимости: особенности гражданско-правового режима по российскому и германскому законодательству // Юрист. 2018. № 1.

Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав. М., 2011.

Гонгало Б.М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2.

Грибанов А.В. Предприятие как имущественный комплекс (объект права) по праву России и Германии. М.: Инфотропик Медиа, 2010.

Гришаев С.П. Морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания и космические объекты как разновидность недвижимости // Цивилист. Научно-практический журнал. 2006. № 2.

Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС КонсультантПлюс. 2007.

Димитриев М.А. Комплексы недвижимого имущества как объекты гражданских прав. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011.

Димитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12.

Дружинина Ю.Ф. Имущественный комплекс в системе объектов гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2011.

Жевняк О.В. Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 4.

Лазаренкова О.Г. Договор аренды части нежилого помещения: особенности заключения и государственной регистрации // Нотариус. 2015. № 8.

Мельников Н.Н. Искусственный земельный участок: поиск универсального определения // Журнал российского права. 2011. № 5.

Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005.

Кузьмина И.Д. Объекты права собственности в здании // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / под ред. Д.О. Тузова. М., 2008.

Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004.

Имекова М.П. Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка // Вестник ТГУ. Право. 2016. № 3.

Савенко Г.В. Правовой режим земельного участка: от идеальных конструкций к практике // Право и экономика. 2014. № 1.

Савенко Г.В. Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики. М., 2016.

Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и права на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 1997. № 10.

Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: монография. М.: Волтерс Клувер, 2010.

Стрембелев С.В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация. М., 2013.

Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6.

Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., 2017.

Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7.

Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография. М., 2014.

Рузакова О.А., Рузаков А.Б. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4.

Тихомиров М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ. М., 2014.

Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. М., 2004.

Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2009.

Шеметова Н.Ю. Недвижимое имущество: проблемы правовой регламентации: монография. Иркутск, 2013.

### *Задачи*

**№ 1.** Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения органа кадастрового учета о постановке на кадастровый учет земельных участков и об обязанности восстановить положение, существовавшее до нарушения права, сняв с кадастрового учета спорные земельные участки.

В обоснование заявленных требований общество указывало на то, что является арендатором земельного участка, из которого путем раздела образованы спорные участки. Однако раздел произведен без его согласия, с нарушением требований земельного законодательства, установленных к образованию земельных участков, без учета расположенных объектов недвижимости на арендуемом земельном участке. Произведенный раздел сделал невозможной эксплуатацию обществом принадлежащих ему объектов недвижимости, что нарушает его права и законные интересы.

*С какого момента земельный участок считается образованным? Какие способы образования земельных участков предусмотрены действующим законодательством? Какие требова-*

*ния предъявляются к процедуре образования земельных участков? Требуется ли согласие арендатора на раздел арендуемого им участка? Решите спор по существу.*

**№ 2.** ИП Иванов приобрел в собственность по договору купли-продажи 10 зданий на территории мясокомбината, в том числе здание насосной с артезианской скважиной. На артезианскую скважину имеется свидетельство о государственной регистрации права.

*Требуется ли ИП Иванову получить лицензию на пользование недрами в случае, если он решит использовать в предпринимательских целях здание насосной с артезианской скважиной?*

**№ 3.** По договору аренды земельного участка от 14.11.2013 Администрация г. Томска передала ООО «Эверест-Строй» земельный участок для целей строительства многоквартирного жилого дома. 27.05.2014 ООО «Эверест-Строй» получило разрешение на строительство объекта «Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями», возвело на участке бетонные блоки и получило кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства, в котором указано, что данному объекту присвоен кадастровый номер и степень готовности объекта составляет 5 процентов. Затем ООО «Эверест-Строй» обратилось в Арбитражный суд Томской области с иском к Администрации города Томска о признании права собственности на объект незавершенного строительства – многоквартирного жилого здания со встроенными помещениями.

*Подлежит ли иск удовлетворению? Имеет ли какое-нибудь юридическое значение постановление на кадастровый учет строящегося объекта для признания его в качестве объекта незавершенного строительства?*

**№ 4.** В 2013 году уполномоченным органом муниципального образования (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка в целях использования для

строительства детского сада. Срок действия договора установлен до 11 апреля 2016 г. На арендованном участке обществом возведен объект до уровня первого этажа.

В марте 2016 года администрация направила обществу уведомление об отказе от договора аренды и предложила обществу освободить и передать земельный участок администрации. В свою очередь, отказ общества освободить земельный участок послужил основанием для обращения администрации в арбитражный суд с иском об освобождении обществом спорного участка на основании ст. 622 ГК РФ.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Суд исходил из прекращения договора аренды с момента истечения срока его действия и отсутствия государственной регистрации обществом права собственности на объект незавершенного строительства с низкой степенью готовности.

*Обосновано ли решение суда? Имеет ли какое-либо юридическое значение государственная регистрация права для признания строящегося объекта в качестве объекта недвижимого имущества?*

**№ 5.** Главой городского самоуправления (мэром) города издано распоряжение от 12.06.2002 № 165-р о предоставлении предпринимателю в аренду из состава земель общего пользования земельного участка на три года для размещения торгового павильона (временного сооружения). Предоставленный земельный участок относился к землям, государственная собственность на которые не разграничена. На основании указанного распоряжения 21.07.2002 между Департаментом недвижимости администрации города (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) заключен договор аренды упомянутого участка.

Впоследствии Законом области полномочия по распоряжению земельными участками в городе, государственная собственность на которые не разграничена, переданы специально уполномоченному органу государственной власти области. Указом губернатора области от 06.07.2005 № 95 таким уполномоченным органом определено управление, созданное для осуществления

государственной политики в сфере земельных отношений. В связи с перераспределением полномочий по распоряжению указанными земельными участками управление вступило в обязательство, возникшее из договора от 12.06.2002, на стороне арендодателя.

Распоряжением администрации Центрального административного округа города от 28.03.2008 № 231 торговому павильону присвоена почтово-адресная нумерация.

По заявлению предпринимателя 22.04.2011 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по области зарегистрировало его право собственности на этот торговый павильон как на объект недвижимого имущества.

Считая, что торговый павильон является самовольной постройкой, созданной предпринимателем на не отведенном ему для этого земельном участке, управление обратилось в арбитражный суд с иском о признании отсутствующим права собственности на такой объект и обязанности осуществить снос названного объекта как самовольно возведенного.

*Может ли не отвечающее признакам объекта капитального строительства строение быть признано самовольной постройкой? Является ли самовольная постройка объектом недвижимости? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 6.** Между ООО (продавец) и ИП Ивановой (покупатель) заключен договор купли-продажи нежилого помещения (подвала) от 17.04.2003. Государственная регистрация права собственности истца произведена 20.05.2003. ИП Ивановой выдано свидетельство о регистрации права собственности.

Департамент муниципального имущества и земельных отношений города обратился в арбитражный суд с иском к ИП Ивановой о признании права собственности на нежилое помещение (подвала) отсутствующим. По мнению Департамента, нежилое помещение является собственностью муниципального образования, которое возникло в силу прямого указания постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991

№ 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность». Согласно приложению № 3 к указанному постановлению к объектам муниципальной собственности относятся жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении органов местных Советов народных депутатов.

Кроме этого, согласно Техническому паспорту строение А1 – подвальное помещение – на момент заключения договора купли-продажи № 78 от 23.12.1995 с правопродшественником ООО находились в собственности муниципального образования. Подвальное помещение не вошло в предмет договора купли-продажи, следовательно, право собственности на него сохранилось за муниципальным образованием. В материалы дела также представлен технический паспорт здания, в котором данных о наличии подвала в здании не содержится.

*Является ли подвальное помещение объектом недвижимости? Кто является собственником такого помещения? Решите спор по существу.*

**№ 7.** Петров обратился в суд с иском к Смирнову о выделе своей доли в натуре в праве общей долевой собственности на нежилое помещение. В обоснование требований указал, что он является участником общей долевой собственности на нежилое помещение, расположенное в подземном этаже жилого дома, где ему принадлежит 1/12 доли, которой соответствует машино-место. Порядок пользования машино-местами сложился с до внесения изменений в часть первую ГК РФ, которые признали машино-место отдельным объектом гражданского оборота. Поскольку для реализации своих прав Петрову необходимо оформить свое единоличное право собственности на данное машино-место, он пытался получить согласие остальных собственников машино-мест, однако сделать это не удалось по причине невозможности договориться со всеми сособственниками о проведе-

нии общего собрания для определения порядка пользования помещением либо заключения всеми собственниками соглашения о прекращении общей долевой собственности и установления раздельной собственности каждого на машино-место. Петров обратился к кадастровому инженеру МУП «БТИ г. Новгорода», который изготовил технический план объекта и нанес границы машино-места в помещении, затем Петров обратился с заявлением о постановке его на государственный кадастровый учет, и оно было поставлено на учет. Однако зарегистрировать в установленном порядке в Росреестре не удалось по причине отсутствия соглашения о разделе объекта недвижимости.

*Подлежит ли иск Петрова удовлетворению?*

**№ 8.** Севастопольский транспортный прокурор обратился в суд с заявлением в защиту прав и законных интересов неопределенного круга лиц к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Севастополь (далее – ТУ Росимущества) о признании конструктивно погибшего морского судна бесхозным движимым имуществом, обращении бесхозного движимого имущества в доход государства, возложении обязанности по подъему и утилизации морского судна в течение 18 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

В обоснование заявленных требований указал, что Севастопольской транспортной прокуратурой проведена проверка исполнения законодательства о безопасности мореплавания и судоходства, в ходе которой выявлено, что в акватории морского порта Севастополь имеется затонувшее морское судно, зарегистрированное в Государственном судовом реестре Севастопольского морского порта, принадлежавшее на праве собственности АО «Бриз». В сентябре 2016 АО «Бриз» прекратило свою деятельность и ликвидировано. В связи с отсутствием собственника фактически является бесхозной вещью.

Полагая, что, мореходные качества судна (прочность, остойчивость, плавучесть) полностью утрачены, судно конструктивно погибло и фактически представляет собой отходы производства,

металл, загрязняющий водную акваторию морского порта Севастополь, ссылаясь на положения ст. 225, 226 ГК РФ, ст. 8, 56 ВК РФ, ст. 32.1 ФЗ № 155-ФЗ «О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне», просил суд признать конструктивно погибшее морское судно бесхозным движимым имуществом, обратить бесхозное движимое имущество в доход государства, передав его в ТУ Росимущества в г. Севастополь, обязать ответчика произвести поднятие судна и его утилизацию в течение 18 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Определением Севастопольского городского суда от 02 апреля 2017 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне истца, привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом города Севастополь.

Решением Севастопольского городского суда от 30 апреля 2014 года в удовлетворении требований Севастопольского транспортного прокурора отказано. Не согласившись с решением, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Севастополь подал апелляционную жалобу, в которой ставит вопрос о его отмене и принятии по делу нового.

*Является ли морское судно бесхозным движимым имуществом? Обоснованы ли требования прокурора и подлежит ли его апелляционная жалоба удовлетворению?*

**№ 9.** 20.09.2016 между АО «Изумрудбанк» (залогодержатель) и АО «Мосолблбанк» (залогодатель) был заключен договор об ипотеке, по условиям которого залогодатель принял на себя обязательство передать залогодержателю в залог недвижимое имущество в целях обеспечения исполнения своих обязательств по Генеральному соглашению об условиях и порядке открытия кредитной линии с лимитом задолженности в сумме 500 млн. руб. В соответствии с договором об ипотеке (п. 2.1) предметом ипотеки являются здания, нежилые помещения и право аренды земельного участка.

23.11.2016 АО «Изумрудбанк» было реорганизовано в форме присоединения к АО «Райффайзенбанк». АО «Мосолблбанк»

обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к АО «Райффайзенбанк» о признании незаключенным договора об ипотеке. В обоснование иска АО «Мосолблбанк» указал, что банку был фактически предоставлен в залог предприятие как имущественный комплекс. Поскольку в договоре не было согласовано условие о его предмете-предприятии, в связи с этим его следует считать незаключенным.

*Можно ли такую совокупность имущества, как здание, нежилые помещения и право аренды земельного участка, признать предприятием? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 10.** Иванов обратился в суд с иском к Ермоловой об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о возложении обязанности демонтировать линию электропередачи, указав в обоснование своих требований, что на его земельном участке расположена опора линии электропередачи, которая делает невозможным использование земельного участка по назначению – индивидуальное жилищное строительство. Просил обязать ответчика демонтировать опору линии электропередачи на принадлежащем ему земельном участке.

Судом первой инстанции установлено, что линия электропередачи построена на основании технических условий и принята в промышленную эксплуатацию в 2006 году. Трасса прохождения линии электропередачи согласована. В период строительства и ввода в эксплуатацию объекта трасса прохождения линии электропередачи не затрагивала прав других лиц, поскольку проходила в поле. Выделение земельных участков на данной территории администрация района производила намного позже. Земельный участок, принадлежащий истцу, был выделен с обременением (установлена охранный зона уже существующей линии электропередачи), а впоследствии приобретен истцом по договору купли-продажи.

Первоначально охранный зона высоковольтной линии электропередачи составляла менее 1/7 от общей площади спорного земельного участка, который впоследствии истцом самостоятельно разделен на два участка. Одному из них присвоен новый

кадастровый номер и новый адрес, в связи с чем охранный зона высоковольтной линии электропередачи составила 1/4 от общей площади вновь образованного земельного участка.

Иванов обратился в апелляционный суд с апелляционной жалобой.

*Является ли самостоятельным объектом недвижимости составная часть единого недвижимого комплекса? Можно ли признать самовольной постройкой составную часть единого недвижимого комплекса? Решите спор по существу.*

### **ЗАНЯТИЕ № 3. Основания возникновения прав на недвижимое имущество**

#### ***Вопросы:***

*Часть 1. Сделки как основания возникновения прав на недвижимое имущество*

1. Особенности сделок с недвижимым имуществом.
2. Договор купли-продажи недвижимости.
3. Договор мены недвижимости.
4. Договор дарения недвижимости.
5. Договор ренты.
6. Договор аренды недвижимости.
7. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.
8. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.
9. Внесение недвижимости в качестве вклада в уставной (складочный) капитал юридического лица.
10. Залог недвижимости (ипотека).

*Часть 2. Иные основания возникновения прав на недвижимое имущество*

1. Предоставление земельных участков.
2. Переоформление прав на земельные участки.
3. Приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество.
4. Приобретение права собственности на самовольную постройку.

5. Приобретение в собственность бесхозяйных недвижимых вещей.

6. Приобретательная давность.

7. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя.

***Темы рефератов:***

1. Особенности договора продажи жилых помещений.

2. Особенности договора продажи предприятий.

3. Правовая природа договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов.

4. Особенности ипотеки отдельных видов недвижимого имущества.

***Нормативные акты и судебная практика***

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 г. № 51.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон РФ от 24.07.02 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2017. № 5.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2000. № 7.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2001. № 4.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. № 3. 2002.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. № 1.

Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ 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».

Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 4.

Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2012. № 7.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013).

Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством. Утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 5.

Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 9.

Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Су-

да РФ 26.04.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 11.

### *Литература*

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

Алексеев В.А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества // Гражданское право. 2012. № 6.

Багаев В.А. Приобретательная давность на недвижимое имущество и регистрация прав на него // Вестник гражданского права. 2014. Т. 14, № 1.

Бевзенко Р.С. Дело об ипотеке незарегистрированного здания. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 14.08.2017 № 306-ЭС17-3016(2) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 9.

Бетхер В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): монография. М.: Юстицинформ, 2018.

Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2001.

Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. М., 2002.

Болтанова Е.С. Проблемы определения права на земельный участок при переходе права собственности на здания, строения, сооружения // Хоз-во и право. 2006. № 9.

Болтанова Е.С. Предоставление земельных участков собственникам объектов недвижимости (материально-правовые вопросы) // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12.

Болтанова Е.С. Предоставление земельных участков и иных природных объектов гражданам и юридическим лицам: вопросы теории // Государство и право. 2014. № 6.

Болтанова Е. Правовое регулирование возникновения прав граждан и юридических лиц на земельные участки, находящи-

еся в государственной или муниципальной собственности // *Хозяйство и право*. 2015. № 4.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. *Договорное право*. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М., 2009.

Волочай Ю.А. *Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии*. М., 2013.

Жаркова О.А. *Актуальные проблемы создания нового объекта недвижимости* // *Закон*. 2012. № 1.

Имекова М.П. *Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка* // *Вестник Томского государственного университета*. Право. 2016. № 3.

Имекова М.П. *Новеллы в правовом регулировании изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд* // *Актуальные проблемы российского права*. 2016. № 3.

Имекова М.П. *Значение торгов в процедуре предоставления государственных или муниципальных земельных участков* // *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2016. № 12.

Имекова М.П. *Правовое регулирование отчуждения земельных участков по законодательству РФ*. Томск, 2018.

Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. *Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте Постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах»* // *Вестник ВАС РФ*. 2014. № 8 (§ 7. Продажа недвижимости).

*Возникновение, прекращение и защита права собственности: постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации* / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, А.В. Коновалов и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009.

Лазарева Е.В. *Пожизненная рента в гражданском праве современной России*. Томск, 2006.

Лоренц Д.В. *Влияние юридических фикций на виндикацию выморочного имущества в свете позиции Конституционного Суда Российской Федерации* // *Журнал российского права*. 2018. № 10.

Невзгодина Е.Л. Отчуждение недвижимого имущества (гражданско-правовой аспект). Омск, 2004.

Невзгодина Е.Л. Сделки с недвижимостью: учеб. пособие. Омск, 2004.

Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. М.: Инфотропик Медиа, 2012.

Ровный В.В. Конструкция договора купли-продажи в законодательстве и доктрине //

Гражданское законодательство республики Казахстан. Вып. 14. Алматы, 2002.

Ровный В. В. Эволюция договора купли-продажи в отечественном законодательстве и доктрине: По пути от дифференциации к единству: В помощь студентам и аспирантам // Сибирский юридический вестник. 2001. № 2

Ровный В. В. Элементы договора купли-продажи: В помощь студентам и аспирантам // Сибирский юридический вестник. 2001. № 4.

Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М., 2013.

Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно правовое исследование. М., 2011.

Таламанка М. Купля-продажа между обязательственным эффектом и переносом собственности (пер. с итал. Д.О. Тузова) // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / под ред. Д.О. Тузова. М., 2008.

Тузов Д.О. Продажа чужой вещи и проблема защиты добросовестного приобретателя в российском гражданском праве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2007. № 2

Тузов Д.О. Еще раз о действительности обязательственного договора продажи, заключенного неуправомоченным лицом // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2007. № 12.

Сакко Р. Переход права собственности на движимое имущество в свете сравнительного права (пер. с итал. Д.О. Тузова) // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / под ред. Д.О. Тузова. М., 2008.

Хаскельберг Б. Л. Риск случайной гибели проданной вещи по советскому гражданскому праву // Ученые записки ТГУ. Вып. 23: Юридические науки. Томск, 1954.

Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. Томск, 2003.

Хаскельберг Б.Л. Некоторые вопросы исполнения договора купли-продажи и перехода права собственности // Актуальные проблемы частного права. Liber amicorum в честь академика М.К. Сулейменова. Алматы, 2011.

Хаскельберг Б. Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) // Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. 2005. Вып. 2 / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М. : Статут, 2006.

Хаскельберг Б.Л. Исполнение договора купли-продажи и переход права собственности // Проблемы развития и совершенствования российского законодательства: сб. статей. Ч. 2 / под ред. В.Ф. Воловича. Томск, 1999.

Хаскельберг Б.Л. Риск случайной гибели проданной вещи по советскому гражданскому праву // Ученые. Записки ТГУ. Вып. 23: Юридические науки. Томск, 1954.

Шеметова Н.Ю. Возникновение прав на недвижимое имущество по российскому законодательству // Право и экономика. 2014. № 2.

### ***Задачи***

**№ 1.** Иванов (собственник земельного участка) решил разделить участок на два участка, однако денежных средств на такой раздел у него не было. Поэтому Иванов обратился к Петрову с предложением о заключении договора купли-продажи одного из образуемых земельных участков. Договор купли-продажи был заключен, Петров уплатил покупную цену за участок. Однако

после образования земельных участков Иванов отказался передать Петрову участок, мотивируя свой отказ тем, что договор, заключенный между ними, является недействительным в силу того, что продавцом земельного участка не может быть лицо, право собственности которого на участок в момент заключения договора не зарегистрировано. Петров предъявил Иванову иск об обязанности исполнить обязательство в натуре путем передачи земельного участка в собственность.

*Может ли еще не образованный земельный участок выступать в качестве предмета договора купли-продажи будущего недвижимой вещи? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 2.** Между Нурбековым (Продавец) и Алексеевым (Покупатель) был заключен договор продажи жилого дома, по условиям которого дом считается переданным с момента подписания договора. Договор был подписан и стороны условились, что через три дня они обратятся с заявлениями в Управление Росреестра для государственной регистрации перехода права собственности. Отмечая сделку, граждане устроили вечеринку в доме, который являлся объектом продажи, во время которой вспыхнул пожар, который Нурбеков и Алексеев не смогли погасить своими силами, к моменту приезда пожарной команды дом уже сгорел. Продавец тем не менее потребовал уплаты покупной цены, а поскольку покупатель отказался платить добровольно, обратился в суд с иском.

*Подлежит ли иск удовлетворению? С какого момента договор купли-продажи недвижимого имущества признается заключенным? Каковы особенности заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества? Кто несет риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества?*

*Вариант. Гибель дома произошла в результате пожара, вызванного ударом молнии.*

**№ 3.** По договору купли-продажи ООО «Ромашка» продало АО «Телетрейд» здание склада. Покупатель передал продавцу

необходимую денежную сумму, а продавец передал здание склада покупателю по акту приемки-передачи. До государственной регистрации перехода права собственности на склад ООО «Ромашка» заключило новый договор купли-продажи, по которому то же самое здание склада было продано ООО «Синий Утес», право собственности которого было зарегистрировано в установленном порядке. ООО «Синий Утес» обратилось к ОАО «Телетрейд» с требованием об освобождении склада, передаче ему здания склада по акту. В связи с отказом последнего исполнить данное требование ООО «Синий Утес» обратилось в арбитражный суд иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

*Как должен быть решен указанный спор?*

**№ 4.** По договору продажи недвижимости от 12.10.14 АО «Созвездие» (Продавец) продало ООО «Прогресс» (Покупатель) административное здание. 14.10.14 года стороны подписали передаточный акт, и Покупатель платежным поручением перечислил на счет Продавца сумму покупной цены. Государственная регистрация перехода права собственности была отложена на 30.11.14 года, а уже 16.10.11 года несмотря на заключенный договор ОАО «Спектр» заключает новый договор купли-продажи, по которому то же здание было передано ООО «Прометей».

Оба покупателя обратились с заявлениями в Управление Росреестра о государственной регистрации перехода права собственности. Государственный регистратор отказал в регистрации, мотивируя отказ тем, что имеются два самостоятельных основания приобретения одного и того же объекта недвижимости разными лицами и регистрацию можно осуществить только в отношении одного из них.

АО и ООО обратились с исками в суд о признании за одним из них права на объект недвижимости и принудительную государственную регистрацию.

*Решите спор. Может ли продавец распорядится объектом недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности на него, но после передачи его покупателю?*

**№ 5.** Иванов (Продавец) и Петров (Покупатель) 12 сентября 2019 года заключили договор купли-продажи квартиры, был подписан передаточный акт и стороны условились, что 20 сентября оба обратятся в Росреестр с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности. В ночь с 13 на 14 сентября Иванов скончался от сердечного приступа, а 20 сентября Петров, выразив соболезнование дочери умершего Татьяне, поинтересовался у нее относительно вступления в наследственные права. Татьяна сказала ему, что уже подала нотариусу заявление о выдаче свидетельства на право на наследство. Тогда Петров показал ей договор продажи квартиры и подписанный сторонами передаточный акт, и предложил обратиться с заявлением в Росреестр. В ответ наследница заявила, что квартира необходима ей самой, а подписанный отцом договор вследствие его смерти уже не имеет юридической силы.

*Петров обратился за консультацией к адвокату. Дайте совет.*

**№ 6.** Шувалова А. и Шувалов П. состояли в браке с мая 1986 г. по декабрь 1999 г. 11.05.2005 между муниципальным учреждением и Шуваловой А. заключен договор социального найма. В качестве члена семьи нанимателя в договор включен ее бывший муж Шувалов П. 21.11.2006 спорная квартира была передана по договору приватизации в собственность Шуваловой А. Впоследствии Шувалова А. продала указанную квартиру Антоновой Н.А., которая в свою очередь 13 мая 2013 г. продала квартиру Леоновой Л.Н.

Леонова Л.Н. обратилась в суд с иском к Шувалову П. о признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении, мотивировав свои требования тем, что на основании договора купли-продажи от 13 мая 2013 г. она является собственником квартиры.

*Сохранил ли Шувалов П. право пользования жилым помещением? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 7.** Между обществом «Бигус» в лице исполняющего обязанности генерального директора и обществом «Холдинг» в отношении имущества трех заводов общества «Бигус»: «Межениновский», «Предтечинский», «Фрунзенский» – были заключены договоры купли-продажи. Отдельными соглашениями по каждому заводу оформлялась передача недвижимого имущества, оборудования и автомобильного транспорта. Общество «Бигус» обратилось в арбитражный суд с иском о признании всех состоявшихся договоров недействительными ввиду их притворности, поскольку они были направлены на прикрытие сделок по продаже предприятия.

*Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 8.** Между ИП Ивановым (покупателем) и ИП Сидоренко (продавцом) был заключен договор купли-продажи бизнеса. Из содержания договора следует, что согласно проведенной в соответствии с предварительным договором купли-продажи инвентаризации и настоящему договору бизнес продается в следующем составе: интернет-магазин розничной торговли техники и аксессуаров в Москве, рассматриваемый как имущественный комплекс, доменное имя, один телефонный номер, аппаратно-техническая часть в фирменном пункте выдачи товара, товарные остатки, принадлежащий продавцу на праве собственности, по согласованной цене. Пунктом 1.3 договора установлено, что права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца бизнеса (ответчика) и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензий (если таковые имеются) права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю бизнеса.

Установленную договором сумму Иванов оплатил Сидоренко в полном объеме. Все имущество по договору купли-продажи бизнеса было передано по передаточному акту.

Для определения возможности регистрации товарного знака за собой Иванов обратился к патентному поверенному. В соответствии с анализом охраноспособности товарного знака па-

тентный поверенный пришел к выводу, что товарный знак занят иным лицом, зарегистрирован 29.06.2010, срок действия регистрации до 2025 года. Заключением патентного поверенного установлено, что регистрация указанного товарного знака на истца невозможна, незаконное использование товарного знака влечет за собой гражданско-правовую, административную и уголовную ответственность. В связи с отсутствием возможности регистрации товарного знака по причине наличия зарегистрированного товарного знака за Сидоренко Иванов обратился в арбитражный суд с иском о расторжении договора купли-продажи бизнеса и взыскании покупной цены, выплаченной истцом во исполнение договора.

*Какие виды имущества могут входить в состав предприятия? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 9.** 27.10.2016 между сторонами был подписан договор купли-продажи ценных бумаг, по условиям которого АО «Эридан плюс» передает именные бездокументарные акции в количестве 5 штук по цене 1000 руб., а Бугаев А.В. оплачивает приобретаемые акции стоимостью принадлежащей ему на праве собственности земельной доли величиной 10 га без выдела в натуре. АО «Эридан плюс» исполнило принятое обязательство по договору купли-продажи ценных бумаг. За приобретенные акции Бугаев А.В. перечислил 21.11.2016 обществу по квитанции сумму 5 000 руб.

АО «Эридан плюс», считая, что Бугаев А.В. надлежащим образом не исполнил обязательство по договору, уклоняется от передачи земельной доли за полученные акции, обратилось в арбитражный суд с требованием о государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю без выдела в натуре.

Арбитражный суд, посчитав, что подписанный между сторонами договор купли-продажи ценных бумаг представляет собой договор мены и, установив, что стороны не согласовали стоимость земельной доли размером 10 га, подлежащей оплате в счет приобретаемых Бугаевым А.В. привилегированных акций, при-

знал данный договор незаключенным и отказал в удовлетворении иска.

*Дайте определение презумпции «равноценности обмениваемых товаров». Обосновано ли решение суда?*

**№ 10.** АО обратилось в арбитражный суд с иском об освобождении общественной организацией (арендатором) здания, переданного АО кооперативом по договору мены, в связи с истечением срока договора аренды.

Ответчик (арендатор) просил суд производство по делу прекратить на основании пункта 1 ст. 85 АПК РФ, ссылаясь на то, что общество и кооператив обменялись недвижимым имуществом и право собственности возникнет у каждого из них в силу ст. 570 ГК РФ одновременно с регистрацией ими прав на недвижимость. Поскольку кооператив свои права на полученную недвижимость не зарегистрировал, то право собственности к обществу также не перешло, следовательно, оно не может быть истцом по данным спорным отношениям.

Как следует из материалов дела, переданное кооперативом обществу по договору мены здание общественная организация занимала, несмотря на истечение срока договора аренды, заключенного с прежним собственником здания. Это явилось основанием для обращения общества в арбитражный суд с иском о принудительном освобождении организацией указанного здания.

Суд в удовлетворении искового требования отказал, сославшись на то, что общество не является надлежащим истцом. По мнению суда, несмотря на то, что здание передано обществу по акту приема-передачи и право собственности на него зарегистрировано в установленном порядке, к обществу согласно ст. 570 ГК РФ перейдет право собственности только после регистрации своего права на недвижимость другой стороной по договору мены. Поскольку кооператив свои права на недвижимость не зарегистрировал, истец не является собственником здания и не может ставить вопрос об освобождении ответчиком спорного помещения. АО обратилось в суд апелляционной инстанции.

*С какого момента стороны договора мены недвижимого имущества приобретают право собственности на имущество? Решите спор по существу.*

**№ 11.** 19.03.2018 ИП Казанков (арендатор) и ООО «Пром-проект» (арендодатель) заключили договор аренды здания, который был 20.03.2019 возобновлен на неопределенный срок. 06.06.2019 ООО «Промпроект» продает здание в собственность АО «Ивестстрой», право собственности за которым на здание было зарегистрировано в установленном порядке. АО «Ивестстрой», полагая, что поскольку возобновленный на неопределенный срок договор аренды между ИП Казанковым и предыдущим собственником не был зарегистрирован, то он является незаключенным. В этой связи АО обратилось в арбитражный суд с иском об освобождении здания ИП Казанковым, его занимающим.

*Полезит ли государственной регистрации договор аренды, заключенный на неопределенный срок? Решите спор по существу.*

**№ 12.** Уполномоченный орган (арендодатель) и учреждение (арендатор) заключили договор аренды здания, находящегося в муниципальной собственности. Согласно условиям договора размер арендной платы определяется в соответствии с решением представительного органа местного самоуправления об утверждении методики расчета платы за аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Управление обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с учреждения неосновательного обогащения, составляющего плату за пользование земельным участком, на котором расположено указанное здание.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении искового требования отказано. Суд исходил из того, что условиями договора не предусмотрено внесение арендодателю иных, кроме арендной платы, платежей за пользование имуществом и не указано, что плату за пользование земельным участком следует

вносить отдельно от арендной платы за пользование зданием. Таким образом, установленная договором арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое здание.

*Оцените обстоятельства дела. Обосновано ли решение суда?*

**№ 13.** Третьяков подарил своей жене однокомнатную квартиру. Переход права собственности на квартиру был зарегистрирован в органе по государственной регистрации прав и фактически исполнен. В соответствии с п. 4 ст. 578 ГК РФ в договоре было обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживёт одаряемого. Спустя год жена погибла в авиакатастрофе.

Даритель Третьяков обратился в орган по государственной регистрации прав с заявлением об отмене договора дарения со ссылкой на свое право, обусловленное договором, и с заявлением о регистрации перехода права собственности на объект дарения на его имя. Орган по регистрации прав отказал в регистрации перехода права собственности к дарителю, сославшись на исполнение сделки и прекращении обязательств по договору дарения надлежащим исполнением (ст. 408 ГК РФ), а также на отсутствие в законе такого последствия отмены дарения, как переход права собственности на объект дарения обратно дарителю. Кроме того, орган по государственной регистрации прав посчитал, что отмена дарения и регистрация перехода к дарителю права собственности на объект, который принадлежал умершему на момент смерти, а, следовательно, вошёл в наследственную массу, противоречит п. 2 ст. 218, п. 1 ст. 1110, ст. 1112 ГК РФ.

Третьяков обратился в районный суд с заявлением об оспаривании отказа органа по государственной регистрации прав во внесении изменений в ЕГРН.

*Является ли отмена дарения как односторонняя сделка соответствующей закону? Каков механизм отмены дарения в порядке п. 4 ст. 578 ГК РФ? Соответствует ли данная норма*

*положениям наследственного права? Какое решение должен вынести суд?*

**№ 14.** 17 ноября 2018 года между Гонтаренко (Плательщик ренты) и Савельевым (Получатель ренты) был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, по которому Савельев передал в собственность Гонтаренко квартиру на безвозмездной основе, а 21 ноября 2018 года Савельев умер.

Сын Савельева, узнав после открытия наследства о состоявшейся сделке, обратился в суд с иском к о признании недействительным договора пожизненного содержания с иждивением, признании недействительной регистрации перехода права собственности на квартиру от Савельеву к Гонтаренко, указывая на то, что договор пожизненного содержания с иждивением противоречит закону ст. 575 ГК РФ, согласно которой не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает трех тысяч рублей работникам лечебных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, ответчик являлся заместителем главного врача лечебного учреждения, у которого на лечении находилась Савельев. Возражая против иска ответчик заявил, что между ними отсутствовал договор дарения, что исключает применение ст. 575 ГК РФ

*Решите спор. Оцените доводы ответчика. Допускается ли применение норм главы 32 ГК РФ к отношениям ренты? Изменится ли решение, если имущество было передано за плату?*

**№ 15.** Между администрацией г. Томска (учредитель) и ООО «Управляющая компания «Центр» (доверительный управляющий) заключен договор доверительного управления муниципальным имуществом от 21.07.2009, по условиям которого администрация передала в доверительное управление управляющему муниципальное имущество, административное здание сроком на 3 года, а доверительный управляющий обязался осуществлять управление этим имуществом с целью увеличения неналоговых доходов бюджета города от использования муниципального имущества, содержать имущество в исправном со-

стоянии и обеспечить проведение его текущего ремонта. Недвижимое имущество передано в доверительное управление по актам приема-передачи в августе-сентябре 2009 г. Регистрация передачи имущества в доверительное управление произведена 21.09.2009.

Администрацией г. Томска обратилась в арбитражный суд с требованием о признании договора доверительного управления недействительным на том основании, что ООО «Управляющая компания «Центр» как юридическое лицо было зарегистрировано 03.08.2006, тогда как договор заключен 21.07.2006.

*С какого момента договор доверительного управления имуществом считается заключённым? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 16.** ООО «Западно-Российская трастовая аграрная компания» обратилось в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации договора доверительного управления имуществом с множественностью лиц на стороне учредителей управления. На стороне учредителей управления выступили собственники долей в праве общей собственности на земельный участок для сельскохозяйственного использования (по 1,5 га каждая). К заявлению были приложены договор доверительного управления имуществом и свидетельства о государственной регистрации права собственности каждого владельца земельной доли.

ООО «Западно-Российская трастовая аграрная компания» было отказано в удовлетворении заявления о государственной регистрации договора доверительного управления имуществом со ссылкой на его незаключенность, поскольку его предметом является не определенное имущество, а доли в праве, передача которых реально невозможна. В связи с чем ООО обратилось в арбитражный суд обязании регистрирующего органа зарегистрировать договор доверительного управления имуществом.

*Может ли быть предметом договора доверительного управления имуществом доля в праве собственности на недвижимое имущество? Подлежит ли иск удовлетворению?*

№ 17. 3 декабря 2009 г. Пятков Д.В. заключил с ООО «ТДСК» договор, именуемый предварительным договором купли-продажи квартиры, по условиям которого ООО «ТДСК» обязалось в срок не позднее конца второго квартала 2011 года заключить с ним договор купли-продажи двухкомнатной квартиры. Также 20 апреля 2010 г. стороны заключили договор, именуемый предварительным договором купли-продажи квартиры, по условиям которого ООО «ТДСК» обязалось в срок не позднее конца второго квартала 2011 года заключить с Пятковым Д.В. договор купли-продажи двухкомнатной квартиры. Свои обязательства по оплате стоимости двух квартир на одной лестничной площадке в строящемся доме Пятков Д.В. выполнил полностью.

30 апреля 2014 г. в ответ на обращение Пяткова Д.В. ООО «ТДСК» сообщило, что не имеет возможности исполнить обязательства по указанным выше договорам ранее четвертого квартала 2015 года. Пятков Д.В. обратился с иском в суд о взыскании с ООО «ТДСК» неустойки за просрочку передачи объекта строительства, штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения его требования. Удовлетворяя требования истца частично, суд первой инстанции взыскал с ответчика неустойку, руководствуясь положениями ст. ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Также суд взыскал с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя, руководствуясь положениями ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции, сославшись на положения статей 429 и 445 ГК РФ, указал, что предварительный договор обязывает стороны только лишь заключить в будущем основной договор и не предусматривает обязанность ответчика передать имущество.

*В чем заключается особенность правовой природы предварительного договора? Допускает ли действующее законода-*

*тельство имуществом предоставлено по предварительному договору? Оцените законность решения апелляционного суда.*

**№ 18.** Гражданка К. обратилась в суд с иском к жилищно-строительному кооперативу (застройщик № 2) о признании права собственности на долю в виде однокомнатной квартиры, согласно экспликации (плану) этажей проекта, общей площадью 50 кв. м, расположенной на 7-м этаже 1-го подъезда в не завершенном строительстве объекте – жилым доме. В обоснование заявленных требований истица указала, что между ней и кооперативом был заключен договор, на основании которого кооператив предоставил ей заем в целях приобретения указанной однокомнатной квартиры. 21 марта 2006 г. между обществом (застройщик № 1) и гражданкой К. заключен договор на долевое строительство кирпичного, десятиэтажного жилого дома. Обязательства по договору истица выполнила в полном объеме. Впоследствии названное общество было признано банкротом и ликвидировано, не завершенный строительством жилой дом передан жилищно-строительному кооперативу, осуществляющему строительство указанного дома. Застройщик № 2 строительство жилого дома в установленные сроки не завершил, дом в эксплуатацию не сдан, в связи с чем Гражданка К. обратилась в суд к застройщику № 2 с указанным выше иском.

*Гражданка К. выбрала надлежащий способ защиты нарушенного права? Какие мнения по данному вопросу высказаны в литературе? Является ли застройщик № 2 надлежащим ответчиком? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 19.** В обеспечение исполнения обязательств по кредитным договорам между ООО «Автотрейд» и банком заключены договоры ипотеки, по условиям одного из которых в пользу банка заложено право аренды земельного участка. На земельном участке в соответствии с полученным разрешением на строительство была возведена гостиница.

Банк обратился в арбитражный суд с заявлением о признании ООО «Автотрейд» несостоятельным (банкротом). Определени-

ем суда первой инстанции требования банка признаны обоснованными, в отношении должника введена процедура наблюдения, требования банка включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника как обеспеченные залогом имущества должника: правом аренды земельного участка. Впоследствии банк обратился с заявлением о признании за ним статуса залогового кредитора в отношении вновь возведенных объектов на земельном участке (гостиницы) и внесении соответствующих изменений в реестр требований кредиторов.

Отказывая в удовлетворении заявления банка в части признания его требований обеспеченными залогом гостиницы, суд округа, ссылаясь на статью 131 ГК РФ, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», указал, что на момент рассмотрения спора гостиница не введена в эксплуатацию, право собственности за должником на объект незавершенного строительства не зарегистрировано, в связи с чем гостиница не является объектом гражданских прав и, соответственно, не может быть предметом залога. Кроме этого, договор ипотеки не содержит условий об порядке распространения ипотеки на вновь возведенные здания на земельном участке, являющемся предметом залога.

*Оцените доводы суда. Обоснован ли отказ суда?*

**№ 20.** Гражданин Шатров, имеющий статус индивидуально предпринимателя, заключил кредитный договор с коммерческим банком «Интеррос» под залог принадлежащий ему на праве собственности квартиры № 6 по Енисейской улице, д. 15. В квартире на праве члена семьи проживала его жена.

Кредитный договор был заключен сроком на 5 лет. Спустя полтора года после заключения кредитного договора Шатров по договору купли-продажи приобрел соседнюю квартиру № 7 в этом же доме. В установленном законом порядке объединил эти две находящиеся на первом этаже квартиры, произвел их переустройство и перепланировку.

В последующем по решению органа местного самоуправления жилое помещение, образованное в результате объединения

двух квартир № 6 и №7, было переведено в разряд нежилого помещения.

*Сохранит ли юридическую силу договор об ипотеке квартиры № 6? Может ли быть признано объектом договора об ипотеке нежилое, помещение, созданное путем объединения двух квартир? Требуется ли на перепланировку и переустройство, а также на перевод жилого помещения в нежилое согласие залогодержателя-коммерческого банка? Что подлежит регистрации при заключении договора об ипотеке?*

**№ 21.** В 2009 году распоряжением Департамента г. Томска некоммерческому партнерству сроком на три года предоставлен в аренду земельный участок для строительства многопрофильного спортивно-оздоровительного комплекса. Департаментом и некоммерческим партнерством заключен соответствующий договор аренды сроком до 2013 года. В 2013 году стороны продлили срок действия договора до 26 февраля 2017 г.

По условиям договора арендатор имеет право заключить по истечении срока договора новый договор на согласованных сторонами условиях или продлить срок аренды участка на прежних условиях по письменному заявлению, переданному арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации.

Со ссылкой на то, что согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, департамент отказал некоммерческому партнерству в заключении договора на новый срок. Партнерство обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании данного отказа незаконным.

*Обладает ли арендатор земельного участка преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 22.** Земельный участок предоставлен гражданину И. на основании постановления Администрации г. Томска от

12.12.1995 в постоянное бессрочное пользование для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке гражданин И. построил жилой дом и зарегистрировал на него право собственности. Гражданин Т. планирует приобрести данный жилой дом и земельный участок.

*Можно ли выкупить в собственность земельный участок у гражданина И. вместе с жилым домом? В каком порядке оформляется право собственности на земельный участок в данном случае?*

**№ 23.** У гражданина К. земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, участок был предоставлен в 1997 году для индивидуального жилищного строительства.

*Сохраняется ли право постоянного бессрочного пользования после введения Земельного кодекса РФ 2001 года? Обязан ли гражданин переоформить указанное право? Каков порядок переоформления права на земельный участок в соответствии с действующим законодательством?*

**№ 24.** Распоряжением главы районного самоуправления Тегульдетского района от 30.09.2005 согласовано место расположения земельного участка для проектирования и строительства полигона для захоронения промышленных и твердых бытовых отходов.

Строительство полигона завершено, актом от 30.12.2005 приемочная комиссия, созданная ПАО «Газпром», приняла законченный строительством объект, актом № 1/2008 Администрация ввела полигон в эксплуатацию с 01.08.2007.

На основании договора пожертвования от 18.06.2009, заключенного ПАО «Газпром» и Администрацией, и в соответствии с решением муниципального собрания Тегульдетского муниципального района от 23.06.2009 № 799 полигон принят безвозмездно в муниципальную собственность Тегульдетского муниципального района; в пункте 1 данного договора полигон определен как движимое имущество.

В 2016 году подготовлен технический план полигона как сооружения, 27.03.2016 в ГКН внесены сведения о полигоне для захоронения промышленных и твердых бытовых отходов как об объекте недвижимости (сооружении); объекту присвоен кадастровый номер.

Администрация, ссылаясь на необходимость оформления права муниципальной собственности на полигон как на объект недвижимого имущества, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском. Суд, оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 8.1, 12, 131, 218, 219 ГК РФ, пришел к выводу о том, что Администрация не доказала наличия оснований для возникновения права собственности на спорный объект как на объект недвижимого имущества, в связи с чем отказал в удовлетворении иска.

*Является ли полигон объектом недвижимости, право собственности на который подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 219 ГК РФ? Обосновано ли решение суда?*

**№ 25.** Борухин является собственником 8/18 доли в праве собственности на домовладение, расположенное на земельном участке, находящемся у собственников в долгосрочной аренде. В целях повышения благоустройства им самовольно Борухин возвел пристройку к дому, что привело к увеличению общей площади дома на 9,5 кв. м.

Борухин обратился в суд с иском к администрации муниципального образования и иным сособственникам о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на самовольную постройку, признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилой дом.

*Является ли пристройка самостоятельным объектом недвижимого имущества, которое можно признать самовольной постройкой? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 26.** ИП Андреев обратился в арбитражный суд с иском к ИП Носову о сносе здания склада, возведенного на земельном участке истца без его согласия. В обоснование своих требований Андреев указал, что ранее данный участок был им истребован из чужого незаконного владения муниципального образования, которое было указано в Реестре как собственник этого участка; к участию в том деле в качестве соответчика был привлечен арендатор земельного участка – ООО «Автогрейд», которое возвело спорную постройку.

Носов в отзыве на иск возразил, что он приобрел постройку у ООО «Автогрейд» на основании договора купли-продажи, фактически оплатил и получил ее во владение. И хотя регистрация права собственности покупателя на постройку имела место после принятия арбитражным судом решения по иску об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения муниципального образования и ООО «Автогрейд», Носов этого не знал и не должен был знать, поскольку в ЕГРН никаких отметок о правопритязаниях в отношении здания не содержалось.

При таких обстоятельствах Носов полагал себя добросовестным приобретателем постройки и считал, что он приобрел право собственности по основанию, предусмотренному абзацем вторым пункта 2 статьи 223 ГК РФ.

*Может ли право собственности на самовольную постройку приобретено по основанию, предусмотренному абзацем вторым пункта 2 статьи 223 ГК РФ? Решите спор по существу.*

**№ 27.** ИП Хохлов обратился в арбитражный суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения самовольной постройкой как своим собственным недвижимым имуществом в течение срока приобретательной давности. ИП Хохлов в 1988 году купил и вступил во владение жилым домом, который был возведен продавцом в 1984 году на предоставленном ему для строительства земельном участке, однако без утвержденной проектной документации, необходимых разрешений. В настоящее время заявитель зарегистрирован в качестве ИП и использует купленное строение ис-

ключительно в предпринимательских целях (для осуществления торговли).

Так как предприниматель приобрел на основании договора купли-продажи и земельный участок, на котором расположен спорный объект, он обратился к регистрирующему органу с заявлением о государственной регистрации права собственности на дом. Регистрирующий орган отказал в государственной регистрации права собственности ИП на данное строение, поскольку оно является самовольным как созданное без получения необходимых разрешений.

*Обоснован ли отказ регистрирующего органа? В каких случаях право собственности на самодовольную постройку может быть приобретено в силу приобретательной давности? Приведите примеры из судебной практики.*

**№ 28.** Ерохина обратилась в суд с иском к Администрации г. Томска, просила суд признать за нею в порядке приобретательной давности право собственности на земельный участок общей площадью 400 кв. м, а также обязать осуществить государственную регистрацию права собственности на указанный земельный участок. В обоснование заявленных требований истец указала, что она является собственником земельного участка площадью 900 кв. м, к которому примыкает земельный участок площадью 400 кв. м. Участком она открыто и непрерывно владеет как своим собственным на протяжении более пятнадцати лет, на него никто кроме нее не претендует, в связи с чем за ней необходимо признать право собственности на участок в силу приобретательной давности.

*В чем заключаются особенности приобретения права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 29.** По поддельным документам нотариусом города Казани 7 июля 2008 года на имя Смольниковой было выдано свидетельство о праве на наследство в отношении жилого помещения, собственник которого Смольников скончался в 1995 году, не

имея наследников ни по завещанию, ни по закону. Право собственности на данное жилое помещение было зарегистрировано на основании этого свидетельства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Жилое помещение затем стало предметом договоров купли-продажи от 21 августа 2008 года и от 15 сентября 2008 года, а 22 февраля 2009 года его приобрел Дубровский. При этом в договоре купли-продажи цена жилого помещения была указана в размере 888 000 руб., однако согласно имеющимся в деле копиям расписок продавец получил от Дубровского помимо суммы, указанной в договоре, еще 5 001 000 руб.

Департамента городского имущества г. Москвы подал в суд иск о выселении Дубровского из приобретенной им в 2009 году квартиры и передаче ее в собственность города

*Является ли Дубровский добросовестным возмездным приобретателем? Подлежит ли иск удовлетворению?*

**№ 30.** Нанимателем жилого помещения Гавриловой 18 октября 2009 г. была выдана доверенность на имя Вологдиной с правом оформления документов и представлению интересов по заключению договора безвозмездной передачи жилого помещения в собственность, однако 9 ноября 2009 г. Гаврилова скончалась. Несмотря на это, 25 ноября 2009 г. Вологдина, действуя от имени Гавриловой, заключила с муниципальным образованием договор социального найма, а 20 декабря 2009 г. – договор передачи.

15 января 2010 г. департамент жилищной политики администрации муниципального образования был уведомлен регистрирующим органом об отказе в государственной регистрации права собственности Гавриловой на спорную квартиру, поскольку Гаврилова умерла до заключения указанных договоров и до обращения с заявлением о регистрации права ее собственности на жилое помещение. Впоследствии на основании поддельных документов право собственности на данную квартиру в марте 2010 было зарегистрировано за Шабалиным, произведшим ее отчуждение Панкратовой, а последняя, в свою очередь, продала квартиру Дороховой.

Департамент имущественных отношений администрации города в июне 2014 г. обратился в суд с иском об истребовании имущества у Дороховой, об исключении записи о государственной регистрации права.

*Что выступает в качестве основания приобретения права собственности при приобретении недвижимого имущества добросовестным приобретателем у неуправомоченного отчуждателя? Подлежит ли иск удовлетворению?*

#### **ЗАНЯТИЕ № 4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

##### ***Вопросы:***

1. Кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, процедура.

2. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

3. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (источники, их соотношение). Отраслевая принадлежность института государственной регистрации прав.

4. Государственная регистрация ранее возникших прав на недвижимое имущество.

5. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Соотношение формы и государственной регистрации сделки. Правовые последствия несоблюдения требования о государственной регистрации сделки.

6. Понятие и составные части Единого государственного реестра недвижимости и правила его ведения.

7. Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество: основные стадии, сроки. Лица, имеющие право на обращение за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правовая природа заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Проблемы регистрации прав после смерти или ликвидации заявителя.

8. Особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество.

9. Приостановление, отказ и прекращение осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество: понятие, порядок.

10. Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

11. Признание права или обременения отсутствующим.

12. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): ее место в системе федеральных органов исполнительной власти. Правовые основы деятельности. Структура, задачи и полномочия. Основания и формы ответственности Росреестра и государственного регистратора прав.

### ***Нормативные акты и судебная практика***

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ.

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федер. закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ.

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Постановление Правительства РФ от 20.08.2009 № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства».

Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке».

Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «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».

Инструкция по межеванию земель, утв. Роскомземом 08.04.1996.

Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утв. Росземкадастром 17.02.2003.

Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром 17.02.2003.

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 14.01.2003 № 20-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Администрации Ивановской области о проверке конституционности отдельных Положений статей 9, 10 и 15 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Примерного положения об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

«Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер», утв. Минэкономразвития России.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2001. № 4.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6.

Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 7.

### Литература

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

Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 7.

Бевзенко Р.С. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт построения системы // Вестник ВАС РФ. 2006. № 12.

Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. Т. 11 № 5. С. 4-30

Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения (часть третья) // Вестник гражданского права. 2012. Т. 12 №1. С. 4-34

Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения (часть вторая) // Вестник гражданского права. 2011. Т. 11 № 6. С. 5–29.

Бевзенко Р.С. Дело об ипотеке незарегистрированного здания. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 14.08.2017 № 306-ЭС17-3016(2) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 9.

Болтанова Е.С. Единый государственный реестр недвижимости – новый информационный ресурс // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7.

Землякова Г.Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования земель / М. : ИНФРА-М, 2014. 357 с.

Землякова Г.Л. Согласование и установление границ земельных участков: проблемы правового регулирования // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2009.

Кадастровый учет недвижимого имущества: вопросы и ответы / А.С. Волконитин, О.Л. Дубовик, Д.С. Железнов и др.; отв. ред. Г.А. Мисник. М., 2015.

Кадулин А.В. Споры о признании права отсутствующим // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». 2017. № 4.

Подшивалов Т.П. Негаторный иск и защита прав на недвижимое имущество // Закон. 2011. № 1.

Подшивалов Т.П. Правовая природа иска об оспаривании зарегистрированного права на недвижимость // Журнал российского права. 2014. № 5.

Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, Ю.В. Виниченко, С.А. Громов и др.; отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2013.

Савенко Г.В. О толковании судами технических терминов, описывающих установление и местоположение границ земельных участков // Вестник арбитражной практики. 2016. № 1.

Савенко Г.В. Земельные иски в современном российском праве: постановка вопроса // Вестник гражданского права. 2016. № 4.

Савенко Г.В. Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики. М. : Инфотропик Медиа, 2016.

Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно правовое исследование. М., 2011.

Хаскельберг Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008.

Хаскельберг Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации сделок о приобретении недвижимости в собственности // Цивилистические исследования: Ежегодник

гражданского права. / под. ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2007. Вып. 3.

Хаскельберг Б. Л. К вопросу о правовой природе традиции // Сборник статей к 55-летию Е.А. Крашенинникова: сб. науч. тр. / отв. ред. П.А. Варул. Ярославль, 2006.

Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

Швабауэр А.В. Проблемы правовой квалификации акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. 2010. № 12.

Шеметова Н.Ю. Проблемы правовой природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. 2014. № 3.

### ***Задачи***

**№ 1.** Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения об отказе в постановке на кадастровый учет навеса для ожидания транспорта, указывая на то, что ему был предоставлен земельный участок именно для возведения спорного объекта, имеющего прочную связь с землей, а демонтаж его без ущерба назначению невозможен.

*Является ли навес объектом недвижимости? Правомерен ли отказ органа кадастрового учёта в постановке навеса на кадастровый учет? Решите спор по существу.*

**№ 2.** Иванов является собственником земельного участка площадью 900 кв. м с кадастровым номером <...>: 1. Петров является собственником земельного участка площадью 1300 кв. м с кадастровым номером <...> : 2. Между сторонами возник спор по местоположению смежной границы между участками. В целях уточнения границ своего земельного участка Петров заказал проведение кадастровых работ. О проведении данных работ Иванов не извещался, в связи с чем он был лишен возможности присутствовать при межевании и представлять свои возражения по местоположению смежной границы. В результате межевания площадь земельного участка с кадастровым номером <...>: 2 не-

обоснованно увеличилась по сравнению с правоустанавливающим документом.

Иванов обратился в районный суд с исковыми требованиями к Петрову, ФГБУ «ФКП Росреестра», Управлению Росреестра о признании результатов межевания земельного участка недействительными, исключении из реестра объектов недвижимости сведений о границах земельного участка, об определении границ земельного участка.

*Какие были допущены нарушения Петровым при уточнении местоположения границ принадлежащего ему земельного участка? Какое место в системе способов защиты прав занимает признание результатов межевания земельного участка недействительными? Решите спор по существу.*

**№ 3.** Обществу на праве собственности в здании принадлежало помещение. В связи с реконструкцией и возведением пристройки площадь помещения увеличилась, и общество обратилось в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений помещения, приложив в числе прочих документов технический план помещения.

Решением органа кадастрового учета в кадастровом учете было отказано в связи с тем, что необходимые для кадастрового учета документы по форме и содержанию не соответствуют требованиям ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а произведенная реконструкция представляет собой изменение конфигурации и внешних границ всего здания, частью которого является данное помещение. Обществу выданы рекомендации по доработке представленных документов. Считая данный отказ незаконным, общество обратилось в арбитражный суд.

*Обоснован ли отказ органа кадастрового учета? Как соотносятся между зданием и помещением в нем? Какое значение для кадастрового учета имеет технический план объекта недвижимости?*

**№ 4.** ООО «Билдинг-Хоум-Групп» является собственником нежилого 1-этажного здания водопроводной насосной станции.

Право собственности на данное здание зарегистрировано за ООО, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 13.04.2011 г.

В 2012 году в результате обследования технического состояния здания водопроводной насосной станции было установлено, что оно не эксплуатируется, насосное оборудование и трубопроводы из здания демонтированы. Водопроводный ввод и заводомерные сети переключены на новую насосную станцию. Само здание находилось в аварийном состоянии, а именно: несущие стены здания в местах опирания балок перекрытия и плит перекрытия имели сквозные трещины шириной до 5 мм, длиной 50–60 см, что снижало несущую способность и прочностные характеристики капитальных несущих стен и могло привести к обрушению здания, что представляло реальную угрозу жизни и здоровью людей. Во избежание самопроизвольного разрушения здания, общее собрание участников ООО «Билдинг-Хоум-Групп» приняло решение о сносе данного здания, что подтверждается протоколом внеочередного общего собрания участников.

Во исполнение решения участников общества, ООО «Билдинг-Хоум-Групп» заключило договор подряда от 03.10.2012 г. на выполнение работ по демонтажу здания. Работы по демонтажу были завершены 30.10.2012 г., что подтверждается актом выполненных работ, составленном по форме КС-2. Таким образом, с ноября 2012 года 1-этажное здание фактически перестало существовать. Однако в ЕГРН данное здание продолжает числиться.

В целях приведения сведений, содержащихся в ЕГРН, в соответствии с фактическими данными, ООО «Билдинг-Хоум-Групп» обратилось в Росреестр с заявлением о снятии вышеуказанного здания с кадастрового учета и прекращения права собственности. 21 марта 2017 года ООО «Билдинг-Хоум-Групп» получило уведомление об отказе в проведении регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества. Основанием для отказа в проведении регистрационных действий Росреестр указал на отсутствие в представленном акте обследования от 02.02.2017 г. документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости. При этом, Росреестр не указал

какие именно документы необходимо приложить к акту обследования, которые подтверждали бы факт отсутствия здания.

*Обоснован ли отказ Росреестра? Какие документы требуются предоставлять для подтверждения факта прекращения существования объекта недвижимости в целях снятия такого объекта с кадастрового учета и прекращения права собственности на него? Какое значение имеет акт обследования для снятия объекта недвижимости с кадастрового учета?*

**№ 5.** Постановлением главы Томского сельсовета от 5 апреля 1995 года № 9 Иванову для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства предоставлен земельный участок площадью 2040 кв. м в <...> Малининского района Томской области, о чем Малининским районным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству зарегистрировано право и выдано свидетельство праве собственности на землю от 7 мая 1995 года.

Иванов обратился в Управление Росреестра по Томской области с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости. Решением от 16 января 2018 года Иванову отказано в государственной регистрации права, поскольку в архивах правоустанавливающих документов на земельные участки Комитета по земельным ресурсам Малининского района, журнала выданных свидетельств, сведений о предоставлении земельного участка на имя Иванова отсутствуют.

*Правомерен ли отказ Управления Росреестра во внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН? На основании каких документов осуществляется включение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН?*

**№ 6.** Гражданин Нилов обратился в районный суд г. Красноярска с жалобой, в которой просил обязать орган по государственной регистрации прав принять документы на государственную регистрацию перехода права собственности на квартиру.

Заявитель пояснил, что орган по государственной регистрации отказал ему в приеме документов, поскольку он предъявил паспорт гражданина РФ, а в доверенности, выданной ему правообладателем, указаны серия и номер паспорта гражданина СССР. В связи с этим сотрудник регистрирующего органа заявил, что не может установить личность гражданина Нилова. Представитель регистрирующего органа жалобу не признал, пояснив, что для устранения, данного противоречия заявителю было рекомендовано обратиться в ПВС ОВД для внесения в его паспорт сведений о ранее выданных документах.

Суд признал жалобу гражданина Нилова обоснованной и подлежащей удовлетворению со ссылкой на Закон о государственной регистрации недвижимого имущества, которые не предусматривают такого основания для отказа в приеме документов на государственную регистрацию прав. Кроме того, по мнению суда, регистрирующий орган был обязан принять на государственную регистрацию документы гражданина Нилова, а свои сомнения относительно доверенности и паспорта разрешить путем направления соответствующих запросов нотариусу и в ПВС ОВД.

Не согласившись с принятым решением, регистрирующий орган подал кассационную жалобу на решение суда первой инстанции.

*Оцените законность решения суда.*

**№ 7.** Гражданка Борисова обратилась с иском к гражданке Ореховой и органу по государственной регистрации прав о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру. Свои требования она мотивировала тем, что Борисова и Орехова заключили договор купли-продажи квартиры. При обращении в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности на вышеуказанную квартиру ей было разъяснено, что необходимо представление заявления Ореховой – продавца квартиры о переходе права. Между тем ответчица уклоняется от подачи данного заявления, ссылаясь на отсутствие времени.

*Какое решение должен вынести суд? Кто вправе обратиться в орган по государственной регистрации прав с заявлением о регистрации сделки, права, перехода права? Является ли регистрирующий орган надлежащим ответчиком по данному делу? Каким процессуальным статусом он обладает? Может ли суд «обязать» регистрирующий орган произвести государственную регистрацию права?*

**№ 8.** Гражданин Сидоров обратился в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности. В качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию было представлено свидетельство о праве на наследство по завещанию, согласно которому заявитель Сидоров является наследником имущества гражданина Романюка, умершего 07.01.2016 года. Наследственное имущество состоит из квартиры, принадлежащей наследодателю на основании договора о предоставлении гражданам жилых помещений в связи со сносом дома и акта приема-передачи.

При проведении правовой экспертизы документов было установлено, что запись о регистрации права собственности наследодателя на данную квартиру была внесена в ЕГРП 19.01.2016 года, т.е. после его смерти.

Регистрирующий орган отказал в регистрации права собственности Сидорова, мотивируя свой отказ ссылкой на то, что государственная регистрация права собственности наследодателя была произведена уже после его смерти, соответственно, право собственности на данное недвижимое имущество у него не возникло (ст.17 ГК РФ), поэтому оно не может быть передано по наследству другим лицам.

Сидоров не согласился с этим отказом и обжаловал его в суд.  
*Решите спор по существу.*

**№ 9.** Гражданка Котова обратилась в суд с заявлением об оспаривании действий органа по государственной регистрации прав, приостановившего государственную регистрацию права собственности на квартиру.

Судом было установлено, что гражданка Котова обратилась в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру. Однако при проведении правовой экспертизы было установлено, что в ЕГРН внесена запись о наложении ареста на указанную квартиру, в связи с чем государственная регистрация была приостановлена. Определение районного суда о наложении ареста никем не обжаловано и не отменено. Котова обратилась с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру после того, как были внесены записи об аресте в ЕГРН. Кроме этого, Котова была надлежащим образом уведомлена органом о государственной регистрации прав о приостановлении государственной регистрации в связи с наложением ареста на квартиру. В связи с чем суд признал действия регистрирующего органа законными.

*Оцените законность решения суда.*

**№ 10.** АО «Кедр» обратилось в арбитражный суд с иском о признании незаконным отказа органа по государственной регистрации прав в государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства. Заявитель свои требования мотивировал тем, что АО «Кедр» обратилось в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, приобретенный в порядке обращения взыскания на имущество должника в рамках исполнительного производства. На государственную регистрацию были представлены решение Арбитражного суда, исполнительный лист, протокол торгов и акт передачи имущества.

Регистрирующий орган отказал в регистрации права собственности, поскольку право хозяйственного ведения должника – ФГУП на указанный объект не было зарегистрировано, поэтому спорный объект не мог быть продан с публичных торгов, а также передан АО «Кедр» в порядке исполнительного производства.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований АО «Кедр».

*Может ли суд обратить взыскание на объект незавершенного строительства, право на который не было зарегистрировано в установленном порядке? Можно ли зарегистрировать право собственности на незавершенный строительством объект при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок?*

**№ 11.** Обществу из выписки из ЕГРН от 21.08.2017, составленной в отношении земельного участка, стало известно о том, что в ЕГРН содержатся сведения о площади данного участка, равной 4 000 кв. м, не соответствует фактической площади этого участка, используемого обществом на основании договора аренды от 21.1.1993, которая равна 1 000 кв. м, а также о том, что сведения о графической части границ земельного участка, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют чертежу границ, являющемуся приложением к договору аренды. Полагая, что содержащиеся в ЕГРН сведения о площади земельного участка с и его графической части описания границ являются следствием технической ошибки, общество обратилось в Управление Росреестра с заявлением об исправлении допущенной в ЕГРН ошибки.

В ответ на это заявление Управлением Росреестра сообщением от 03.09.2017 указало обществу со ссылками на ст. 14, 18, ч. 1 ст. 61 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» на необходимость обратиться с соответствующим заявлением и приложением необходимых документов в Муниципальное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг». Не согласившись с управлением, общество обратилось в суд, в котором просило признать незаконным решение об отказе в исправлении технической ошибки, выраженное в письме от 03.09.2017.

*Какое решение должен принять суд?*

**№ 12.** Бубликова обратилась в суд с иском к Разиной о признании сведений, содержащихся в ЕГРН реестровой ошибкой и установлении границ земельного участка. В обоснование заявленных указала, что является собственником земельного участка

с кадастровым номером <...>: 44. Для уточнения границ указанного земельного участка она обратилась к кадастровому инженеру. Согласно заключению кадастрового инженера границы земельного участка с кадастровым номером <...>: 44 накладываются на земельный участок с кадастровым номером <...>: 45. Указанное пересечение исключает из границ земельного участка участка 5 кв. м, на котором расположен конструктивный элемент здания жилого дома – отмостка. Границы земельного участка Разиной установлены и внесены в ЕГРН. До устранения выявленного несоответствия проведение кадастровых работ приостановлено. Уточненные границы земельного участка с кадастровым номером <...>: 45 не соответствуют границе уточняемого смежного земельного участка с кадастровым номером <...>: 44, указанной в Плана границ землепользования, который является приложением к свидетельству о праве собственности на землю, выданному Бубликовой и межевому делу № 4736 от 1997 года. В досудебном порядке исправить возникшую реестровую ошибку ответчик Разина отказывается. Бубликова просит суд признать сведения о земельном участке с кадастровым номером <...>45 реестровой ошибкой, а также установить границы земельного участка с кадастровым номером <...>45, в соответствии с границами земельного участка с кадастровым номером <...>44 на основании Плана границ землепользования от 1998 года и межевым делом № 4736 от 1997 года. Обязать Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии исправить указанную реестровую ошибку.

*Дайте определение понятию реестровая ошибка. Какое решение должен принять суд?*

**№ 13.** В 2019 г. Сергеев обратился в суд с иском к Управлению Росреестра об исключении из ЕГРН сведений о нем, как правообладателе земельного участка, а также взыскать с Управления Росреестра компенсацию морального вреда в размере 10000 руб. и материальный вред в размере 10000 руб. (в т.ч.: судебные расходы по оплате госпошлины, по составлению искового заявления, по оплате выписок из Росреестра).

В обоснование требований Сергеев указал, что по сведениям ЕГРН он является правообладателем земельного участка, в связи с чем ему ежегодно начисляется налог. Поскольку Сергеев не является собственником данного участка (он продал его по договору купли-продажи еще в 2017 г.), в связи с этим своими действиями Управление Росреестра нарушает его права, порождая неблагоприятные последствия и дополнительные затраты.

*Подлежит ли иск удовлетворению? Обоснуйте свой ответ.*

**№ 14.** Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Красноярска (далее – Комитет) 11.09.2014 заключил с гаражно-строительным кооперативом (далее – Кооператив) для строительства гаражных боксов договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена. Вступившим в законную силу решением районного суда города Красноярска от 15.11.2014 признано право собственности муниципального образования «Город Красноярск» на бесхозяйное недвижимое имущество – сооружение спортивной площадки площадью 600 кв. м., расположенное на арендуемом Кооперативом земельном участке. На основании данного решения 22.12.2014 Управлением Росреестра по Красноярскому краю за муниципальным образованием «Город Красноярск» зарегистрировало право собственности на сооружение спортивной площадки.

Кооператив, полагая, что поскольку на арендуемом земельном участке спортивная площадка как объект недвижимости отсутствует, имеется лишь асфальтовое покрытие и металлическое ограждение, а зарегистрированное право собственности на такой несуществующий объект недвижимости нарушает его права как арендатора на использование участка по целевому назначению, обратился в суд с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом города Красноярска о признании отсутствующим права собственности муниципального образования «Город Красноярск» на спортивную площадку.

*Какое место иск о признании права отсутствующим занимает в системе вещно-правовых способов защиты прав? Рас-*

*пространяется ли на такой иск исковая давность? Подлежит ли иск удовлетворению? Обоснуйте свой ответ.*

**№ 15.** Территориальное управление Росимущества обратилось в суд с иском о признании отсутствующим права собственности общества на объект незавершенного строительства (благоустроенная площадка) степенью готовности 1,15%, ссылаясь на то, что право собственности на данный объект зарегистрировано как на недвижимость, тогда как он не обладает ее признаками.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции пришел к выводу об избрании территориальным управлением Росимущества ненадлежащего способа защиты, поскольку оно не владеет спорным объектом, а с иском о признании права собственности ответчика отсутствующим может обратиться только лицо, фактически владеющее имуществом. Самостоятельным основанием для отказа в иске суд признал также истечение исковой давности, о применении которой заявил ответчик. Суд апелляционной инстанции и арбитражный суд округа поддержали выводы суда первой инстанции.

*Обосновано ли решение судов?*

## **5. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО НАПИСАНИЮ РЕФЕРАТА**

Реферат представляет собой письменную работу магистранта по определенной научной проблеме, одну из форм самостоятельного исследования научной проблемы на основе изучения специальной литературы, судебной практики. Написание реферата способствует выработке у магистрантов навыков самостоятельного научного поиска, грамотного и логического изложения избранной темы исследования, приобщению их к научной деятельности.

Структурно реферат должен включать в себя введение, основную и заключительную части. Во введении обосновывается актуальность проблемы, ставятся цель и задачи исследования; в основной части раскрывается суть проблемы; в заключении обобщаются выводы по теме исследования и даются практические рекомендации. Рекомендуемый объем реферата – не более 10 страниц печатного текста. Требования к оформлению реферата аналогичны тем, что предусмотрены в методических указаниях по написанию и оформлению курсовых и выпускных квалификационных работ. Темы рефератов не должны дублироваться в пределах учебной группы.

Оценка «зачтено» ставится, если содержание реферата соответствует заявленной тематике; реферат оформлен в соответствии с общими требованиями написания и техническими требованиями оформления реферата; реферат имеет четкую композицию и структуру; в тексте реферата отсутствуют логические нарушения в представлении материала; корректно оформлены и в полном объеме представлены список использованной литературы и ссылки на использованную литературу в тексте реферата; отсутствуют орфографические, пунктуационные, грамматические, лексические, стилистические и иные ошибки в авторском тексте; реферат представляет собой самостоятельное ис-

следование, представлен качественный анализ найденного материала, отсутствуют факты плагиата.

Оценка «не зачтено» ставится, если содержание реферата не соответствует заявленной тематике или в реферате отмечены нарушения общих требований написания реферата; есть ошибки в техническом оформлении; есть нарушения композиции и структуры; в тексте реферата есть логические нарушения в представлении материала; не в полном объёме представлен список использованной литературы, есть ошибки в его оформлении; отсутствуют или некорректно оформлены и не в полном объёме представлены ссылки на использованную литературу в тексте реферата; есть многочисленные орфографические, пунктуационные, грамматические, лексические, стилистические и иные ошибки в авторском тексте; реферат не представляет собой самостоятельного исследования, отсутствует анализ найденного материала, имеют место факты плагиата.

## **6. ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ**

### **1. К недвижимым вещам относятся:**

а) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

б) 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;

в) 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.

### **2. Какими признаками обладает недвижимое имущество «в силу природы»:**

а) наличие индивидуальных отличительных признаков, стационарность, постоянство местонахождения относительно системы координат;

б) самостоятельное функциональное назначение, прочная связь с земельным участком и невозможность перемещения объекта без изменения своего назначения, индивидуальная (пространственная определенность);

в) прочная связь с землей, пространственная индивидуальность, неупотребляемость.

### **3. С какого момента недвижимость «в силу природы» приобретает статус «недвижимого имущества»:**

а) с момента постановки на кадастровый учет;

б) с момента государственной регистрации права на такое имущество;

в) недвижимое имущество является таковым в силу своих природных свойств.

**4. Процедура образования земельного участка включает в себя следующие этапы:**

а) подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, межевание и постановку на кадастровый учет;

б) межевание и постановку на кадастровый учет;

в) межевание, постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права на земельный участок.

**5. Искусственный земельный участок относится к:**

а) недвижимости «в силу природы»;

б) недвижимости «в силу закона»;

в) «квази-природным объектам».

**6. Отличительными особенностями зданий и сооружений как объектов недвижимости являются:**

а) правомерность возведения и пригодность для эксплуатации по назначению;

б) особое функциональное назначение;

в) правомерность возведения.

**7. Объект незавершенного строительства – это:**

а) объект капитального строительства, который не введен в эксплуатацию, нет разрешения на ввод в эксплуатацию;

б) объект капитального строительства, который еще не принят на кадастровый учет;

в) строящийся объект, в отношении которого полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

**8. С какого момента морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания приобретают статус недвижимых вещей:**

а) с момента их государственной регистрации;

б) независимо от факта их государственной регистрации;

в) с момента постановки на кадастровый учет.

**9. Предприятие и единый недвижимый комплекс (ЕНК) различаются между собой тем, что:**

а) в состав ЕНК в отличие от предприятия не входят имущественные права и обязанности;

б) предприятие в отличие от ЕНК является единой неделимой вещью;

в) ЕНК в отличие от предприятия может отчуждаться по частям.

**10. Государственная регистрация сделки является:**

- а) элементом сделки;
- б) формой сделки;
- в) одной из стадий заключения сделки.

**11. Какие сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации:**

- а) договоры купли-продажи, мены, дарения;
- б) договор аренды земельного участка, здания, сооружения или нежилого помещения, заключенный на срок не менее одного года;
- в) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

**12. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица:**

- а) во владение которого передано это имущество;
- б) который первый заключил договор купли-продажи;
- в) который уплатил покупную цену по договору.

**13. В случае, когда продавец, заключивший договор купли-продажи недвижимости, теряет свою провозоспособность вследствие смерти либо ликвидации:**

- а) договор купли-продажи признается незаключенным;
- б) договор купли-продажи является недействительным;
- в) обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам.

**14. По договору купли-продажи недвижимого имущества риск случайной гибели или повреждения такого имущества переходит с продавца на покупателя, по общему правилу, с момента:**

- а) уплаты покупателем покупной цены;
- б) с момента государственной регистрации перехода права собственности за покупателем;

в) с момента передачи недвижимого имущества.

**15. Продавец по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства не может быть в судебном порядке понужден к:**

а) исполнению обязанности по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора;

б) возврату уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее;

в) к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем.

**16. Различие между договором купли-продажи будущего недвижимого имущества и договором строительного подряда проводится, прежде всего:**

а) по тому, в чьей собственности находится земельный участок, на котором возводится объект недвижимости;

б) по предмету договора;

в) по сторонам договора.

**17. Договор дарения недвижимого имущества является:**

а) безвозмездным, консенсуальным, односторонне-обязывающим;

б) безвозмездным, реальным, односторонне-обязывающим;

в) безвозмездным, реальным, двусторонне-обязывающим.

**18. Обладает ли арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, преимущественным правом на заключение договора на новый срок:**

а) обладает;

б) обладает, если земельный участок был предоставлен в аренду без проведения торгов либо был предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства;

в) не обладает.

**19. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам:**

а) на конкурсе;

- б) на торгах или без проведения торгов;
- в) на аукционе – физическим лицам, на конкурсе – юридическим лицам.

**20. Зарегистрировать право собственности на вновь возведенный объект вправе:**

- а) только собственник земельного участка;
- б) собственник земельного участка, а также лицо, обладающее земельным участком на ином праве (например, на праве аренды);
- в) любое лицо.

**21. Приобрести в собственность в порядке, предусмотренном ст. 225 ГК РФ, можно такие бесхозяйные объекты недвижимости, как:**

- а) здания, сооружения, помещения;
- б) земельные участки, здания, сооружения, помещения;
- в) здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения.

**22. В силу приобретательной давности можно приобрести в собственность:**

- а) любой земельный участок;
- б) только бесхозяйный земельный участок;
- в) земельный участок, находящийся в частной собственности.

**23. Можно ли приобрести в силу приобретательной давности право собственности на самовольную постройку, созданную без получения необходимых разрешений:**

- а) можно, если были соблюдены все условия, предусмотренные ст. 234 ГК РФ;
- б) можно, если были соблюдены все условия, предусмотренные ст. 234 ГК РФ, а также если сохранение такой постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан;
- в) нельзя в силу отсутствия такого условия, как добросовестность застройщика.

**24. Кадастровому учету подлежат следующие объекты недвижимости:**

- а) земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства;

б) земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства;

в) земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания.

**25. Кадастровый учет (снятие с кадастрового учета) объектов недвижимости осуществляется на основании следующих документов:**

а) межевого плана, технического плана, акта обследования;

б) схемы расположения земельного участка, проекта межевания территории, проектной документации о качественных и количественных характеристиках лесных участков;

в) проектно-сметной документации, разрешения на строительство.

**26. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет:**

а) правоустанавливающее значение;

б) правоподтверждающее значение;

в) и правоустанавливающее, и правоподтверждающее значение.

**27. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество по своей отраслевой принадлежности является:**

а) гражданско-правовым институтом;

б) административно-правовым институтом;

в) комплексным межотраслевым институтом.

**28. Признание права (или обременения) отсутствующим является по своей природе:**

а) иском о признании права;

б) негаторным иском;

в) самостоятельным способом защиты вещных прав.

**29. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимость удостоверяются:**

а) кадастровым паспортом;

- б) свидетельством о государственной регистрации;
- в) выпиской из ЕГРН.

**30. Техническая ошибка – это:**

а) описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН;

б) воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия.

## 7. ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ

1. Институт недвижимости и его развитие в дореволюционный и советский периоды.
2. Понятие и признаки недвижимого имущества.
3. Виды недвижимого имущества (общая характеристика).
4. Земельный участок как объект недвижимости.
5. Здания и сооружения как объекты недвижимости.
6. Объект незавершенного строительства как объект недвижимости.
7. Особенности правового режима жилых и нежилых помещений.
8. Машино-место как объект недвижимости.
9. Морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания как объекты недвижимости.
10. Имущественные комплексы как объекты недвижимости.
11. Особенности сделок с недвижимым имуществом.
12. Договор купли-продажи недвижимости.
13. Договор мены недвижимости.
14. Договор дарения недвижимости.
15. Договор ренты.
16. Договор аренды недвижимости.
17. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.
18. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.
19. Внесение недвижимости в качестве вклада в уставной (складочный) капитал юридического лица.
20. Залог недвижимости (ипотека).
21. Основания возникновения прав на недвижимое имущество, не относящиеся к сделкам.
22. Кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, порядок, сроки.

23. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (источники, их соотношение). Отраслевая принадлежность института государственной регистрации прав.

24. Правовая природа и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация ранее возникших прав на недвижимое имущество.

25. Понятие и составные части Единого государственного реестра недвижимости и правила его ведения.

26. Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество: стадии, сроки.

27. Приостановление и отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

28. Признание права (обременения) отсутствующим.

29. Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

30. Правовой статус органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания и формы ответственности органа регистрации и государственного регистратора прав.

## **8. РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА КО ВСЕМ ТЕМАМ КУРСА**

### **Основная литература**

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007.
2. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: Практическое пособие. М., 2018.
3. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. М., 2002.
4. Хаскельберг Б.Л. Гражданское право: избранные труды. Томск, 2008.
5. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

### **Дополнительная литература**

1. Алексеев В.А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества // Гражданское право. 2012. № 6.
2. Алексеев В.А. Является ли самостоятельность в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. 2015. № 9.
3. Анисимов А.П., Рьженков А.Я., Нарушкевич С.В. Имущественный комплекс как объект гражданских прав: вопросы теории и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 5.
4. Багаев В.А. Приобретательная давность на недвижимое имущество и регистрация прав на него // Вестник гражданского права. 2014. Т. 14, № 1.
5. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. Т. 11, № 5.
6. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения (часть третья) // Вестник гражданского права. 2012. Т. 12, № 1.

7. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения (часть вторая) // Вестник гражданского права. 2011. Т. 11, № 6.
8. Бевзекко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: Логос-М, 2017.
9. Бетхер В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект. М.: Юстицинформ, 2018.
10. Богданова Е.Е. Особенности защиты гражданских прав при добросовестном оспаривании // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 12.
11. Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Журнал российского права. 1999. № 5-6.
12. Болтанова Е.С. Застроенный земельный участок: определение понятия // Вестник Томского государственного университета. Право. 2012. № 2 (4).
13. Болтанова Е.С. Основы правового регулирования застройки земель. М., 2014.
14. Болтанова Е.С. Единый государственный реестр недвижимости – новый информационный ресурс // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7.
15. Волков Г.А. Вопросы приобретения права собственности на землю по давности владения // Вестник МГУ. Серия 11. Право. 2000. № 1.
16. Гонгало Б.М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2.
17. Гришаев С.П. Морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания и космические объекты как разновидность недвижимости // Цивилист. 2006. № 2.
18. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7.
19. Имекова М.П. Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка // Вестник ТГУ. Право. 2016. № 3.

20. Имекова М.П. Новеллы в правовом регулировании изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 3.
21. Имекова М.П. Значение торгов в процедуре предоставления государственных или муниципальных земельных участков // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12.
22. Имекова М.П. Правовое регулирование отчуждения земельных участков по законодательству РФ. Томск, 2018.
23. Имекова М.П. Улучшения земельного участка как правовая категория // Хозяйство и право. 2018. № 3.
24. Кадастровый учет недвижимого имущества: вопросы и ответы / А.С. Волконитин, О.Л. Дубовик, Д.С. Железнов и др.; отв. ред. Г.А. Мисник. М., 2015.
25. Кадулин А.В. Споры о признании права отсутствующим // Арбитражные споры. 2017. № 4.
26. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Законодательство. 2003. № 4, 5.
27. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.
28. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук. Томск, 2004.
29. Некрестьянов Д.С. Понятие недвижимости // Арбитражные споры. 2006. № 1.
30. Подшивалов Т.П. Негаторный иск и защита прав на недвижимое имущество // Закон. 2011. № 1.
31. Подшивалов Т.П. Правовая природа иска об оспаривании зарегистрированного права на недвижимость // Журнал российского права. 2014. № 5.
32. Постатейный комментарий к федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2001.
33. Потапов Н.А. Новый подход к недвижимому имуществу. Новелла Гражданского кодекса Российской Федерации // Аграрное и земельное право. 2013. № 10 (106).

34. Прилуцкий А.М. Условия возникновения права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности: вопросы теории и практики // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1.

35. Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, Ю.В. Виниченко, С.А. Громов и др.; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013.

36. Рузакова О.А., Рузаков А.Б. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4.

37. Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (постатейный). М., 2011.

38. Стрембелев С.В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация. М., 2013.

39. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. М., 2004.

40. Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008.

41. Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации сделок о приобретении недвижимости в собственности // Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Вып. 3. (2006) / под. ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2007.

42. Хаскельберг Б.Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) // Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Вып. 2 (2005) / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2006.

43. Хаскельберг Б.Л. Исполнение договора купли-продажи и переход права собственности // Проблемы развития и совершен-

ствования российского законодательства: Сб. статей. Ч. 2 / под ред. В.Ф. Воловича. Томск: Изд-во Том. ун-та, 1999.

44. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

45. Ширвиндт А.М., Щербаков Н.Б. О понятии строений и сооружений вспомогательного использования: к вопросу о целях градостроительного законодательства и корректном толковании закона // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7.

### **Профессиональные базы данных и информационные справочные системы**

[http:// www. elibrary.ru](http://www.elibrary.ru)

[http:// www. lawlibrary.ru](http://www.lawlibrary.ru)

[http:// www. law.edu.ru](http://www.law.edu.ru)

Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»,  
<http://www.consultant.ru>

Справочно-правовая система «Гарант», <http://www.garant.ru/>

Официальный сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (<http://www.duma.gov.ru/>);

Официальный сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (<http://www.council.gov.ru/>);

Официальный сайт Правительства Российской Федерации (<http://www.government.ru/>);

Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации (<http://www.ksrf.ru/>)

<https://lib.tusur.ru/ru/resursy/bazy-dannyh>

*Издание подготовлено в авторской редакции*

Отпечатано на участке цифровой печати  
Издательского Дома Томского государственного университета  
634050, г. Томск, пр. Ленина, 36, тел. (3822) 529-849.  
E-mail: [rio.tsu@mail.ru](mailto:rio.tsu@mail.ru)

Заказ № 4334 от «10.06.2020 г. Тираж 50 экз.