**Минобрнауки Российской Федерации**

**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**

**высшего образования**

**«Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»**

**Северо-Западный институт (филиал) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)**

Кафедра гражданского права и гражданского процесса

Курсовая работа 26

по дисциплине «Гражданское право»14

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 22**

Выполнил: обучающийся БО 3 курса 5 группы

очной формы обучения

Ворошилов Иван Иванович

Научный руководитель: ст. преподаватель

Шмакова Екатерина Борисовна

Дата сдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата рецензирования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Вологда 2021

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc65258184)

[ГЛАВА I. ПРОБЛЕМА КВАЛИФИКАЦИИ ВЕЩЕЙ В КАЧЕСТВЕ НЕДВИЖИМЫХ 5](#_Toc65258185)

[§1.1. Понятие недвижимой вещи в российском праве 5](#_Toc65258186)

[§1.2. Подходы отечественной судебной практики в квалификации вещей в качестве недвижимых 8](#_Toc65258187)

[§1.3. Проект реформы вещных прав в Российской Федерации и концепция единого объекта недвижимости 13](#_Toc65258188)

[ГЛАВА II. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 16](#_Toc65258189)

[§2.1. Государственная регистрация а лалопроаврплораволправрплоаврполравло как основание возникновения, изменения и прекращения прав 16](#_Toc65258190)

[§2.2. Особенности перехода прав на недвижимое имущество в порядке наследования и при реорганизации юридических лиц 20](#_Toc65258191)

[§2.3. Отдельные особенности заключения и исполнения гражданско-правовых договоров в отношении недвижимого имущества 23](#_Toc65258192)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 32](#_Toc65258193)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ 34](#_Toc65258194)

# ВВЕДЕНИЕ

Понятие недвижимости является ключевым элементом вещного права, нормы которого предусматривают субъективную возможность лица господствовать над различными объектами, в том числе недвижимыми. При этом неточность формулировок действующего законодательства при отсутствии ярко выраженного однообразного подхода правоприменительной практики формирует ситуации, при котором разрешение, казалось бы, обычного вопроса (является объект недвижимостью или нет) приводит к противоречивым ответам. Тем самым происходит размывание правовой определенности и нарастание спорных моментов.

Это, по нашему мнению, обуславливает актуальность настоящего исследования.

Объект работы – общественные отношения в сфере правового режима недвижимости.

Предмет исследования – нормы гражданского права, определяющие место недвижимости в системе объектов гражданского права.

Цель работы – комплексное изучение правовой статуса недвижимости особенностей осуществления гражданских прав в отношении её.

Для достижения поставленной цели были сформулированы следующие задачи:

1. Определить понятие недвижимой вещи в российском праве.
2. Выявить подходы отечественной судебной практики в квалификации вещей в качестве недвижимых.
3. Изучить предлагаемые проектом реформы вещных прав изменения правого режима недвижимости.
4. Выявить особенности осуществления гражданских прав в отношении недвижимых вещей.

Решение поставленных задач определило особую методологию исследования. В качестве основных были использованы следующие методы: формально-юридический, сравнительно-правовой, системный, а также структурно-функциональный.

Теоретическую базу настоящей курсовой работы составили нормы российского законодательства, материалы судебной практики, работы отечественных ученых в области гражданского права.

# ГЛАВА I. ПРОБЛЕМА КВАЛИФИКАЦИИ ВЕЩЕЙ В КАЧЕСТВЕ НЕДВИЖИМЫХ

## §1.1. Понятие недвижимой вещи в российском праве

Вещь – это традиционный объект гражданских прав, однако законодательство не содержит легального определения ее понятия. Обычное понимание вещи связывается с определенным предметом, изделием. Однако юридическое понятие вещи не совпадает с обычным.

В классический период в римском праве выработалось понятие вещей в широком значении. Этим понятием охватывались не только вещи в обычном смысле материальных предметов внешнего мира, но также юридические отношения и права. Таким образом, в римском праве выделялись вещи телесные, которые можно осязать (res corporales), и бестелесные, которые нельзя осязать (res incorporales[[1]](#footnote-1)). В качестве примеров бестелесных вещей назывались узуфрукт, обязательства. На современном этапе «бестелесные вещи» чаще рассматриваются в качестве имущественных прав, относясь к категории имущества.

К вещам как объектам гражданских прав относят как обособленные предметы материального мира, так и иные объекты, например объекты, не являющиеся предметами материального мира по своей природе (электроэнергия) и т.п., в последнем случае в соответствии со ст. 5 ФЗ №1244 «О вещах…»[[2]](#footnote-2) можно говорить о фикции вещи (вещь в реальности не существует, однако законодательство распространяет на данное явление режим вещей). И наоборот, не все предметы материального мира относятся к объектам гражданских прав в настоящее время[[3]](#footnote-3) (например, планеты, звезды и т. п.). Традиционно считается, что к вещам как объектам гражданских прав могут быть отнесены такие обособленные предметы, на которые может распространить свое господство человек и полезные свойства которых реально могут быть им извлечены. По сути, вещами могут быть предметы, подлежащие стоимостной оценке и обладающие свойством товарности (вещи отчуждаемы, они могут быть товаром по договору купли-продажи и др.).

Таким образом, вещь как объект гражданских прав – это обособленный предмет материального мира, подлежащий стоимостной оценке и обладающий свойством товарности, а также иные объекты, на которые в соответствии с законом распространяется правовой режим вещей[[4]](#footnote-4).

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (**далее по тексту** – «ГК») устанавливает следующее понятие недвижимой вещи:

“к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места[[5]](#footnote-5)), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений. Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество”.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (**далее по тексту** – «Закон о регистрации недвижимости») не содержит положений, касающихся определения понятия недвижимости. По справедливому замечанию Р.С. Бевзенко, это представляется верным, поскольку Закон о регистрации недвижимости носит процедурный характер и должен избегать решения материально-правовых вопросов.

Анализ положений статьи 130 ГК позволяет прийти к ряду интересных выводов.

Во-первых, отчётливо заметна воля законодателя на разграничение недвижимых вещей, которые являются таковыми в силу природных свойств и которые не обладают соответствующими свойствами, но признаются таковыми законом. Необходимо отметить, что противопоставление «недвижимость в силу закона» и «недвижимость в силу природы» является спорным, поскольку «природная недвижимость» также приобретает статус объекта гражданских прав только в силу норм закона.

Тем более непонятно желание законодателя признать недвижимостью вещи, предназначенные для перемещения в пространстве (воздушные, морские и речные суда). Регистрационный режим в отношении таких объектов возможно установить, не посягая на их естественную сущность. В случае, если воля законодателя первоначально была направлена на подчеркивание особого территориального режима внутри соответствующего судна, то для этого не нужно признать его недвижимостью, поскольку такой правовой режим приобретается в силу норм публичного права. При этом в правовой доктрине имеется положительная оценка решения законодателя о признании морских судов недвижимыми вещами. В частности, отмечается, что подобные суда имеют неразрывную связь со средой их использования, и попытки изъятия из указанной среды являются сложным процессом, способным привести к гибели самой вещи.

Во-вторых, группа «недвижимость в силу природы»[[6]](#footnote-6) имеет ярко выраженные подгруппы:

1. Естественная недвижимость: земельные участки, участки недр.
2. Искусственная недвижимость: здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места. Еще более жестко и недвусмысленно звучит оговорка о том, что недвижимостью признается любой объект, “который прочно связан с землей и перемещение которого без причинения несоразмерного ущерба невозможно”.

Таким образом, исходя из положений статьи 130 ГК, необходимо сделать однозначный вывод, что в отношении недвижимой вещи российское право опирается на принцип дуплицитета (двойственности): недвижимостью является как земельный участок, так и то, что на нём возведено.

§1.2. Подходы отечественной судебной практики в квалификации вещей в качестве недвижимых

Построение системы недвижимости на принципе дуплицитета и неоднозначная формулировка статьи 130 ГК предопределили возникновение проблемы, заключающейся в невозможности дать однозначный ответ на вопрос, является ли конкретный объект недвижимой вещью или нет.

Причиной проблемы является определение «искусственной недвижимости» через крайне расплывчатый признак неразрывной связи с земельным участком, то есть невозможности перемещения объекта без причинения соразмерного ущерба.

В правоприменительной практике указанная характеристика, к нашему сожалению, остается без должного внимания, поскольку в качестве недвижимых вещей в Едином государственном реестре недвижимости (**далее по тексту** – «ЕГРН») зарегистрировано множество зданий и сооружений, не обладающих свойством тесной связи с земельным участком: построенные из сборно-разборных конструкций жилые дома, бани и пр. Очевидно, что указанные объекты не соответствуют критерию невозможности перемещения без разрушения.

В свою очередь исторический опыт знает множество примеров с перемещением значительных массивных конструкций в пространстве. Например, перемещение многоэтажных зданий в Москве в 30-ые годы XX века при реконструкции Тверской улицы, перемещение Андреева моста через Москву-реку в 1999 году.

Помимо регистрации в ЕГРН объектов, которые зачастую являются движимыми, регистрационная практика встречает и иные ошибки – регистрация в качестве недвижимости объектов, которые в принципе не являются вещами. К данным случаям можно отнести примеры регистрации в ЕГРН прав на асфальтовые покрытия, коммуникации, заборы, колодцы и пр.

Подходы судебной практики при решении вопроса, как следует толковать и применять статью 130 ГК, длительный период были разнообразны. По нашему мнению, возможно выделение трёх подходов к определению понятия недвижимости, которые существовали практически параллельно долгое время.

Первый подход. Вещь признается недвижимой при наличии составленного технического (кадастрового) паспорта на объект. Указанный подход является продолжением практики регистрационных органов, для которых наличие кадастрового паспорта является достаточным основанием для открытия соответствующего раздела в реестре. Стоит заметить, что регистрирующий орган никогда не обладал полномочием отказывать в регистрации вещного права с указанием на то, что объект не обладает характеристиками недвижимой вещи.

Недостатком данного подхода является то, что кадастровые инженеры не ориентируются на юридические критерии недвижимости при составлении кадастровых паспортов и, следовательно, его наличие не формирует неопровержимую презумпцию того, что объект является недвижимостью. Суд и только суд, будучи главным экспертом в области права, может поставить под сомнение то, что объект, в отношении которого составлен кадастровый паспорт, действительно является недвижимостью.

Второй подход основывается на следующей концепции: если права на объект зарегистрированы в ЕГРН, значит объект является недвижимой вещью. Проблема подхода заключается в формальной констатации наличия свойства недвижимой вещи любого объекта, попавшего в реестр.

При этом долгое время в законодательстве имелся пробел, не позволявший регистрирующему органу отказывать в регистрации прав на объекты, заведомо не являющиеся недвижимыми. Это влекло формирование в реестре абсурдных записей о правах на совершенно невообразимые с точки зрения права недвижимости объекты: выгребные ямы, навесы, заборы и т.д.

Законодатель впоследствии предпринял меры, направленные на ликвидацию указанного пробела, и закрепил в Законе о кадастре следующее условие для отказа в кадастровом учете: “имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом”. Однако субъекты правоприменительной практики поняли норму двояко: и как положение о том, что орган кадастрового учета вправе квалифицировать объект как «ненедвижимость» и отказать в регистрации, и как норма, дающая возможность отказать в кадастровом учете в случае, если было подано заявление об осуществления кадастрового учета какого-то объекта недвижимости, который не подчинен действию Закона о кадастре.

Законом о государственной регистрации недвижимости предусмотрена возможность приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, если “объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом”. Иными словами, в настоящее время невозможно сформировать полноценный контроль за тем, чтобы кадастровый учет осуществлялся только в отношении объектов, действительно являющихся недвижимыми.

Таким образом, отсутствуют серьезные преграды для внесения в реестр сведений о правах на объекты, которые по своим свойствами не являются недвижимостью в сфере толкования статьи 130 ГК.

Третий подход основан на буквальном понимании положений статьи 130 ГК и заключается в том, что для признания вещи недвижимой необходимо установить у такой вещи соответствующие признаки, а именно тесную связь с землей, выражающуюся в невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба.

Наиболее полным образом данный подход впервые был продемонстрирован Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ (далее по тексту – **«ВАС РФ»**) в деле общества «Батыр». Спор развернулся относительного правового режима такого объекта, как стационарная холодильная камера.

ВАС РФ указал, что данный объект является недвижимой вещью, поскольку в соответствии с материалами дела камера не могла быть перемещена в пространстве без причинения несоразмерного ущерба, что обуславливало наличие тесной связи с земельным участком. При этом ВАС РФ подтвердил обоснованность выводов нижестоящего суда, указавшего, что «данные предприятия технической инвентаризации, отраженные в техническом паспорте на холодильник, свидетельствуют о том, что холодильник относится к недвижимому имуществу как стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, к нему подведены стационарные коммуникации по электро- и водоснабжению, и оно является строением первой группы капитальности. Суд первой инстанции ошибочно исходил из того, что эти сведения относятся к зданию холодильника, а не к самому холодильнику, тогда как названное сооружение составляет единое целое».

Впоследствии Президиум ВАС РФ неоднократно поддерживал сформированную позицию в следующих делах:

* предпринимателя Хумаряна (от 24.01.2012 № 12576/11 о природе модульного торгового павильона);
* общества «Верево» (от 17.01.2012 № 4777/08 о природе мелиоративных систем: подземных труб и наземных оросительных канав);
* общества «Лондон-Бридж» (от 04.09.2012 № 3809/12 о природе торгового сооружения);
* предпринимателя Разиевского (от 28.05.2013 № 17085/12 о природе такого сооружения, как футбольное поле);
* Челябинского управления Центробанка (от 24.09.2013 № 1160/13 о том, является ли забор недвижимостью).

Такой же подход демонстрирует в настоящее время Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда РФ. Так, в Определении от 30.09.2015 по делу № 303-ЭС15-5520 коллегия отмечает: «…замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью...».

Таким образом, анализ правоприменительной практики судов позволяет сделать вывод, что ответ на вопрос о статусе объекта как недвижимой вещи может быть получен путем прохождения двухступенчатого теста:

1. Необходимо определить, имеется ли между земельным участком и расположенным на нём объектом неразрывная связь. Это должно быть выражено в том, что перемещение объекта без причинения ему несоразмерного ущерба невозможно. При получении отрицательного ответа следует считать объект движимой вещью.
2. При получении положительного ответа следует определить следующее:
	1. Располагается ли объект исключительно в границах земельного участка, принадлежащего использующему объект лицу, и предназначается ли объект для удовлетворения нужд только данного пользователя и
	2. Отсутствует ли у объекта собственное назначение в обороте, отличное от назначения земельного участка.

Если ответы на все поставленные вопросы положительные, следует признать объект составной частью земельного участка. При наличии хотя бы одного отрицательного ответа, имеется недвижимая вещь.

## §1.3. Проект реформы вещных прав в Российской Федерации и концепция единого объекта недвижимости

Реформа гражданского законодательства была инициирована по указу бывшего Президента Российской Федерации Дмитрия Медведева в 2008 году. Гражданский кодекс РФ, принятый в 1994 году, неоднократно дополнялся, но предложенная реформа предусматривала значительные концептуальные изменения. Они должны были модернизировать законодательство, чтобы оно соответствовало новым рыночным отношениям с использованием лучших образцов европейского законодательства. В 2009 году Совет при Президенте РФ совместно с Исследовательским центром частного права при Президенте РФ одобрили концепцию реформы. Первоначальную версию законопроекта представили в 2010 году, в Госдуму он попал в 2012-м. И тогда она решила разбить масштабный документ на части и принять в несколько этапах.

Но если изменения в интеллектуальное право и обязательственное прошли в 2013–2015 годах, то реформа вещного права до сих не осуществлена. 6 декабря 2019 года на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства был представлен проект «О совершенствовании законодательства о вещных правах», который содержит масштабные изменения законодательства о вещных правах в целом, и правовом положении недвижимости, в частности.

Представленный проект основывается на создании единого объекта недвижимости, в основе которой лежит земельный участок и права на него, а здания, строения, сооружения и прочие объекты становятся принадлежностями.

Так, по общему правилу, предлагается признать недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью) только земельный участок. Расположенные на земельном участке здания, сооружения, объекты незавершённого строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, являются его составными частями, за исключением случаев, предусмотренных Законом.

Здания, сооружения и в предусмотренных ГК случаях объекты незавершённого строительства, имеющие прочную связь с землёй, могут признаваться недвижимыми вещами и являться объектами гражданского оборота, если они не принадлежат на праве собственности собственнику земельного участка, на котором расположены.

При переходе права собственности на такие здания, сооружения и объекты, не завершённые строительством, к новому собственнику переходят те права на земельный участок, которыми обладал прежний собственник.

Помещение (жилое или нежилое) может быть признано недвижимой вещью в случаях, предусмотренных ГК. Отнесение помещений к жилым, а также определение целевого назначение нежилого помещения осуществляются в порядке, предусмотренном законом.

Помещения, предназначенные для обслуживания других помещений или здания, сооружения в целом, не являются недвижимыми вещами и входят в состав общего имущества соответствующего здания, сооружения.

В случаях, предусмотренных ГК и другими законами, часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств (машино-место), может быть признана недвижимой вещью.

Правила ГК о помещениях могут применяться к машино-местам, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа правоотношений.

Все остальные вещи, не относящиеся к недвижимым, являются движимыми. Правила о недвижимых вещах могут применяться к движимым вещам в случаях, предусмотренных законом.

Необходимо отметить положительный черты представленного проекта, в частности, упрощение оборот земельных участков, отсутствие обязательного принудительного переоформления прав. Реформа также позволит исключить правовую неопределённость, которая возникала в результате разделения здания и земельного участка как отдельных объектов.

# ГЛАВА II. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

## §2.1. Государственная регистрация а лалопроаврплораволправрплоаврполравло как основание возникновения, изменения и прекращения прав

В соответствии с п. 1 ст. 8.1 ГК в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

В силу п. 2 ст. 8.1 ГК права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Тем самым, российское законодательство устанавливает так называемый «принцип внесения»: права на недвижимость не возникают без записи в реестр; сама сделка, которая является основанием для перехода права, право на недвижимость не переносит, она порождает обязательства. Перенос вещного права на недвижимость осуществляется исключительно в силу записи. Записи в реестре изменяются регистрирующим органом под влиянием частных волеизъявлений – заявлений о регистрации перехода права, которые совершаются сторонами сделки, потому что они – стороны – приняли на себя соответствующие обязательства.

Регистрация прав направлена на обеспечение публичности (общеизвестности) правового положения недвижимых вещей, достигаемой посредством включения соответствующих сведений о недвижимом имуществе в источник, доступный в установленном объеме неограниченному кругу лиц.

В настоящее время таким источником сведений о недвижимом имуществе является Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого регламентируется вступившим с 1 января 2017 г. в силу Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Реестр включает в себя реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества и выступает организационным "преемником" Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществлялось в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Необходимым условием достижения регистрацией прав цели придания правовому положению объектов недвижимости публичного характера является достоверность соответствующего источника сведений - качества, при котором правовое положение объекта недвижимости, отражаемое в источнике (формальное), полностью совпадает с истинным (материальным).

Действующее законодательство закрепляет принцип достоверности "государственного реестра" (п. 1 ст. 8.1 ГК). В развитие этого Закон о регистрации определяет Реестр в качестве свода достоверных сведений (ч. 2 ст. 1, ч. 2 ст. 7).

Недостоверность источника сведений о недвижимом имуществе (расхождение формального и материального правового положения объекта недвижимости), во-первых, не позволяет считать правовое положение недвижимых вещей публичным, во-вторых, может повлечь негативные последствия в виде правового дезориентирования обращающихся к нему третьих лиц.

Качество достоверности источника сведений о недвижимых вещах обеспечивается внесением в него корректных записей (записей, соответствующих правооснованию), синхронно отражающих динамику правового положения объекта недвижимости.

Одной из мер, направленных на достижение источником сведений о недвижимых вещах достоверности, а именно синхронности материального и формального изменения правового положения объектов недвижимости, является установление правила, в силу которого динамика правового положения недвижимой вещи обусловливается исключительно внесением соответствующих сведений в источник (принцип внесения).

Действующее российское законодательство закрепляет принцип внесения. Однако действие указанного принципа относительно. Так, согласно п. 2 ст. 8.1 ГК права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Ранее аналогичное правило содержалось в п. 2 ст. 8 ГК. При этом допускаемые законодателем исключения из принципа внесения (случаи "внереестровой" динамики правового положения объекта недвижимости) следует признать непосредственными причинами фактической недостоверности Реестра.

##

## §2.2. Особенности перехода прав на недвижимое имущество в порядке наследования и при реорганизации юридических лиц

Установленный законодателем принцип внесения не предусматривает абсолютный характер его действия, поскольку законом могут быть предусмотрены случаи, когда права на имущество могут возникать, изменяться или прекращаться и в отсутствие записей реестра. К числу таких случаев можно отнести следующее:

**1. Универсальное правопреемство при наследовании.**

Одним из исключений из принципа внесения является случай возникновения прав, переходящих к правообладателю в порядке наследования. Согласно п. 4 ст. 1152 ГК принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Установление данного исключения из принципа внесения вызвано объективной необходимостью, обусловленной требованием обеспечить непрерывность имущественных отношений в рассматриваемой ситуации. Тем не менее действие указанного исключения, как и любого другого, может привести к негативным последствиям, а именно к неправомерному отчуждению объекта недвижимости, в отношении которого фактически состоялся переход права собственности помимо воли наследников ("невидимых" собственников объекта недвижимости) и, как следствие, возможному последующему истребованию объекта недвижимости у добросовестного приобретателя, ориентировавшегося при совершении сделки на фактически недостоверный Реестр.

**2. Универсальное правопреемство юридических лиц**.

Аналогичные подходы лежат и в основе такого исключения из принципа внесения, как переход права на имущество в порядке реорганизации (ст. 58 ГК, Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2018 г. № 28-П). Хотя в соответствующем разделе ГК отсутствует норма, аналогичная п. 4 ст. 1152 ГК, идея универсального правопреемства, которая лежит в основе наследования, в полной мере должна работать и при реорганизации юридического лица. Нельзя допустить, чтобы имущество юридического лица, подвергнутого реорганизации, хотя бы на «юридическую секунду» оставалось бесхозяйным. В связи с этим правильным было бы считать, что зарегистрированные права на имущество, принадлежащие реорганизованному юридическому лицу, переходят к его правопреемнику не с момента внесения записи о переходе права в реестре, а с момента завершения соответствующей реорганизационной процедуры (т.е. с момента внесения записи о юридическом лице, созданном в процессе преобразования, слияния, разделения, либо записи о прекращении юридического лица в результате присоединения).

При этом самый сложный вопрос возникает с такой формой реорганизации, как выделение. Специфика реорганизации в форме выделения заключается в том, что при выделении (в отличие от иных форм реорганизации) наряду с образованием нового субъекта права сохраняет свое существование юридическое лицо, подвергшееся реорганизации. Если исходить из того, что исключение из принципа внесения необходимо для того, чтобы предотвращать возникновение у имущества режима бесхозяйного, то при выделении этой проблемы нет в принципе, ведь собственником до государственной регистрации перехода права может считаться то юридическое лицо, из которого выделилось другое юридическое лицо. Кроме того, придание случаю реорганизации в форме выделения характера исключения из принципа внесения неоправданно повышает риски для оборота. В реестре в качестве собственника имущества указано выделявшее юридическое лицо – в действительности таковым является выделившееся. Но, в отличие от иных ситуаций (наследование, другие формы реорганизации), здесь у реестрового собственника сохраняется внешняя видимость права, и он при этом является действующим субъектом частноправовых отношений. Каких-либо способов для участников оборота распознать, что лицо с момента завершения процедуры выделения более не является собственником имущества, переданного выделенному юридическому лицу, нет. Это, в свою очередь, может привести к тому, что третьи лица могут, ошибочно доверившись записи в реестре, вступить в отношения с таким лицом (заключить договор купли-продажи, ипотеки, аренды и пр.).

Понятно, рассмотрениичто впоследствии выделившегосяпри рассмотрении лицатребования выделившегося истребованииюридического лица могутоб истребовании примененыимущества могут обыть применены добросовестногоположения о нозащите добросовестного неприобретателя, но всетем не последствияменее все решениянегативные последствия егообсуждаемого решения иперевешивают его юридическойдостоинства и конструкциитребования юридической правопреемствачистоты конструкции времяуниверсального правопреемства. правоваяНекоторое время высшейназад правовая инстанциипозиция высшей вопросусудебной инстанции томпо вопросу о том, приимеет ли вместо при выделенияреорганизации в изформе выделения внесенияисключение из довольнопринципа внесения, была довольно нечеткой.

С одномодной стороны, в одном посвященномиз разъяснений 2009 г., посвященном налогавопросам взимания рфземельного налога, следующимВАС РФ посколькувысказался следующим универсальномобразом: «Поскольку реорганизацияпри универсальном лицправопреемстве (реорганизация исключениемюридических лиц, аза исключением наследованиевыделения, а праватакже наследование) земельныевещные права упомянутыена земельные пунктеучастки, упомянутые в пункте 1 переходятстатьи 388 НК вРФ, переходят законанепосредственно в становятсясилу закона, земельногоправопреемники становятся независимоплательщиками земельного регистрацииналога независимо соответствующегоот регистрации перехода соответствующего права»

С вдругой стороны, вуже в 2010 г. в рфПостановлении Пленумов васВС РФ и ВАС гРФ от 29 судыапреля 2010 г. № 10/22 овысшие суды, чторассуждая о реорганизациитом, что напри реорганизации имуществоправо на внедвижимое имущество законапереходит в указалисилу закона, тоне указали этотна то, нечто этот местапринцип не реорганизацииимеет места формепри реорганизации в форме выделения.

И рассмотренномнаконец, в васделе, рассмотренном вПрезидиумом ВАС надзораРФ в судебнаяпорядке надзора, указалавысшая судебная приинстанция указала, вчто при выделенияреорганизации в жеформе выделения местовсе же правопреемствоимеет место отуниверсальное правопреемство (гПостановление от 17 марта 2011 г. № 15762/10).

всейТаким образом, по всей видимости, правовая позиция ВАС РФ относительно реорганизации в форме выделения все же сводится к тому, что при такой форме реорганизации имеет место универсальное правопреемство, и, следовательно, право собственности на недвижимое имущество, переданное выделенному юридическому лицу, переходит к нему с момента его государственной регистрации в ЕГРЮЛ. А это означает наличие исключения из принципа внесения.

## §2.3. Отдельные особенности заключения и исполнения гражданско-правовых договоров в отношении недвижимого имущества

В числе объектов гражданских прав недвижимое имущество занимает особое место, поскольку, во-первых, такое имущество выступает в качестве базы, без которой не представляется возможным существование и развитие экономики развитого государства или общества, во-вторых, объекты недвижимого имущества обладают повышенной экономической ценностью для субъектов правовых отношений, в том числе, физических лиц и государства. Следовательно, в силу вышесказанного, все сделки, которые совершаются с объектами недвижимого имущества, приобретают особую важность в плане законодательного регулирования. Среди таких сделок следует, прежде всего, выделить договор купли-продажи недвижимости.

Договор продажи недвижимости, являясь видом договора купли-продажи, сохраняет все основные черты договора купли-продажи товаров.

Согласно легальному определению, данному в п. 1 ст. 549 ГК, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или иное недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Из приведенной выше дефиниции договора купли-продажи можно заключить, что он создает обязательство продавца по передаче недвижимой вещи. Указанная норма ничего не говорит об обязательствах покупателя, но таковые легко вывести из более общей нормы о купле-продаже: покупатель обязан принять передаваемое имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 ГК).

Основы правового регулирования договора продажи недвижимости определены следующей схемой. Параграф 7 гл. 30 ГК содержит специальные правила, которые регламентируют заключение договора продажи недвижимости, определяют его форму, а также действия сторон по исполнению договора продажи недвижимости. Предусмотренные ГК правила определены как специфические нормы, которые исключают действие общих положений о купле-продаже товаров (параграф 1 гл. 30 ГК). Родовая принадлежность договора продажи недвижимости к договору купли – продажи товаров проявляется в том, что в части, не урегулированной нормами, которые включены в параграф 7 гл. 30 ГК, к отношениям, связанным с продажей недвижимости, применяются общие положения о договоре купли – продажи товаров. Далее применяются общие положения о договорах, общие положения об обязательствах, принципы гражданского права.

В качестве существенных условий договора продажи недвижимости следует признавать:

– предмет договора;

– цену продаваемого объекта недвижимого имущества.

Предметом договора продажи недвижимости объединены два вида объекта:

– непосредственно продаваемое недвижимое имущество;

– действия сторон по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества.

В юридической литературе высказана точка зрения о том, что предмет договора продажи недвижимости относится лишь к продаваемому объекту недвижимости, однако, не учитывается, что предметом любого договорного обязательства являются действия обязанной стороны.

В случае с договором продажи недвижимости основное значение следует придавать такому элементу предмета договора, как продаваемый объект недвижимости. Именно особенности, которые присущи недвижимому имуществу, создают необходимость установления специальных правил, которые и регламентируют действия продавца по передаче продаваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате.

Признавая экономическую ценность и значимость объектов недвижимости, следует повторно отметить сложности правового характера, связанные с признанием объектов в качестве недвижимого имущества.

Легальное определение договора продажи недвижимости содержит перечень его возможных предметов — земельный участок, здание, сооружение, квартира. Данный перечень является открытым. Соответственно, предметом договора может быть любое имущество, признаваемое недвижимым в силу его естественных свойств (неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению), или отнесенное к недвижимости прямым указанием закона — воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и др. (п. 1 ст. 130 ГК, абз. 3 ст. 1 Закона о государственной регистрации).

В соответствии со ст. 554 ГК условие о предмете договора купли-продажи недвижимости является существенным. При этом вопрос о том, является ли фактическое исполнение договора купли-продажи недвижимости основанием для признания его заключенным, если предмет договора надлежащим образом не согласован, в настоящее время разрешается судами по-разному.

Согласно первой позиции реальное исполнение договора купли-продажи недвижимости, предмет которого надлежащим образом не согласован, является основанием для признания его заключенным. Так, судом было установлено, что между сторонами был подписали договор купли-продажи, согласно которому предметом является здание телятника. В акте приема-передачи был указан инвентарный номер, год постройки, адрес.

Нижестоящие суды признали договор купли-продажи незаключенным, указав на отсутствие сведений, позволяющих достоверно идентифицировать предмет договора.

Вместе с тем, вышестоящая инстанция отметила, что в договоре и акте приема-передачи указаны инвентарный номер и год постройки здания, а также его местонахождение. Доказательства наличия у должника иного здания телятника с такими же характеристиками управляющий в материалах дела не имелось.

Таким образом, не может быть признан незаключенным договор, исполненный сторонами, по мотиву отсутствия согласования предмета договора. Сторона, подтвердившая каким-либо образом действие договора, не вправе ссылаться на незаключенность этого договора.

Согласно второй позиции реальное исполнение договора купли-продажи недвижимости, предмет которого надлежащим образом не согласован, не является основанием для признания его заключенным.

Так, судом было установлено, что предмет договора купли-продажи был определен следующим образом: одноэтажное кирпичное строение (автозаправочная станция), расположенное в Оренбургской области по Нежинскому шоссе с правой стороны при въезде в город Оренбург.

Суд со ссылками на необходимые данные, предусмотренные ст. 554 ГК указал, что фактическое пользование объектами недвижимости, наличие акта приема-передачи и свидетельства о праве собственности на эти объекты не являются доказательствами соблюдения сторонами требований, установленных в ст. 554 ГК.

В качестве сторон договора продажи недвижимости могут выступать любые субъекты гражданского права.

В юридической литературе распространено мнение, что продавцом может выступать только собственник недвижимости либо лицо, обладающее ограниченным вещным правом, из которого вытекает правомочие по распоряжению недвижимостью. Однако подобный подход не учитывает, что § 7 гл. 30 ГК не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в ЕГРП, но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи). Отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество — предмет договора — само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным (п. 1 постановления Пленума ВАС РФ № 54). Таким образом, возможность заключения договора не зависит от наличия титула в отношении отчуждаемой вещи. Соответственно, в качестве продавца может выступать любое лицо, независимо от того, является ли оно собственником, или нет.

Если предметом договора выступает недвижимое имущество, находящееся в общей совместной собственности супругов, для заключения такого договора необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга продавца. При отсутствии согласия сделка может быть оспорена.

Существенным условием договора продажи недвижимости является его цена. Восполняющие правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, в отношении продажи недвижимости не действуют. Особенность определения цены при продаже недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, состоит в том, что согласованная сторонами цена продаваемой недвижимости включает либо цену соответствующего земельного участка, либо цену права аренды этого участка, в зависимости от того, какие права на земельный участок переходят к покупателю. Иной порядок определения цены может быть предусмотрен законом или договором.

**Договор аренды зданий и сооружений.**

В условиях современной рыночной экономики наблюдается все большее распространение арендных отношений, поскольку на данный момент у многих субъектов экономической деятельности отсутствуют финансовые средства для приобретения в собственность необходимого имущества, а иные субъекты, в свою очередь, это имущество просто не используют.

Объектами аренды могут выступать самые разнообразные недвижимые и движимые вещи, например, здания и сооружения, предприятия и транспортные средства, оборудование, а также иные вещи, которые не утрачивают своих натуральных свойств в ходе их использования.

Согласно п. 1 ст. 650 ГК по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение, а также пользование либо во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Договоры аренды зданий или сооружений являются возмездными, консенсуальными и двустороннеобязывающими договорами.

Статья 651 ГК закрепляет обязательную письменную форму договоров аренды зданий или сооружений. При этом, требуется составление одного документа, подписываемого каждой из сторон.

Ст. 610 ГК предусматривает два вида договоров аренды:

1) заключаемый на определенный срок;

2) заключаемый на неопределенный срок.

При этом договор аренды здания или сооружения, заключаемый на срок более одного года, подлежит государственной регистрации.

Сторонами в договорах аренды зданий или сооружений выступают арендаторы и арендодатели. Понятие арендодателей раскрывается в ст. 608 ГК. Прежде всего, к ним относятся собственники имущества. Учитывая же, что действующим законодательством не ограничивается круг лиц, способных быть собственниками имущества, включая здания и сооружения, то в качестве арендодателя может выступать как юридическое, так и физическое лицо.

В п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» определено, что арендодатели должны быть собственниками имущества в момент его передачи арендаторам.

Говоря о собственнике здания, сооружения и иного вновь созданного объекта недвижимости, то, учитывая обязательность государственной регистрации такого имущества, право собственности на него возникает с момента этой регистрации, что определено в ст. 219 ГК.

В соответствии с п. 1 ст. 617 ГК в случае перехода права собственности и иных вещных прав на имущество, которое было сдано в аренду, к другим лицам, договоры аренды не подлежат изменению или расторжению.

В случае смерти арендодателей – физических лиц договоры аренды не прекращаются. При этом, права, а также обязанности таких арендодателей переходят к их наследникам. Об этом, в частности, указывается в п. 2 ст. 218 ГК, согласно которому в случаях смерти граждан право собственности на принадлежащее им имущество переходит по наследству к лицам, указываемым в завещаниях либо определяемым в соответствии с нормами ГК о наследовании по закону. В статьях 1114 и 1152 ГК закреплены положения, предусматривающие момент перехода наследственного имущества к наследникам. В частности, такой переход определяется днем открытия наследства, а именно – днем смерти граждан-наследодателей, поэтому момент перехода не связан со временем фактического принятия наследства, а также моментом государственной регистрации прав на наследственное имущество, если подобная регистрация предусмотрена законом. Следовательно, у наследников, принявших наследство, право собственности на данное имущество возникает со дня смерти наследодателей вне зависимости от даты государственной регистрации этих прав, что было отмечено нами ранее в параграфе §2.2 настоящей работы.

В п. 24 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 разъясняется, что переход прав собственности на сданное в аренду имущество к другим лицам сам по себе не служит основанием для внесения в судебном порядке изменений в условия договоров аренды, заключенных прежними собственниками с арендаторами (за исключением изменения в договорах сведений об арендодателях).

Таким образом, при смене собственника арендуемого имущества права арендаторов в части пользования таким имуществом не изменяются. В таких ситуациях договоры аренды продолжают действовать, что следует также из положений ст. 621 ГК. Арендодателями здесь становятся другие лица, то есть новые собственники имущества. Однако при смене арендодателей потребуется решение некоторых процедурных вопросов, что выражается в необходимости заключения дополнительных соглашений, связанных с заменой стороны арендного договора – арендодателя. При этом, счета за аренду будут выставляться от имени уже новых арендодателей.

Как уже отмечалось, зачастую, вместе со зданиями и сооружениями в аренду передаются земельные участки, на которых расположены эти объекты. При этом, арендодатели зданий или сооружений могут являться как собственниками земельных участков, так и не собственниками. Соответственно, при первом варианте, заключая договоры аренды зданий или сооружений, одновременно решаются вопросы сдачи в аренду и земельных участков, на которых расположены эти здания или сооружения.

Резюмируя изложенное, отметим, что договоры аренды зданий и сооружений являются консенсуальными, то есть считаются заключенными с того момента, когда стороны достигли согласия по всем существенным условиям данных договоров, а именно по их предмету и размеру арендной платы. Специфика этих договоров состоит в том, что они могут быть заключены лишь в письменной форме. Кроме того, для договоров аренды зданий и сооружений сроком от одного года и более требуется обязательная государственная регистрация.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог настоящей работе, необходимо отметить следующее.

В отношении недвижимой вещи российское право опирается на принцип дуплицитета (двойственности): недвижимостью является как земельный участок, так и то, что на нём возведено.

Ответ на вопрос о статусе объекта как недвижимой вещи может быть получен путем прохождения двухступенчатого теста:

1. Необходимо определить, имеется ли между земельным участком и расположенным на нём объектом неразрывная связь. Это должно быть выражено в том, что перемещение объекта без причинения ему несоразмерного ущерба невозможно. При получении отрицательного ответа следует считать объект движимой вещью.
2. При получении положительного ответа следует определить следующее:
	1. Располагается ли объект исключительно в границах земельного участка, принадлежащего использующему объект лицу, и предназначается ли объект для удовлетворения нужд только данного пользователя и
	2. Отсутствует ли у объекта собственное назначение в обороте, отличное от назначения земельного участка.

Если ответы на все поставленные вопросы положительные, следует признать объект составной частью земельного участка. При наличии хотя бы одного отрицательного ответа, имеется недвижимая вещь.

Российское законодательство устанавливает так называемый «принцип внесения»: права на недвижимость не возникают без записи в реестр; сама сделка, которая является основанием для перехода права, право на недвижимость не переносит, она порождает обязательства. Перенос вещного права на недвижимость осуществляется исключительно в силу записи. Записи в реестре изменяются регистрирующим органом под влиянием частных волеизъявлений – заявлений о регистрации перехода права, которые совершаются сторонами сделки, потому что они – стороны – приняли на себя соответствующие обязательства.

Из принципа внесения имеется ряд исключений, в частности, случаи универсального правопреемства: наследование и реорганизация юридических лиц.

В процессе подготовки настоящего исследования выполнено следующее:

1. Установлено понятие недвижимой вещи российском праве.
2. Определены подходы отечественной судебной практики в квалификации вещей в качестве недвижимых.
3. Проанализированы предлагаемые проектом реформы вещных прав изменения в части правового режима недвижимости.
4. Установлены содержательные черты государственной регистрации как основания возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимое имущество.
5. Выявлены особенности перехода прав на недвижимое имущество в порядке наследования и при реорганизации юридических лиц.
6. Выявлены отдельные особенности заключения и исполнения гражданско-правовых договоров в отношении недвижимого имущества.

Таким образом, поставленная цель достигнута.

В завершении отметим, что при детальном рассмотрении российского гражданского законодательства видно, что нередко его нормы изобилуют нечеткими и противоречивыми формулировками в отношении самых фундаментальных основ гражданского законодательства, к числу которых принадлежат такие понятия, как "недвижимость", "недвижимая вещь". Без четкого понимания содержания данных категорий невозможно вести речь о совершенствовании законодательства, регламентирующего их.

В этой связи предлагаемые изменения в части реформирования вещных прав целом, и правового статуса недвижимости, в частности, представляются обоснованными и способствующими формированию развитого правопорядка, обладающего такой важной чертой как правовая определенность.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

**Нормативные правовые акты РФ**

*(строится по юридической силе НПА, при равной юридической силе – по дате принятия. Например – из двух Федеральных законов первым будет тот, который был принят раньше. Редакции законов не учитываются)*

1. Конституция Российской Федерации: (принята всенародным голосованием 12.12.1993): (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации.- Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru/ 01.08.2014.
2. Федеральный закон от 17 июля 2009 г. № 172-ФЗ: (ред. 21.10.2013) «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации.- Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru/ 21.10.2013.
3. Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации». – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 1. Ч.1. Ст. 26.
4. Постановление Правительства РФ от 01 сентября 2012 № 877: «Об утверждении состава нормативных правовых актов и иных документов, включая программные, разрабатываемых федеральными органами исполнительной власти, которые не могут быть приняты без предварительного обсуждения на заседаниях общественных советов при этих федеральных органах исполнительной власти» (ред. 15.06.2013). – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. № 37. Ст. 4997.
5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019): «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")». – Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс. – Текст : электронный.
6. Закон города Москвы от 11 декабря 2002 года № 64 «О гражданской законодательной инициативе в городе Москве» (ред. 29.05.2013). – Текст : непосредственный // Тверская 13. 2003. 28 янв. № 11. С.
7. Постановление Законодательного Собрания Вологодской области от 30.06.2010 № 502 «О регламенте Законодательного Собрания Вологодской области»: (ред. 24.12.2014). – Текст : непосредственный // Красный Север. 2010. 25 февраля (№ 25). – С. 10-11

**Международные правовые акты** *(строятся по дате заключения)*

1. Конвенция Содружества Независимых Государств о сотрудничестве в области исследования и использования космического пространства в мирных целях (Заключена в г. Душанбе 28.09.2018) // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: http://www.pravo.gov.ru, 22.05.2019 (дата обращения: 06.06.2019). – Режим доступа : свободный. – Текст : электронный.
2. Конвенция Шанхайской организации сотрудничества по противодействию экстремизму : (заключена в г. Астане 09.06.2017) // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: http://www.pravo.gov.ru, 28.10.2019 (дата обращения: 06.06.2019). – Режим доступа : свободный. – Текст : электронный.

**Нормы технического регулирования РФ** *(если присутствуют) (строятся по дате вступления в силу)*

1. ГОСТ Р 58577-2019. Правила установления нормативов допустимых выбросов загрязняющих веществ проектируемыми и действующими выбросов загрязняющих веществ проектируемыми и действующими хозяйствующими субъектами и методы определения этих нормативов : национальный стандарт Российской Федерации : издание официальное : утвержден Приказом Росстандарта от 08.10.2019 N 888-ст. : введен - М., Стандартинформ, 2019. – страницы .- Текст : непосредственный.
2. ГОСТ Р 7.0.97-2016. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов : национальный стандарт Российской Федерации : издание официальное : утвержден Приказом Росстандарта от 08.12.2016 N 2004-ст) (ред. от 14.05.2018) : дата введения : 01.07.2018. – Текст : непосредственный // Официальные документы в образовании. №18. Июнь 2017г.

**Зарубежные нормы технического регулирования** *(если присутствуют) (строятся по дате вступления в силу)*

1. Типовой закон ЮНСИТРАЛ от 05.07.2001г. Об электронных подписях. – URL: <http://www.uncitral.org/stable/ml-elecsig-r.pdf> (дата обращения: 06.06.2019). – Режим доступа : свободный. – Текст : электронный.
2. Конвенция Организации Объединенных Наций об использовании электронных сообщений в международных договорах (провозглашена в Нью-Йорке 23.11.2005г.). – URL: <http://www.ifap.ru> (дата обращения: 06.06.2019). – Режим доступа : свободный. - Текст : электронный.

**Законопроекты** *(строятся по дате первоначального предложения в законодательный орган)*

1. Проект Федерального закона №159631-4 Об электронной подписи. 20 марта 2000г.– URL: <http://www.duma.gov.ru> (дата обращения: 06.06.2019). – Режим доступа: свободный. – Текст : электронный.
2. Проект Федерального закона № 39828-8 Об электронном документе : внесен депутатом Государственной Думы Российской Федерации Комиссаровым В.Я. 20 декабря 2000г. . – URL: [www.libertarium.ru/libertarium/25162.htm](http://www.libertarium.ru/libertarium/25162.htm) (дата обращения: 06.06.2019). – Режим доступа : свободный. – Текст : электронный.

**Судебная практика** *(строятся по дате окончательного рассмотрения)*

1. Постановление Конституционного Суда от 25 апреля 1995 № 3-П по делу о проверке конституционности части первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой. – Текст : непосредственный // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 1995. № 2, С. 15-20
2. Постановление Конституционного Суда от 5 июня 2001 г. № 11-П по делу о проверке конституционности постановления Государственной Думы от 28 июня 2000 года № 492- III ГД «О внесении изменения в постановление Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации «Об объявлении амнистии в связи с 55-летием Победы в Великой Отечественной войне 1941-1945 годов» в связи с запросом Советского районного суда города Челябинска и жалобами ряда граждан (пункт 7 мотивировочной части). – Текст непосредственный // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2001. № 6. С. 12

**Учебники, учебные пособия, монографии и статьи в печатных и электронных изданиях** *(строятся по алфавиту фамилии автора или названия, если коллективная работа. Если сборник – по фамилии ответственного редактора. Иностранные авторы или названия – в конце списка по своему алфавиту)*

1. Абрамова, А. И. Актуальные проблемы планирования законодательной деятельности / А. И. Абрамова. – Текст : непосредственный // Журнал российского права. 2012. № 3. С. 4-8.
2. Бернацкий, Г. Г. Государственная идеология как основа конституционного строя / Г. Г. Бернацкий. – Текст : непосредственный // Юридическая наука как основа правового обеспечения инновационного развития России (Кутафинские чтения) : сборник тезисов докладов третьей Международной научно-практической конференции / ответственный редактор В. И. Фадеев. - Москва, 2012. – С. 23-28
3. Гатилова, А. С. Качество законов как объект прогнозирования / А. С. Гатилова. - Текст : непосредственный // Юридическая наука. 2012. № 4. С. 4-7.
4. Законотворчество в Российской Федерации: научно-практическое и учебное пособие /Абрамова А. И., Губарева Т. В., Мицкевич А. В. [и др.] ; под ред. А. С. Пиголкина. - Москва: Формула права, 2000. – 608 с. –– Текст : непосредственный.
5. Избранные конституции зарубежных стран: учебное пособие / ответственный редактор Б. А. Страшун.- Москва: Юрайт, 2011. – 795 с. –– Текст : непосредственный.
6. Локк Дж. Сочинения: в 3 томах. Т. 2. – Москва: Мысль, 1985. - 560 с. –– Текст : непосредственный.
7. Справочник по нормотворческой технике, содержащий рекомендации Федерального министерства юстиции Германии: пер. с нем. -2-е изд. - Москва: БЕК, 2002. – 296 с. –– Текст : непосредственный.
8. Bowman G. The Art of Legislative Drafting // Amicus Curiae. 2006. № 64. March/April. Р. 2-9. –– Текст : непосредственный.

**Диссертации и авторефераты диссертаций** *(строится по алфавиту)*

1. Коновалов А.В. Принципы гражданского права: методологические и практические аспекты исследования : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03: защищена 24.12.2019 / Коновалов Александр Владимирович ; Моск. гос. юрид. ун-т имени О.Е. Кутафина (МГЮА). - Москва, 2019. - 1161 с. - Текст : непосредственный.
2. Коновалов А.В. Принципы гражданского права: методологические и практические аспекты исследования : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03: защищена 24.12.2019 / Коновалов Александр Владимирович ; Моск. гос. юрид. ун-т имени О.Е. Кутафина (МГЮА). - Москва, 2019. - 73 с. –– Текст : непосредственный.
1. Абрамова, А. И. Актуальные проблемы планирования законодательной деятельности / А. И. Абрамова. – Текст : непосредственный // Журнал российского права. 2012. № 3. С. 4-8. [↑](#footnote-ref-1)
2. ФЗ №1244 от 12.12.2020 «О вещах и их принадлежности» [↑](#footnote-ref-2)
3. Там же, ст. 6 [↑](#footnote-ref-3)
4. Конституция Российской Федерации: (принята всенародным голосованием 12.12.1993): (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации.- Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru/ 01.08.2014. [↑](#footnote-ref-4)
5. ПСС Ленин В.И. Т.24 стр. 5 [↑](#footnote-ref-5)
6. Коновалов А.В. Принципы гражданского права: методологические и практические аспекты исследования : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03: защищена 24.12.2019 / Коновалов Александр Владимирович ; Моск. гос. юрид. ун-т имени О.Е. Кутафина (МГЮА). - Москва, 2019. - 1161 с. - Текст : непосредственный. [↑](#footnote-ref-6)