

УДК 347.214.2

ШЕМЕТОВА Наталья Юрьевна, адвокат адвокатской палаты Иркутской области. Автор 50 научных публикаций, в т. ч. двух монографий

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: МОМЕНТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА И ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ

Статья посвящена содержанию и правовой природе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. Рассмотрены причины выделения законодателем недвижимости среди других объектов имущества, подчеркнута взаимосвязь правовой регламентации статуса недвижимого имущества и степени столкновения в нем публично-правовых и частно-правовых интересов. Особо анализируются два аспекта государственной регистрации, предусмотренные Федеральным законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: правоустанавливающий и правоподтверждающий аспекты регистрационных действий, возвращение в правовой обиход термина «укрепление прав». Исследуется содержание публичности регистрационных действий, в частности принципа открытости государственной регистрации права. Автор разграничивает момент возникновения вещного права на недвижимость и момент государственной регистрации, которые не всегда совпадают. Отдельно рассматривается вопрос о правах, появившихся в промежуток времени с момента вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и до создания в соответствующем регионе подразделений Росреестра (ранее – Федеральной регистрационной службы).

Ключевые слова: государственная регистрация прав на недвижимое имущество, открытость информации о государственной регистрации, нотариальное оформление сделок с недвижимостью, возникновение права собственности, момент возникновения права, содержание регистрационных действий.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – центральный момент всех сделок с недвижимостью, он заслуживает специального рассмотрения. Прежде чем обратиться к собственно юридической и технической природе регистрации, требуется выяснить, что же представляет собой регистрационное действие в более широком аспекте?

Утверждение (стигмат) права, его объективация, демонстрация не только его внутренних свойств (т. е. конкретного содержания, качества привязанности, прикрепленности его к определенному лицу, его глубинной взаимосвязи с конкретной человеческой и (или) юридической личностью), но и противостоящих личности (в ее буквальном значении) внешних механизмов, не всегда

приемлемых для одной личности, но необходимых для безопасности общества в целом и отдельных наиболее значимых его составляющих (например, имущественных устоев). *Надличностный* характер регистрации нельзя ограничить только традиционными ссылками на общественную, социальную, и экономическую значимость недвижимых объектов [29]. Есть еще причины, заставляющие законодателя столь методично выделять недвижимые объекты среди других вещей. Думается, было бы недостаточным относить к ним только высокую стоимость и огромную роль недвижимости в экономической жизни. Представляется необходимым обратиться к свойствам недвижимости не только юридического или экономического, но и общегуманитарного характера. Традиционная мифология опирается на трактовку земли (и, соответственно, тех объектов, что с ней связаны) как носительницы материнского начала [9]. Во многих мифологических системах земля – граница, разделительная линия между мирами, некий знак ненарушимости и устойчивости миропорядка. Право собственности, и в первую очередь на землю, – внешнее выражение устойчивости положения субъекта, его, пусть и минимальной, автономности от внешнего мира [25, 26]¹. Более того, думается, что интерес законодателя к проблематике, связанной с недвижимостью, обусловлен состоянием общества, степенью столкновения в нем частно-правовых и публично-правовых интересов. Так, Г.Ф. Шершеневич, говоря об отсутствии института недвижимости в древнерусском праве, отмечает: «При редком населении, обширных пространствах земли, занимаемых им, громадных лесах, покрывавших почти всю Россию,

существование частной собственности на землю представляется невероятным, потому что из-за земли не возникало никаких споров, которые в первобытном обществе составляют начало юридических определений» [34, с. 239]. Строго говоря, именно столкновение интересов вызывает потребность в подробной регламентации того или иного явления. Тот же Г.Ф. Шершеневич приводит интересный факт: прежде всего частная собственность установилась только для движимых вещей, носивших общее название «имения», т. е. того, что можно взять (имати) [34, с. 240]; другими словами, право собственности изначально воспринималось исключительно как граница, защищающая от воздействия извне (захвата, завладения). Разумеется, ни о каком разделении владения и собственности речь изначально не шла, такие нюансы появились намного позднее.

Если рассмотреть содержание современного Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и подзаконных актов (в т. ч. многочисленных инструкций и разъяснений региональных регистрационных палат) в части, касающейся содержания регистрационных действий, и выяснить, что подлежит регистрации (служит для нее основанием), то можно заключить, что регистратор, внося запись о вещном праве в Государственный реестр, опирается на заключенные договоры и иные аналогичные документы, которые сами по себе носят правоустанавливающий характер [2, 6, 8, 10, 13, 15, 17, 27, 28]. Регистрация же как юридически значимое действие играет подтверждающую роль.

В некоторых случаях момент возникновения права проявляется ярче. При наследовании

¹ Л.В. Щенникова приводит цитату из сатирического рассказа А. Бирса «Словарь Сатаны»: «Если земля – это часть суши, рассматриваемая как собственность, то она принадлежит А, Б и В. Отсюда следует вывод, что на ней уже нет места Г, Д и Е, которые еще народятся. Так что само их рождение, равно как и последующая жизнь, противозаконны» [35].

К.И. Скловский, исследуя интересные материалы, приходит к выводам: «По первобытным и не знавшим исключения представлением все вещественное окружение человека было продолжением его личности, им самим (по известному выражению «продолжением его субъективности»). Например, египтяне обозначали собственность («дт», «джт») буквально как отнесенное к «плоти», к «самости» лица: «дом его плоти», «быки, скот, ослы его плоти» и т. д.» [26, с. 205]; также: «В древневосточной модели мира вещь предстает связанной, соединенной с человеком» [3].

регистрационному действию предшествует нотариальное оформление свидетельства о праве на наследство. Нотариальный орган (независимо от его статуса) при этом совершает действие от имени государства. Это обстоятельство свидетельствует не только об особой практической значимости оформляемых им документов, но и сфере их действия. Для всех них характерна общеобязательность и публичный характер. В действующей Конституции РФ (в ст. 9) определен правовой статус земли и природных ресурсов: они «используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории»². Таким образом, объекты, так или иначе связанные с землей, имеют особый публично-правовой статус. Для более подробного рассмотрения существа публичного акта целесообразно обратиться к устоявшейся терминологии. Публичный – буквально «осуществляемый в присутствии публики, открытый, общественный, в противовес личному – принадлежащему отдельному лицу, не обществу, не государству» [20]. Публичность права иначе можно определить как придание структуре вещного или обязательственного правоотношения качества общественной значимости и автономности от воли частных лиц.

Общий подход законодателя в этом вопросе определен в п. 3 ст. 2 ГК: «К имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, в т. ч. к налоговым и другим финансовым и административным отношениям, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законодательством»³. Таким образом, для таких отношений характерно подчинение лица требованиям органа публичной власти (публичной организации в терминологии Л. Эннексеруса [36]). Наиболее рельефно, по нашему мнению, публичность регистрационных

действий проявляется во впервые включенном в российское законодательство принципе открытости информации о зарегистрированных правах [11, 12, 19]. Особенно показательным в этом смысле то, что законодатель не устанавливает даже в порядке исключения юридической возможности для правообладателей сделать информацию о своих правах недоступной для заинтересованных лиц. При этом, к сожалению, не учитываются публично-правовые интересы другого рода: обеспечение общественной безопасности и предупреждение возможных правонарушений в сфере оборота недвижимого имущества. Последнее было бы необходимо для защиты прав наиболее слабых в социальном отношении лиц, например престарелых одиноких граждан, инвалидов и т. д. Несомненно, такого рода информация должна быть открытой для правоохранительных, налоговых и иных подобных органов, однако ее открытость для всех желающих нежелательна, несмотря на то, что наличие свободного доступа к информации об объектах недвижимости и правах на них способствует более активному использованию их в обороте (например, при залоге)⁴. В этом смысле, безусловно, прав Б. Гонгало, утверждающий, что «система нынешних регистрационных отношений сформировалась благодаря развитию залоговых обязательств» [4]. Строго говоря, о залоговой «составляющей» систем регистрации прав на недвижимость, или сделок с ней, или того и другого одновременно говорят практически все авторы, от дореволюционных российских цивилистов до исследователей Новейшего времени, а также некоторого ряда специалистов европейского (континентального) права (см. подробнее [16; 18; 23; 34, с. 238–252], работы современных авторов, исследующих данную проблематику [1; 22; 33, с. 145–173]). Возвращаясь к вопросу о соотношении частно-правового и публично-правового

² Конституция РФ. М., 1993. С. 6.

³ Гражданский кодекс РФ: принят Гос. Думой Рос. Федерации 21 окт. 1994 года. URL: http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/5_1.html#p67 (дата обращения: 19.08.2014).

⁴ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М., 1999. С. 207–214.

начал в регистрации нельзя не отметить следующее. С юридической точки зрения специфика недвижимого имущества как объекта проявляется в правах и обязанностях, возникающих в отношении него. Акт государственной регистрации дополняет правоотношения по поводу недвижимого имущества, возникшие до него на основании других юридических фактов (ранее мы указывали, что к ним относятся сделки, акты государственных и муниципальных органов и т. п.). В рассматриваемом случае обязательственное право уже существует к моменту регистрации, но для сторон в сделке. В этом случае оно носит частно-правовой характер. Качество обязательности для третьих лиц оно приобретает лишь после внесения сведений о нем в государственный реестр прав и последующей выдачи свидетельства о регистрации права [2, 13, 19–21]. Как считает А. Эрделевский, регистрация необходима для вступления в силу самой сделки [37].

Введение в законодательство системы регистрации породило множество вопросов технико-юридического характера. В традиционную конструкцию гражданско-правовых договоров был включен новый элемент – «признание и подтверждение государством прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁵. Данная формулировка предполагает, что права на недвижимость и сделки с ней уже существуют на момент их государственной регистрации, последняя лишь конституирует, «укрепляет» их; в связи с этим неслучайно, что в цивилистическую литературу возвращается само понятие «укрепление прав» [33, с. 145]. Показателен в этом отношении тот факт, что в ряде случаев момент возникновения вещных прав на недвижимое имущество связывается в законодательстве не с моментом государственной регистрации, а с наступлением иных, прямо предусмотренных законом обстоятельств. Так, у члена жилищно-строительного кооперати-

ва право собственности на недвижимое имущество возникает с момента полной выплаты им паевого взноса. Логично было бы предположить, что аналогичное правило будет действовать и в отношении тех вещных прав на недвижимое имущество, которые возникли до момента совершения регистрации, и регистрация которых носит скорее правоподтверждающий, чем правоустанавливающий характер. К ним могут быть отнесены, по нашему мнению, права, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; права, появившиеся в промежуток времени с момента вступления этого закона в силу и до момента создания в соответствующем субъекте Федерации департамента по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также права на недвижимое имущество, появившиеся в силу судебных решений или нотариально оформленных договоров. В последнем случае законодатель допускает, что для осуществления государственной регистрации достаточно волеизъявления одной из сторон по договору. Однако в этом случае прописана нормативно лишь ситуация, когда регистрируется договор, для которого нотариальное оформление не является обязательным по закону, однако стороны предпочли его оформить именно нотариально. Случаи регистрации договоров, в то же время требующих и обязательного нотариального оформления, законодателем не предусмотрены. В литературе высказывается мнение, что в отношении этой категории договоров должны применяться те же правила, что и в отношении договоров, не требующих нотариального оформления, но удостоверенных именно таким образом⁶.

Основаниями для проведения регистрации служат различные документы: договоры, судебные решения, акты государственных и муниципальных органов (в т. ч. приватизационные

⁵ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М, 1999. С. 39.

⁶ Там же. С. 129.

акты), свидетельства о праве на наследство и другие документы. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда общей юрисдикции, арбитражного суда или третейского суда, подлежат государственной регистрации. Постановлением Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 25 февраля 1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 19) предусмотрена возможность признания судом права на недвижимое имущество в случае отсутствия его государственной регистрации⁷. Таким образом, правоустанавливающий характер в этом случае будет носить решение соответствующей судебной инстанции, а правоподтверждающий – акт государственной регистрации.

Приватизация недвижимого имущества в хозяйственной сфере в настоящее время регламентирована Федеральным законом «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» от 21 июля 1997 года, п. 3 ст. 28 которого устанавливает для договоров приватизации общий порядок перехода прав на недвижимое имущество. До вступления в силу этого закона вопрос оставался неурегулированным, что порождало сложности в практической деятельности [28]. По этой причине Пленум Высшего арбитражного суда РФ в Постановлении от 2 декабря 1993 года № 32 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о приватизации государственных и муниципальных предприятий», анализируя практику по такого рода категориям дел, уточнил в п. 16: «В соответствии с п. 3 ст. 27 За-

кона Российской Федерации «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» право собственности на предприятие переходит от продавца к покупателю с момента регистрации договора купли-продажи в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. До принятия законодательства, устанавливающего порядок регистрации таких договоров купли-продажи, арбитражным судам следует исходить из того, что право собственности у покупателя возникает с момента внесения платежа в соответствии с условиями заключенного договора купли-продажи. Неосуществление регистрации такого договора не является основанием для признания его недействительным».

Сложным с точки зрения правовой природы актом является договор приватизации жилого помещения: в нем в качестве одного из элементов состава выступает акт государственного и муниципального органа, другим является акт государственной регистрации. Ст. 7 Закона о приватизации жилищного фонда в РФ, требующая для возникновения права собственности на приватизируемое имущество регистрации договора передачи в муниципальном органе, специально не отменена. В то же время Закон о государственной регистрации понимает под регистрацией «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав». Следовательно, если опираться на буквальное значение дефиниций двух законов, государственная регистрация не заменяет собой регистрации договора передачи в муниципальном органе, а лишь выполняет все ту же подтверждающую функцию.

⁷ Российская Федерация. Высший Арбитражный суд. Постановление Пленума. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=6366> (дата обращения: 19.08.2014).

Список литературы

1. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. Ростов н/Д., 2002. С. 40–69.
2. Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Журн. рос. права. 1999. № 5/6. С. 81–88.
3. Вейнберг И.П. Человек в культуре древнего Ближнего Востока. М., 1986. С. 83.
4. Гонгало Б. Открытость сведений о регистрации прав на недвижимость // Закон. 1999. № 5. С. 21–22.
5. Град Г., Володарский М. Закон порождает споры. Диалог юристов // ЭЖ-юрист. 1999. № 16. С. 12.
6. Егизаров В. Порядок регистрации прав на недвижимое имущество // Право и экономика. 2000. № 8. С. 90–92.
7. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: науч.-практ. пособие. М., 1997. С. 9.
8. Жирков В. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью (К вопросу о совершенствовании механизма правового регулирования отношений по поводу сделок с жилыми помещениями) // Хозяйство и право. 1999. № 6. С. 83–86.
9. Журавский Н. Недвижимость: истоки мифологии // Посев. 1997. № 1. С. 46–49.
10. Завьялов А., Коновалов В. Государственная регистрация прав на недвижимость // Рос. юстиция. 1998. № 6. С. 15–17.
11. Киндеева Е.А. Порядок выдачи информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество // Бюлл. Минюста. 2000. № 3. С. 17–18.
12. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Рос. юстиция. 1997. № 10. С. 31–32.
13. Кузнецов А.В. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против // Гос-во и право. 1998. № 2. С. 59–65.
14. Кузнецов А.В., Херрманн Х. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) // Законодательство и экономика. 1998. № 6(172). С. 16–56.
15. Макаров Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере // Хозяйство и право. 1999. № 3. С. 100–118.
16. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. Ч. 1. М., 1997. С. 253.
17. Мищенко Г. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и гражданское законодательство // Хозяйство и право. 1999. № 10. С. 37–40.
18. Морандьер Ж. де ла. Гражданское право Франции. Т. 3. М., 1961. С. 603.
19. Огородников В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // ЭЖ-юрист. 1998. № 7. С. 8–9.
20. Ожегов С.Ю., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1993. С. 650.
21. Перепелкин Ю.Я. Древний Египет. Хозяйство староегипетских вельмож. М., 1988.
22. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: межвуз. сб. науч. тр. Вып. 2. М.; Екатеринбург, 2002. С. 183–202.
23. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 199–201.
24. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении прав от неуправомоченного лица) // Проблемы современного гражданского права: сб. ст. М., 2000. С. 126–144.
25. Скловский К.И. Об идеологии защиты владения в современном гражданском праве // Проблемы современного гражданского права: сб. ст. М., 2000. С. 113–125.
26. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2000. 512 с.
27. Степашин С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество // Рос. юстиция. 1998. № 3. С. 5–6.
28. Степашин С. О создании единой системы государственной регистрации права на недвижимость и сделок с ней // Рос. экон. журн. 1998. № 2. С. 58–60.
29. Трутнева Э.К. Недвижимость: парадоксы закона и логика права // ЭКО. 1995. № 5. С. 169–175.
30. Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их государственная регистрация // Хозяйство и право. 1998. № 2. С. 52–62.

31. Чередникова М.В. О вещных правах по Гражданскому кодексу РФ // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 3. М., 2000. С. 106–125.
32. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса // Гос-во и право. 1996. № 1. С. 96–99.
33. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: сб. ст. М., 2000.
34. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: в 2 т. Т. 1. М., 1907.
35. Щенникова Л.В. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Рос. юстиция. 2003. № 11. С. 8.
36. Эннекверус Л. Курс германского гражданского права. Т. I. Полутом 1. М., 1949. С. 30.
37. Эрделевский А.М. Регистрация прав на недвижимость // Законность. 1997. № 11. С. 42–43.

References

1. Boltanova E.S. *Operatsii s nedvizhimost'yu: kuplya-prodazha, darenie, nasledovanie, nalogooblozhenie* [Real Estate Transactions: Sale, Gift, Inheritance, Taxation]. Rostov-on-Don, 2002, pp. 40–69.
2. Boltanova E.S. Ponyatie i pravovoy rezhim nedvizhimosti [The Concept and Legal Regime of Immovable Property]. *Zhurnal rossiyского prava*, 1999, no. 5/6, pp. 81–88.
3. Veinberg I.P. *Chelovek v kul'ture drevnego Blizhnego Vostoka* [Person in the Culture of the Ancient Middle East]. Moscow, 1986, p. 83.
4. Gongalo B. Otkrytost' svedeniy o registratsii prav na nedvizhimost' [Transparency of Information About Registration of Rights to Immovable Property]. *Zakon*, 1999, no. 5, pp. 21–22.
5. Grad G., Volodarskiy M. Zakon porozhdaet spory. Dialog yuristov [Law Causes Controversy. Lawyers' Dialogue]. *EZh-yurist*, 1999, no. 16, p. 12.
6. Egiazarov V. Poryadok registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo [Procedure of Registration of Rights to Immovable Property]. *Pravo i ekonomika*, 2000, no. 8, pp. 90–92.
7. Zharikov Yu.G., Masevich M.G. *Nedvizhimoe imushchestvo: pravovoe regulirovanie* [Immovable Property: Legal Regulation]. Moscow, 1997, p. 9.
8. Zhirkov V. Gosudarstvennaya registratsiya prav i sdelok s nedvizhimost'yu (K voprosu o sovershenstvovanii mekhanizma pravovogo regulirovaniya otноsheniy po povodu sdelok s zhilyimi pomeshcheniyami) [State Registration of Rights to Immovable Property and Related Transactions (on Improving the Mechanism of Legal Regulation of Relations Regarding Transactions with Housing Premises)]. *Khozyaystvo i pravo*, 1999, no. 6, pp. 83–86.
9. Zhuravskiy N. Nedvizhimost': istoki mifologii [Property: Origins of Mythology]. *Posev*, 1997, no. 1, pp. 46–49.
10. Zav'yalov A., Konovalov V. Gosudarstvennaya registratsiya prav na nedvizhimost' [State Registration of Rights to Immovable Property]. *Rossiyskaya yustitsiya*, 1998, no. 6, pp. 15–17.
11. Kindeeva E.A. Poryadok vydachi informatsii o zaregistrovannykh pravakh na nedvizhimoe imushchestvo [The Procedure of Releasing Information on Registered Rights to Immovable Property]. *Byulleten' Minyusta*, 2000, no. 3, pp. 17–18.
12. Krylov S. Registratsiya prav na nedvizhimost': ponyatie i problemy [Registration of Rights to Immovable Property: Concept and Problems]. *Rossiyskaya yustitsiya*, 1997, no. 10, pp. 31–32.
13. Kuznetsov A.V. Federal'nyy zakon "O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim": za i protiv [Federal Law "On State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions Involving It": Pros and Cons]. *Gosudarstvo i pravo*, 1998, no. 2, pp. 59–65.
14. Kuznetsov A.V., Kherrmann Kh. Kommentariy k Federal'nomu zakonu "O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim" (postateynny) [Comments to the Federal Law "On State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions Involving It" (Paragraph-by-Paragraph)]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika*, 1998, no. 6 (172), pp. 16–56.
15. Makarov G. Gosudarstvennaya registratsiya prav na nedvizhimoe imushchestvo v zhilishchnoy sfere [State Registration of Rights to Immovable Property in the Housing Sector]. *Khozyaystvo i pravo*, 1999, no. 3, pp. 100–118.
16. Meyer D.I. *Russkoe grazhdanskoe pravo* [Russian Civil Law]. In 2 parts. Part 1. Moscow, 1997, p. 253.
17. Mishchenko G. Federal'nyy zakon "O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim" i grazhdanskoe zakonodatel'stvo [Federal Law "On State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions Involving It" and Civil Law]. *Khozyaystvo i pravo*, 1999, no. 10, pp. 37–40.

18. Morandière J. de La. *Grazhdanskoe pravo Frantsii* [French Civil Law]. Vol. 3. Moscow, 1961, p. 603.
19. Ogorodnikov V. Voprosy gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim [Issues of State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions Involving It]. *EZh-yurist*, 1998, no. 7, p. 8–9.
20. Ozhegov S.Yu., Shvedova N.Yu. *Tolkovyy slovar' russkogo yazyka* [Dictionary of the Russian Language]. Moscow, 1993, p. 650.
21. Perepelkin Yu. Ya. *Drevniy Egipet. Khozyaystvo staroegipetskiykh vel'mozh* [Ancient Egypt. Household of Ancient Egyptian Nobles]. Moscow, 1988.
22. Petrov E.Yu. Ponyatie, priznaki i vidy nedvizhimosti [The Concept, Features and Types of Property]. *Tsivilisticheskie zapiski: mezhvuz. sb. nauch. tr.* [Proceedings on Civil Law: Interuniversity Collected Papers]. Iss. 2. Moscow, Yekaterinburg, 2002, pp. 183–202.
23. Pokrovskiy I.A. *Osnovnye problemy grazhdanskogo prava* [Key Issues of Civil Law]. Moscow, 1998, pp. 199–201.
24. Rakhmilovich V.A. O prave sobstvennosti na veshch', otchuzhdenuyu neupravomochennym litsom dobrosovestnomu priobretatelyu (k voprosu o priobrenenii prav ot neupravomochennogo litsa) [On the Right of Demesne as of Fee Alienated by an Unauthorized Person to a Bona Fide Purchaser (on the Acquisition of Rights from an Unauthorized Person)]. *Problemy sovremennogo grazhdanskogo prava: sb. st.* [Issues of Modern Civil Law: Collected Papers]. Moscow, 2000, pp. 126–144.
25. Sklovskiy K.I. Ob ideologii zashchity vladeniya v sovremennom grazhdanskom prave [On the Ideology of Protecting one's Property in the Modern Civil Law]. *Problemy sovremennogo grazhdanskogo prava: sb. st.* [Issues of Modern Civil Law: Collected Papers]. Moscow, 2000, pp. 113–125.
26. Sklovskiy K.I. *Sobstvennost' v grazhdanskom prave* [Property in Civil Law]. Moscow, 2000. 512 p.
27. Stepashin S. Gosudarstvennaya registratsiya prav na nedvizhimoe imushchestvo [State Registration of Rights to Immovable Property]. *Rossiyskaya yustitsiya*, 1998, no. 3, pp. 5–6.
28. Stepashin S. O sozdanii edinoy sistemy gosudarstvennoy registratsii prava na nedvizhimost' i sdelok s neyu [On a Unified System of State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions Involving It]. *Rossiyskiy ekonomicheskyy zhurnal*, 1998, no. 2, pp. 58–60.
29. Trutneva E.K. Nedvizhimost': paradoksy zakona i logika prava [Immovable Property: Paradoxes and Logic of the Law]. *EKO*, 1995, no. 5, pp. 169–175.
30. Tsybulenko Z. Sdelki s nedvizhimost'yu i ikh gosudarstvennaya registratsiya [Immovable Property Transactions and Their State Registration]. *Khozyaystvo i pravo*, 1998, no. 2, pp. 52–62.
31. Cherednikova M.V. O veshchnykh pravakh po Grazhdanskomu kodeksu RF [On Property Rights According to the Civil Law of the Russian Federation]. *Aktual'nye problemy grazhdanskogo prava* [Topical Issues of Civil Law]. Iss. 3. Moscow, 2000, pp. 106–125.
32. Chernomorets A.E. Nekotorye teoreticheskie problemy prava sobstvennosti v svete Grazhdanskogo kodeksa [Some Theoretical Issues of Property Rights in the Light of the Civil Code]. *Gosudarstvo i pravo*, 1996, no. 1, pp. 96–99.
33. Chubarov V.V. Voprosy gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim [Issues of State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions Involving It]. *Problemy sovremennogo grazhdanskogo prava: sb. st.* [Issues of Modern Civil Law: Collected Papers]. Moscow, 2000.
34. Shershenevich G.F. *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [A Textbook on Russian Civil Law]. In 2 vols. Vol. 1. Moscow, 1907.
35. Shchennikova L.V. Nedvizhimost': zakonodatel'nye formulirovki i kontseptual'nye podkhody [Immovable Property: Legislative Language and Conceptual Approaches]. *Rossiyskaya yustitsiya*, 2003, no. 11, p. 8.
36. Enneccerus L. *Kurs germanskogo grazhdanskogo prava* [A Course of German Civil Law]. Vol. I. Book 1. Moscow, 1949, p. 30.
37. Erdelevskiy A.M. Registratsiya prav na nedvizhimost' [Registration of Rights to Immovable Property]. *Zakonost'*, 1997, no. 11, pp. 42–43.

Shemetova Natalya Yuryevna

Bar Association of the Irkutsk Region (Irkutsk, Russia)

STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO IMMOVABLE PROPERTY AND TRANSACTIONS INVOLVING IT: LEGAL EFFECT AND PROBLEMS OF APPLICATION

This paper dwells on the content and legal nature of state registration of rights to immovable property and transactions involving it in the Russian Federation. The author points out why immovable property is considered separately from other types of property and describes how legal regulation of immovable property status is connected with clashes of public and private interests in it. Two aspects of state registration under the federal law "On state registration of rights to immovable property and transactions involving it" are analyzed in detail: the aspects establishing and confirming rights to registration, as well as returning the term "strengthening of rights" to legal use. Further, the paper investigates the content of registration publicity, in particular transparency of state registration of rights. The author distinguishes between the time of property right and the time of state registration, which may not always coincide. Separate consideration is given to the rights that originated in the period since the above federal law came into effect and before State Registries (formerly – Federal Registration Service) were established in respective regions.

Keywords: *state registration of rights to immovable property, transparency of information on state registration, notarization of real estate transactions, origin of the right of ownership, registration procedure.*

Контактная информация:

адрес: 664047, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 105а;

e-mail: shemetova-natalya@rambler.ru

Рецензент – *Филатова У.Б.*, кандидат юридических наук, доцент, заведующая кафедрой гражданского права Восточно-Сибирского филиала Российской академии правосудия г. Иркутска