

комментарий специалиста



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Постатейный комментарий
к Федеральному закону

Новая редакция (действует с 1 января 2007 г.)

- Регистрационные округа
- Порядок регистрации
- Изъятие объектов
- Формы документов

НОСТИК ЭКОНОМИКА

Коллектив авторов

**Комментарий к Федеральному
закону «О государственной
регистрации прав на
недвижимое имущество и
сделок с ним» (постатейный)**

«Юстицинформ»

2006

Коллектив авторов

Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / Коллектив авторов — «Юстицинформ», 2006

ISBN 978-5-7205-0844-9

В книге содержится постатейный практический комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действующей с 1 января 2007 г. Знание комментируемого Закона, правильное его понимание и применение являются обязательными условиями эффективного и юридически безопасного участия граждан и юридических лиц в гражданских и административных правоотношениях. При подготовке четвертого издания авторами была использована широкая нормативно-правовая база, учтены изменения в структуре и системе федеральных органов исполнительной власти, другие нововведения административно-правовой реформы. Комментарий адресован руководителям предприятий, юристам, работникам органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также широкому кругу читателей, интересующихся вопросами законодательства о недвижимости.

ISBN 978-5-7205-0844-9

© Коллектив авторов, 2006

© Юстицинформ, 2006

Содержание

Авторы комментария	5
К читателю	6
Комментарий к Федеральному закону	7
Глава I	8
Статья 1. Основные термины	8
Статья 2. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	14
Статья 3. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	18
Статья 4. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	23
Статья 5. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	29
Конец ознакомительного фрагмента.	30

Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный)

Авторы комментария

Ткач А.Н., управляющий партнер Юридической консалтинговой компании «СОВЕТНИК» – к читателю, ст. 1—3, 6—7 (в соавт. с Ионкиной А.А.); 9, 10; 11—12 (в соавт. с Толкачевым Д.Д.); 13 (в соавт. с Ионкиной А.А.); 15 (в соавт. с Толкачевым Д.Д.); 16, 17 (в соавт. с Ионкиной А.А.), 19, 20; 22—23, 25.1—25.3, 30.1—33.

Ионкина А.А., юрист консультационной компании ООО «АКСИОМА» – ст. 4–5, 6, 7 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 8, 13 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 14, 16, 17 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 18; 19 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 20 (в соавт. с Ткачом А.Н.), 21;

Толкачев Д.Д., юрист – ст. 11, 12, 15 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 24;

Раев Д.М., юрист SWISS REALTY GROUP, Moscow – ст. 25, 26, 27, 29;

Ходаков И.А., юрист SWISS REALTY GROUP, Moscow – ст. 28, 30.

Ответственный редактор комментария и руководитель авторского коллектива – **Ткач Александр Николаевич**.

Авторы будут благодарны за отзывы, критику и предложения, которые можно направлять по электронной почте: Tkach_Law@rambler.ru.

К читателю

В предлагаемом вашему вниманию издании содержится постатейный практический комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действующей с 1 января 2007 г.

Данный Закон необходим в нашей жизни, поскольку он устанавливает процедуру государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней – юридического акта *признания и подтверждения государством* возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ). Этот юридический акт является *необходимым фактом* – конкретным обстоятельством, с которым закон связывает возникновение или прекращение ваших прав на имущество. Важность настоящего института подчеркивается и тем, что государственная регистрация является *единственным доказательством* существования зарегистрированного права (ст. 2 Закона). Вот почему знание комментируемого Закона, правильное его понимание и применение являются обязательными условиями эффективного и юридически безопасного участия граждан и юридических лиц в гражданских и административных правоотношениях.

Учитывая социальную значимость института государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, авторы попытались максимально доходчиво объяснить порой замысловатые положения данного Закона.

При написании Комментария авторами была использована широкая нормативно-правовая база в действующей редакции, учтены изменения в системе и структуре федеральных органов исполнительной власти (создание Федеральной регистрационной службы – Росрегистрации), а также другие результаты административно-правовой реформы.

Кроме того, в комментарии нашла отражение глава 25.3 Налогового кодекса РФ, посвященная уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, применяемая в рассматриваемых правоотношениях с 1 января 2005 г.

**Комментарий к Федеральному закону
от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ
«О государственной регистрации прав на
недвижимое имущество и сделок с ним»**

(в ред. Федеральных законов от 5 марта 2001 г. № 20-ФЗ, от 12 апреля 2001 г. № 36-ФЗ, от 11 апреля 2002 г. № 36-ФЗ, от 9 июня 2003 г. № 69-ФЗ, от 11 мая 2004 г. № 39-ФЗ, от 29 июня 2004 г. № 58-ФЗ, от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ, от 2 ноября 2004 г. № 127-ФЗ, от 29 декабря 2004 г. № 186-ФЗ, от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ, от 5 декабря 2005 г. № 153-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. № 206-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ, от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ), от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ, от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ, от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ, от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ)

Редакция, действующая с 1 июля 2006 г.

Глава I

Общие положения

Статья 1. Основные термины

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные термины:

кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения;

недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;

(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

кадастровый и технический учет (инвентаризация) (далее также – учет) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;

регистрационный округ – территория, на которой действует территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации. Регистрационные округа создаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области юстиции.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

Данная статья направлена на единообразное понимание основных терминов, содержащихся в комментируемом Федеральном законе. Определения этих терминов являются нормативными, поэтому не допускается иное – более расширительное или узкое – их трактование.

1. Кадастровый номер как номер объекта недвижимости характеризуется, прежде всего, своей *уникальностью*, т. е. неповторяемостью во времени и на территории Российской Федерации.

В зависимости от вида недвижимости Закон устанавливает различные принципы формирования кадастровых номеров. Так, кадастровый номер здания и сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения.

Порядок учета земельных участков и присвоения им кадастровых номеров регулируется Федеральным законом от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».¹

Согласно ст. 1 данного Закона *государственный земельный кадастр* – систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов (далее – сведения государственного земельного кадастра);

государственный кадастровый учет земельных участков – это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Кадастровый номер земельного участка состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района, номера кадастрового квартала, номера земельного участка в кадастровом квартале.

Согласно п. 5 Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660², кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением единого кадастрового номера.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

¹ СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.

² СЗ РФ. 2000. № 37. Ст. 3726.

Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы (организации), осуществляющие специальную регистрацию или учет отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и территориальных зон, бесплатно в 10-дневный срок представляют информацию о зарегистрированных правах, наличии объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками, и территориальных зонах органам, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, в необходимом объеме.

Инвентарный номер здания или сооружения – исходя из положения абз. 6 комментируемой статьи представляет собой уникальный (неповторяющийся) номер, присвоенный указанному объекту исходя из его описания и индивидуализации, т. е. особых характеристик, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

В свою очередь, кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

2. Понятие недвижимого имущества раскрывается в абз. 3 комментируемой статьи в соответствии с гражданско-правовой дефиницией.

Статья 130 ГК РФ *к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости)* относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения³, здания, сооружения. Кроме того, к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (однако данная категория недвижимых вещей не подлежит государственной регистрации в соответствии с комментируемым Законом – см. ст. 4). Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Под земельным участком в Федеральном законе «О государственном земельном кадастре» понимаются часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Согласно п. 1 ст. 6 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ земельные участки и части земельных участков⁴ являются объектами земельных отношений.

Земельный участок как объект земельных отношений – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (п. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ).

Права на земельные участки, предусмотренные гл. III (право собственности на землю) и IV (постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение земельными участками, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное срочное пользование земельными участками) Земельного кодекса РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

³ Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ леса и многолетние насаждения исключены из комментируемой статьи, поэтому они не подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом.

⁴ Юридическое основание выделения части земельного участка установлено в п. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения (преамбула Закона РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1. Согласно ст. 1.2 Закона РФ «О недрах» недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

Понятие водного объекта раскрывается в Водном кодексе РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ, действующего с 1 января 2007 г. В соответствии со ст. 1 Водного кодекса РФ водный объект – это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.⁵

Помимо естественно-природных законодатель выделяет такие виды недвижимого имущества, которые являются продуктом жизнедеятельности (труда) человека, например – *предприятие*.

Понятие «предприятие» используется в гражданском праве применительно к субъектам и к объектам права. В последнем случае применима ст. 132 ГК РФ, согласно которой предприятием в качестве объекта прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 132 ГК РФ). Таким образом, в состав предприятия входит и движимое имущество, однако в силу того, что оно наряду с недвижимостью образует единый имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности, гражданско-правовой институт движимых вещей утрачивает свое значение. В этом случае движимое имущество «растворяется» в недвижимости.

3. Последний термин, который необходимо специально пояснить в данном комментарии, – это «сервитут».

Сервитут представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком либо иным недвижимым имуществом.

Действующее законодательство различает частный и публичный сервитуты.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а именно – ст. 274—277 ГК РФ.

Согласно ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необ-

⁵ В свою очередь, под водным режимом данная статья понимает изменение во времени уровней, расхода и объема воды в водном объекте.

ходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. На тех же условиях и в том же порядке сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Применительно к правилам, предусмотренным ст. 274—276 ГК РФ, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Юридический статус публичного сервитута установлен в ст. 23 Земельного кодекса РФ.

Согласно п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 9 ст. 23 Земельного кодекса РФ). Аналогичное указание содержится и в п. 1 ст. 4 комментируемого Закона (см. комментарий к данной статье), а процедура такой регистрации установлена в ст. 27 (см. комментарий к данной статье).

В связи с совершенствованием государственного управления Федеральным законом от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ абзац седьмой комментируемой статьи с 1 января 2005 г. действует в новой редакции. Теперь регистрационные округа создаются не субъектами РФ, а федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области юстиции – Минюстом России (см. комментарии к ст. 10).

Решение о создании регистрационного округа (регистрационных округов) оформляется приказом Минюста России. Соответственно, *под регистрационным округом* следует понимать территорию, на которой действует территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации. В данном случае речь идет о территориальных органах Федеральной регистрационной службы (Росрегистрации), находящейся в ведении Минюста России (см. комментарии к ст. 9 и 10).

Регистрационные округа, на территории которых действуют территориальные органы Росрегистрации, созданы приказом Минюста России от 3 декабря 2004 г. № 185 «О создании регистрационных округов, в границах которых действуют территориальные органы Федеральной регистрационной службы»⁶ (приказ введен в действие с 1 января 2005 г.⁷).

⁶ См.: Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2004. № 50; 2005. № 22.

⁷ Изменения к приказу введены в действие с 1 июля 2005 г. См. приказ Минюста России от 6 мая 2005 г. № 58 (БНА. 2005. № 22).

Статья 2. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

2. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – Единый государственный реестр прав).

3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

4. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

5. Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

1. Пункт 1 комментируемой статьи содержит определение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – государственной регистрации прав). Исходя из данного определения можно выделить следующие *характерные признаки государственной регистрации прав*:

а) государственная регистрация – это *юридический акт*, т. е. действие(я), влекущее(ие) за собой определенные юридические последствия: согласно п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Данное положение детализировано, в частности, в ст. 219 ГК РФ: «Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации», п. 2 ст. 223 ГК РФ: «В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом»;

б) государственная регистрация – это *акт признания и подтверждения* возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения *прав* на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Признание представляет собой положительное волевое отношение государства к изменению объема прав на недвижимость или прекращению таких прав. Акт признания является конечным результатом осуществления государством определенной процедуры проверки законности изменения объема прав на недвижимость или законности прекращения таких прав. С этой целью п. 1 ст. 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недви-

жимое имущество и сделок с ним» установлены следующие начальные этапы осуществления государственной регистрации:

прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям комментируемого Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;

правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

Подтверждение изменения объема прав на недвижимое имущество или прекращения таких прав является документальным удостоверением (письменным закреплением) государством своего позитивного волевого отношения к изменению объема гражданских прав путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав, совершения надписей на правоустанавливающих документах и выдачи удостоверений о производстве государственной регистрации прав (завершающие два этапа государственной регистрации прав) (подробнее см. комментарий к п. 1 ст. 13);

в) государственная регистрация – это акт *государства, и только государства*. Органы местного самоуправления, физические лица и частные организации не наделены полномочиями на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с комментируемым Законом;

г) государственная регистрация – это *законно установленная* юридическая процедура. Порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество установлен комментируемым Законом в соответствии с ГК РФ.

2. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Данное положение вытекает из п. 1 ст. 46 Конституции РФ, гарантирующей каждому судебную защиту его прав и свобод. Следует иметь в виду, что положение п. 1 ст. 2 комментируемого Закона посвящено оспариванию в судебном порядке (т. е. в суде) именно зарегистрированного права, а не самого акта государственной регистрации этого права. В данном случае ответчиком по исковому заявлению будет другой субъект, нежели орган по государственной регистрации прав на недвижимость (если, конечно, последний выступает в качестве органа государственной исполнительной власти, а не субъекта гражданских правоотношений). Что касается юридической ответственности органа по регистрации прав, то данному вопросу непосредственно посвящены п. 5 ст. 2 и ст. 31 комментируемого Закона (подробнее см. комментарий к данной статье).

3. Поскольку федеральные законы действуют непосредственно на всей территории Российской Федерации, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязательна, а процедура такой регистрации едина на всей территории России. Это достигается благодаря законно установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Единый государственный реестр прав или ЕГРП). Содержание ЕГРП раскрывается законодателем в ст. 12 настоящего Закона (подробнее см. комментарий к данной статье).

4. Поскольку датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в ЕГРП, с этого дня (даты) считается заключенным договор, предметом которого является недвижимость, если иное не предусмотрено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ), возникает право собственности у приобретателя недвижимости по договору в случаях, когда оно требует государственной регистрации и если иное не предусмотрено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ), возникает право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ). С другой стороны, с этой же даты

(дня), по общему правилу, права на недвижимость, возникшие ранее, считаются прекращенными. Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет правообразующее (правоустанавливающее) и правопрекращающее значение.⁸

5. Согласно п. 4 комментируемой статьи государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа. Понятие регистрационного округа раскрывается в ст. 1 комментируемого Закона: это территория, на которой действует орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационные округа создаются субъектами Российской Федерации в границах, как правило, совпадающих с границами административно-территориальных единиц.

6. Пункт 5 предоставляет заинтересованному лицу право обжаловать в суд или арбитражный суд отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации.

Данная норма является отраслевым воплощением общих конституционных положений ст. 45 и 46, в соответствии с которыми в Российской Федерации гарантируется государственная защита прав и свобод человека и гражданина, в том числе посредством обращения в судебные органы. Более того, Конституция России провозглашает, что каждый вправе защищать свои права и свободы любыми способами, не запрещенными законом. Таким образом, заинтересованные лица, о которых упоминает комментируемая статья, вправе самостоятельно выбрать способы защиты своих прав либо обжаловать незаконные действия (бездействие) в административном и судебном порядке. Граждане могут использовать и одновременно два вышеуказанных способа защиты своих прав.

Согласно Гражданскому процессуальному кодексу РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (далее – ГПК РФ) гражданин, организация вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа по регистрации прав, если считают, что нарушены их права и свободы. Гражданин, организация вправе обратиться непосредственно в суд или в вышестоящий в порядке подчиненности орган государственной власти (ч. 1 ст. 254 ГПК РФ). Таким образом, данная норма ГПК РФ также предполагает возможность административного порядка обжалования решения или действия (бездействия) органа по регистрации прав.⁹

Заявление подается в районный суд (суд первой инстанции). По смыслу ч. 2 ст. 254 ГПК РФ заявление может быть подано гражданином в суд по месту его жительства или по месту нахождения органа по регистрации прав, решение, действие (бездействие) которого оспариваются.

Суд вправе приостановить действие оспариваемого решения до вступления в законную силу решения суда.

Статья 255 ГПК РФ устанавливает, что к решениям, действиям (бездействию) государственного органа (в нашем случае – органа по регистрации прав), оспариваемым в порядке гражданского судопроизводства, относятся коллегиальные и единоличные решения и действия (бездействие), в результате которых:

- нарушены права и свободы гражданина;
- созданы препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод;
- на гражданина незаконно возложена какая-либо обязанность, или он незаконно привлечен к ответственности.

⁸ См.: Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Спарк, 2001. – С. 47.

⁹ Административный порядок обжалования будет рассмотрен далее.

Как видно, отказ гражданину в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним органом по регистрации прав либо уклонение от такой регистрации полностью подпадает под вышеописанную ситуацию.

ГПК РФ устанавливает конкретные сроки судебного обжалования незаконного решения или действия (бездействия) органа по регистрации прав: гражданин вправе обратиться в суд с заявлением *в течение трех месяцев* со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод. Пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием для отказа в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются в предварительном судебном заседании или судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления.

Заявление рассматривается судом в течение 10 дней с участием гражданина, руководителя или представителя органа по регистрации прав, решения, действия (бездействие) которых оспариваются. При этом неявка в судебное заседание кого-либо из вышеуказанных лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием к рассмотрению заявления.

Суд, признав заявление обоснованным, принимает решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод.

Решение суда направляется для устранения допущенного нарушения закона руководителю органа по регистрации прав, решения, действия (бездействие) которых были оспорены, либо в вышестоящий в порядке подчиненности орган в течение трех дней со дня вступления решения суда в законную силу. В суд и гражданину должно быть сообщено об исполнении решения суда не позднее чем в течение месяца со дня получения решения (ст. 258 ГПК РФ) (см. также комментарий к ст. 31 Закона).

Статья 3. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

1. Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти в области юстиции.

На основании и во исполнение настоящего Федерального закона, актов Президента Российской Федерации и актов Правительства Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, в пределах своей компетенции вправе издавать методические рекомендации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)

2. Субъекты Российской Федерации принимают нормативные правовые акты о поэтапном создании органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. С 1 января 2005 г. наименование и п.1 комментируемой статьи действуют в новой редакции. Это связано с тем, что Федеральным законом от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ субъекты РФ отстранены от правового регулирования и осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В новой редакции федеральный законодатель отошел от понятия «законодательство о государственной регистрации прав...», под которым он ранее понимал *все* нормативно-правовые акты, регулирующие данный вопрос, в том числе акты подзаконного характера. Теперь комментируемая статья называется «Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которая точнее отражает содержание статьи, не вызывая таким образом научных споров и практических коллизий.

На первое место в правовом обеспечении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним законодатель поставил Конституцию РФ, которой в прежней редакции комментируемой нормы не было. Следует иметь в виду, что в Основном законе России нет статьи, непосредственно посвященной государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, зато есть нормы, посвященные праву собственности в целом (ст. 8, 35), праву частной собственности, в том числе на земельные и другие природные ресурсы (ст. 8, 9, 36), разграничению предметов ведения и полномочий между Российской Федерацией и субъектами РФ. В соответствии с п. «к» Конституции РФ административное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов.

До 1 января 2005 г. правовое регулирование отношений, прямо или косвенно связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, могло осуществляться не только федеральным центром, но и субъектами РФ. Пункт 2 комментируе-

мой статьи гласит: «Субъекты РФ принимают нормативные правовые акты о поэтапном создании органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; абз. седьмой ст. 1 прежней редакции Закона наделял субъекты РФ правом создавать регистрационные округа. Таким образом, в регистрационных отношениях по поводу недвижимого имущества и сделок с ним субъектам РФ отводилась определенная роль. Теперь же – в связи с изменением системы и структуры федеральных органов исполнительной власти, перераспределением полномочий между Федерацией и субъектами в ходе административной реформы – субъекты РФ отстранены от организации государственного управления регистрационными отношениями. Хотя п. 2 комментируемой статьи не был изменен или отменен, согласно п. 2 ст. 154 Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ он применяется к правоотношениям, возникшим до вступления в силу указанного Федерального закона, то есть до 1 января 2004 г. В то же время федеральному органу исполнительной власти в области государственной регистрации было предписано поэтапно до 1 января 2005 г. ввести систему органов по государственной регистрации. До создания этих органов государственную регистрацию уполномочены осуществлять учреждения юстиции по регистрации прав.

Основным законодательным актом, содержащим нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является ГК РФ.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ «Государственная регистрация недвижимости» право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами по государственной регистрации прав. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Помимо упомянутой, ГК РФ содержит еще целый ряд норм, посвященных государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе ст. 164 («Государственная регистрация сделок»), 223 («Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору»), 433 («Момент заключения договора») и др.

К другим, нежели комментируемый, федеральным законам о государственной регистрации недвижимости, о которых говорит п. 1 ст. 3, относятся, в частности, Федеральные законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и др.

2. Федеральное регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним продолжается на подзаконном уровне. Речь идет о нормативных указах Президента РФ, постановлениях Правительства РФ, нормативных правовых актах федеральных органов исполнительной власти в области юстиции и в области государственной регистрации.

Среди актов Правительства РФ необходимо особо выделить постановление от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», новая редакция которого действует с 1 января 2005 г.

Министерство юстиции РФ как федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области юстиции, вправе издавать нормативные правовые акты по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним только в строго установленных вышестоящими по юридической силе нормативными актами (комментируемым Законом, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ) случаях. При этом следует иметь в виду, что в настоящее время действует много подзаконных актов (главным образом – Минюста России), принятых до введения в действие новой редакции комментируемой статьи, поэтому они применяются в части, не противоречащей комментируемому Закону и другим вышестоящим по юридической силе нормативным актам. Так, согласно п. 5 ст. 12 ком-

ментируемого Закона Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов определяются федеральным органом исполнительной власти в области юстиции. Указанные Правила были утверждены Минюстом России три года назад – 24 декабря 2001 г. (приказ № 343) и продолжают действовать до сих пор.

Абзац третий пункта 1 комментируемой статьи наделил федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, полномочием по изданию методических рекомендаций по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данное новшество продублировано в ст. 10 комментируемого Закона, в котором отражены основные полномочия федерального органа исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Этим органом является, согласно Указам Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» и от 13 октября 2004 г. № 1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы», – Федеральная регистрационная служба (сокращенное наименование – Росрегистрация) (подробнее о компетенции Росрегистрации см. комментарии к ст. 9 и 10). Методические рекомендации Росрегистрации, изданные на основании и во исполнение комментируемого Закона, актов Президента РФ и Правительства РФ в пределах ее компетенции, замыкают правовое обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В Административном регламенте исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденном приказом Минюста России от 14 сентября 2006 г. № 293, приведен перечень основных нормативных правовых актов, регулирующих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К ним относятся:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;¹⁰
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (глава 25.3);¹¹
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
5. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;¹²
6. Указ Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. № 1313 «Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации»;¹³
7. Указ Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. № 1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы»;
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;¹⁴
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. № 273 «Об утверждении федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;¹⁵

¹⁰ СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 1996. № 5. Ст. 410; 2001. № 49. Ст. 4552.

¹¹ СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340; 2004. № 45. Ст. 4377; 2005. № 1 (ч. I). Ст. 29; 2005. № 1 (ч. I). Ст. 30; 2005. № 30 (ч. I). Ст. 3117; 2005. № 50. Ст. 5246.

¹² СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400; 2001. № 46. Ст. 4308; 2002. № 7. Ст. 629; 2002. № 52 (ч. I). Ст. 5135; 2004. № 6. Ст. 406; 2004. № 27. Ст. 2711; 2004. № 45. Ст. 4377; 2005. № 1 (ч. I). Ст. 40; 2005. № 1 (ч. I). Ст. 42.

¹³ СЗ РФ. 2004. № 42. Ст. 4108; 2005. № 44. Ст. 4535; 2005. № 52 (ч. III). Ст. 5690; 2006. № 12. Ст. 1284; 2006. № 19. Ст. 2070; 2006. № 23. Ст. 2452.

¹⁴ СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963; 1999. № 52. Ст. 6416; 2002. № 41. Ст. 3983; 2003. № 37. Ст. 3584; 2004. № 47. Ст. 4652.

¹⁵ СЗ РФ. 2001. № 16. Ст. 1602.

10. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2003 г. № 580 «Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозных недвижимых вещей»;¹⁶

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2004 г. № 773 «Об утверждении Правил осуществления платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме»;¹⁷

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 февраля 2005 г. № 68 «Об утверждении Положения об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи»;¹⁸

13. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 6 августа 2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения»;¹⁹

14. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 24 декабря 2001 г. № 343 «Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;²⁰

15. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 23 января 2002 г. № 18 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса)»;²¹

16. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 183 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов»;²²

17. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;²³

18. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 25 марта 2003 г. № 70 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество»;

19. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах»;²⁴

20. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 3 декабря 2004 г. № 185 «О создании регистрационных округов, в границах которых действуют территориальные органы Федеральной регистрационной службы»;²⁵

21. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 8 декабря 2004 г. № 192 «Об утверждении Инструкции о порядке присвоения при проведении государственной реги-

¹⁶ СЗ РФ. 2003. № 38. Ст. 3668; 2004. № 47. Ст. 4652.

¹⁷ СЗ РФ. 2004. № 51. Ст. 5187.

¹⁸ СЗ РФ. 2005. № 8. Ст. 650.

¹⁹ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2001. № 35.

²⁰ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2002. № 4.

²¹ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2002. № 6.

²² Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2002. № 31.

²³ Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. 2002. № 11.

²⁴ Российская газета. 08.10.2003. № 201.

²⁵ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2004. № 50.

страции прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер»;²⁶

22. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 25 мая 2004 г. № 107 «Об утверждении Инструкции о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме»;²⁷

23. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 20 июля 2004 г. № 126 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним»;²⁸

24. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 26 июля 2004 г. № 132 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации сервитуты на земельные участки»;

25. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 6 августа 2004 г. № 135 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества»;²⁹

26. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 4 марта 2005 г. № 16 «Об утверждении Правил внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и взаимодействия между Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами»;³⁰

27. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 9 июня 2005 г. № 82 «Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества»;³¹

28. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 15 июня 2006 г. № 213 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества».³²

3. Как уже было отмечено, п. 2 комментируемой статьи применяется к правоотношениям, возникшим до 1 января 2005 г. (п. 2 ст. 154 Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ).

²⁶ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2004. № 52.

²⁷ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2004. № 23.

²⁸ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2004. № 31.

²⁹ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2004. № 34.

³⁰ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2005. № 13.

³¹ Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2005. № 27.

³² Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2006. № 27.

Статья 4. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

(абзац введен Федеральным законом от 29.12.2004 № 196-ФЗ)

2. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона.

1. Несмотря на то, что ГК РФ относит к недвижимости помимо земельных участков, участков недр, обособленных водных объектов и всего, что прочно связано с землей, также и иное имущество, из предмета действия рассматриваемого Закона изъяты отношения, связанные с государственной регистрацией прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Сказанное тем не менее не означает отсутствия необходимости в государственной регистрации указанных объектов. В соответствии с Законом РФ от 20 августа 1993 г. № 5663-1 «О космической деятельности»³³ государственной регистрации подлежат космические объекты. Воздушный кодекс РФ от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ³⁴ устанавливает обязательную государственную регистрацию и государственный учет воздушных судов. Требования о государственной регистрации содержатся также в Кодексе торгового мореплавания РФ от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ³⁵ в отношении судов и прав на них в морских торговых портах и судов рыбопромыслового флота и прав на них в морских рыбных портах и в Кодексе внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ³⁶ в отношении судов, перечисленных в ст. 3 указанного Кодекса.

Основываясь на анализе действующего законодательства, можно составить следующий перечень объектов недвижимости, права на которые подлежат регистрации в соответствии с комментируемым Законом: земельные участки; участки недр; обособленные водные объекты; леса, многолетние насаждения; здания, части зданий, в том числе нежилые помещения, части помещений, жилые дома и их части, жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями; жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания в них, квартиры, их части, комнаты, служебные помещения, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения, сооружения над и под зем-

³³ СЗ РФ. 1996. № 50. Ст. 5609; 2003. № 2. Ст. 167.

³⁴ СЗ РФ. 1997. № 12. Ст. 1383; 1999. № 28. Ст. 3483.

³⁵ СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2207; 2001. № 22. Ст. 2125; 2003. № 27. Ст. 2700.

³⁶ СЗ РФ. 2001. № 11. Ст. 1001; 2003. № 14. Ст. 1256; № 27. Ст. 2700.

лями, объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения, жилые строения без права регистрации проживания в них и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения на огородных участках; предприятия как имущественные комплексы; кондоминиумы как комплексы недвижимого имущества; объекты незавершенного строительства, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда.

2. В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре прав органами по государственной регистрации прав. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Комментируемый Закон в развитие ст. 131, 164, 223, других положений ГК РФ обязывает регистрировать не только наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, но и сделки с ним. При этом действующее законодательство не содержит исчерпывающего перечня прав и сделок, подлежащих государственной регистрации.

Необходимость государственной регистрации сделки и перехода права на недвижимость в результате такой сделки возникает в случаях оформления следующих видов сделок:

- ипотеки (ст. 339 ГК РФ);
- залога, возникающего в силу закона (ст. 489, 587 ГК РФ);
- купли-продажи жилого помещения, в том числе его части (ст. 558 ГК РФ);
- мены жилых помещений, в том числе их частей (гл. 30, ст. 567 ГК РФ);
- продажи предприятия как имущественного комплекса (ст. 560 ГК РФ);
- отказа одаряемого принять в дар недвижимость до момента передачи ему дара в случае, когда договор дара зарегистрирован (ст. 573 ГК РФ);
- дарения недвижимого имущества, в том числе его части (ст. 574 ГК РФ);
- пожертвования недвижимости (ст. 574, 582 ГК РФ);
- ренды, предусматривающей передачу недвижимости (ст. 584 ГК РФ);
- пожизненного содержания с иждивением, предусматривающего передачу недвижимости (ст. 584, 601 ГК РФ);
- аренды здания или сооружения, их частей, если срок аренды более одного года (ст. 651 ГК РФ);³⁷
- аренды иного недвижимого имущества вне зависимости от срока аренды (ст. 609 ГК РФ);
- договора аренды предприятия как имущественного комплекса (ст. 658 ГК РФ);
- уступки права (требования), основанного на сделке, подлежащей государственной регистрации (ст. 389 ГК РФ);
- перевода долга по сделке, подлежащей государственной регистрации (ст. 391 ГК РФ);
- соглашения об изменении и расторжении указанных договоров (ст. 452 ГК РФ);
- передачи жилых помещений в собственность граждан (ст. 7 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»³⁸).

³⁷ Представляется неверным утверждение Управления Министерства по налогам и сборам по г. Москве о том, что «в соответствии со ст. 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, – независимо от срока ... подлежит государственной регистрации» (см. письмо от 1 октября 2003 г. № 21—09/54682) ввиду прямого противоречия такого утверждения нормам гражданского законодательства.

³⁸ См.: Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959; 1993. № 2. Ст. 67; СЗ РФ. 1994. № 12. Ст. 1864; 1998. № 13.

Законодательством могут быть предусмотрены и иные сделки, при заключении которых требуется регистрация как самой сделки, так и возникающего на ее основании перехода права на недвижимое имущество.

Не подлежат государственной регистрации права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого или социального найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ), из договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ), договора аренды зданий и сооружений, заключенного на срок менее года (ст. 651 ГК РФ).

В остальных случаях регистрации подлежит только право (переход права). К таким случаям возможно отнести, в частности:

приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (ст. 219 ГК РФ);

приобретение права собственности членами жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, полностью внесшими паевой взнос (п. 4 ст. 218 ГК РФ);

признание судом права собственности, определение доли в праве общей собственности, раздел имущества и т. п.;

приобретение наследства;

заключение соглашения о разделе общего имущества супругов;

заключение брачного договора, предметом которого является недвижимое имущество;

заключение соглашения об уплате алиментов, если в качестве алиментов в собственность передается недвижимое имущество;

раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности (ст. 252 ГК РФ);

выдел доли в уставном капитале юридического лица в виде недвижимого имущества, а также внесение недвижимого имущества в качестве вклада в уставный капитал;

переход прав на имущество в случае реорганизации юридического лица (ст. 58 ГК РФ);

принятие акта органа исполнительной власти;

установление сервитута;

передача имущества на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления;

передача недвижимого имущества в доверительное управление (ст. 1017 ГК РФ);

передача недвижимого имущества в собственность путем заключения соглашения об отступном;

иные предусмотренные законом случаи возникновения, изменения или прекращения прав.

3. Институт государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней основывается на ряде принципов, основополагающим из которых является *принцип обязательности государственной регистрации*. Этот принцип означает, что государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Пункт 2 комментируемой статьи устанавливает принцип обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие комментируемого Закона. Данное положение означает, что в отношении недвижимости, права на которую возникли или были переданы после введения в действие Закона, они должны быть зарегистрированы в порядке, установленном настоящим Законом.

Сказанное не следует понимать так, что государственная регистрация является основанием возникновения права на недвижимость. Как неоднократно говорилось, следует различать

понятия «основания возникновения права» и «момент возникновения права». Так, основания возникновения права собственности перечислены в ст. 218 ГК РФ (создание вещи, переработка, самовольная постройка, договор, наследование, правопреемство при реорганизации юридического лица и др.), а момент возникновения права собственности законодатель определяет иными юридическими фактами – традицией, судебным решением, государственной регистрацией. Последнее представляет собой издание ненормативного акта уполномоченного государственного органа. Внешним выражением этого акта является внесение записи в реестр и выдача свидетельства государственной регистрации права.

4. *Обязательность государственной регистрации может быть установлена только федеральным законодательством.* Приведем пример из судебно-арбитражной практики, в котором суд признал, что изданный субъектом РФ или его органом нормативный акт об обязательной государственной регистрации договоров, для которых федеральным законом такая государственная регистрация не установлена, не применяется арбитражным судом как противоречащий нормам ГК РФ.

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о признании незаключенным договора аренды здания. Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск арендодателя о признании незаключенным договора аренды здания на срок менее одного года, сославшись на распоряжение главы субъекта РФ об обязательной государственной регистрации на территории субъекта РФ договоров аренды любого недвижимого имущества независимо от сроков аренды.

Постановлением апелляционной инстанции решение отменено и в удовлетворении иска отказано на том основании, что согласно п. «о» ст. 71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. Пункт 1 ст. 131 и п. 1 ст. 164 ГК РФ устанавливают, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется только в случаях, когда такая регистрация предусмотрена Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами (п. 2 ст. 3 ГК РФ). Пункт 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации устанавливает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним есть юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Таким образом, Конституция Российской Федерации и Гражданский кодекс РФ не наделяют субъекты РФ правом издавать нормативные акты по вопросам определения круга прав на недвижимое имущество и видов сделок с ним, подлежащих обязательной государственной регистрации. Поэтому изданный главой субъекта РФ нормативный акт об обязательной государственной регистрации всех договоров аренды (субаренды) недвижимого имущества независимо от сроков их действия не подлежал применению арбитражным судом первой инстанции на основании ст. 12 Гражданского кодекса РФ как акт государственного органа, противоречащий федеральному закону. В соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ договор аренды здания, заключенный на срок менее одного года, не подлежал государственной регистрации.³⁹

5. Вышесказанное не означает, что стороны не вправе распространить действие договора, подлежащего обязательной государственной регистрации, на отношения, возникшие до момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора; условия договора определяются по усмотрению сторон. Согласно п. 2 ст. 425 ука-

³⁹ См. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

занного Кодекса стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Например, стороны могут согласовать условие о внесении арендной платы с момента, установленного сторонами. Комитет по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга (далее – КУГИ) обратился в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ССТ-М.И.Ф.» (далее – ООО «ССТ-М.И.Ф.») о задолженности по арендной плате за периоды с 24 июля 2000 г. по 30 сентября 2000 г. и с 1 января 2001 г. по 31 декабря 2001 г. В суде ООО «ССТ-М.И.Ф.» утверждало, что положение п. 3.2 договора аренды земельных участков, согласно которому условия данного договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 24 июля 2000 г., не может быть признано соответствующим закону, поскольку в тот период отсутствовала не только государственная регистрация сделки, но и непосредственно сама сделка.

По материалам дела установлено, что между КУГИ и ООО «ССТ-М.И.Ф.» заключен договор аренды земельных участков, сроком действия по 23 июля 2003 г., для размещения торговых павильонов. Договором предусмотрено, что он вступает в силу с момента государственной регистрации (п. 3.1), а его условия распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 24 июля 2000 г. (п. 3.2). Размер и порядок внесения арендной платы определены в разд. 3 договора, а п. 5.2 установлена ответственность арендатора в виде уплаты пеней в случае ненадлежащего исполнения обязанности вносить арендную плату. Государственная регистрация аренды указанных в договоре земельных участков произведена государственным учреждением юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» 13 июня 2001 г.

По обоснованному мнению суда, при таких обстоятельствах обязанность перечислять арендную плату в соответствии с условиями договора возникла у ответчика с 24 июля 2000 г.

Довод подателя жалобы о том, что обязанность вносить арендную плату возникла у арендатора только с момента государственной регистрации договора, не может быть принят кассационной инстанцией во внимание, так как достижение сторонами соглашения о применении к их отношениям, сложившимся до заключения договора, условий об обязанности арендатора по внесению арендной платы свидетельствует о согласии арендатора оплатить фактическое использование им земельного участка на условиях, предусмотренных договором аренды, что не противоречит ст. 425 ГК РФ.⁴⁰

6. Нарушение требования комментируемого Закона об обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним влечет недействительность сделки. Такая сделка в соответствии с п. 1 ст. 165 ГК РФ считается ничтожной.

Между ТОО «Анкор» и АОТ «Стромкомполит» был заключен договор аренды нежилого помещения; на основании письма арендодателя ТОО «Анкор» перечислило денежную сумму в счет арендных платежей. Иск был заявлен о признании недействительным договора аренды и применении последствий недействительности сделки путем обязания ответчика возратить истцу арендные платежи. Арбитражный суд признал данный договор ничтожным в силу п. 1 ст. 165 ГК РФ, поскольку договор аренды не был зарегистрирован в установленном порядке.⁴¹

При этом состоявшаяся государственная регистрация права на объекты недвижимости сама по себе не препятствует признанию договора незаключенным или недействительным.

Так, прокурор Вологодской области в защиту государственных и общественных интересов и в интересах районного потребительского общества «Заготпромсервис» (далее – РПО «Заготпромсервис») обратился в Арбитражный суд Вологодской области с иском к обществу

⁴⁰ См. постановление ФАС Северо-Западного округа от 15 мая 2002 г. № А56-1013/02.

⁴¹ См. Обзор практики рассмотрения кассационной инстанцией споров о признании договоров недействительными (утв. постановлением ФАС Московского округа 17 июля 1998 г. № 11) // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения. 2001. № 1.

с ограниченной ответственностью «Заготпром» (далее – ООО «Заготпром») с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица государственного учреждения юстиции «Вологодский областной центр государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Центр государственной регистрации прав) о признании незаключенным договора купли-продажи нежилых помещений и обязанности ООО «Заготпром» возратить РПО «Заготпромсервис» заготпункт и административное здание.

Из материалов дела суд установил, что в оспариваемом договоре купли-продажи не определены условия о его предмете, а это в соответствии со ст. 432 ГК РФ является основанием для признания его незаключенным.

Суд указал относительно состоявшейся государственной регистрации перехода права собственности на объекты на основании оспариваемого договора купли-продажи, что это само по себе не препятствует признанию договора незаключенным или недействительным. Суд признал оспариваемый договор купли-продажи между РПО «Заготпромсервис» и ООО «Заготпром» незаключенным.⁴²

7. Действующее гражданское законодательство не содержит требования об обязательной нотариальной форме всех сделок с недвижимостью. Из этого следует, что за исключением случаев, прямо установленных федеральным законом (договор ипотеки (ст. 339 и ст. 349 ГК РФ); договор ренты (ст. 584 ГК РФ); специальный случай уступки права требования (ст. 389 ГК РФ) и др.), сделки с недвижимостью могут совершаться в простой письменной форме. Положения части второй ГК РФ, связанные с отказом от обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, существенно сужают гарантии, обеспечивающие предусмотренный Конституцией Российской Федерации (ст. 8, 35, 45, 48) принцип охраны прав и свобод гражданина, включая право частной собственности. Как показывает практика, нотариус не ограничивается удостоверением личности и проверкой дееспособности граждан, совершающих правовое действие. Он также участвует в подготовительной стадии договора, когда стороны еще не пришли к соглашению, разъясняя им смысл и возможные правовые последствия договора недвижимости. Кроме того, нотариус осуществляет контроль за недопущением заключения договора, противоречащего закону, а также предупреждает злоупотребление доверием сведущего лица по отношению к несведущему, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред. Нотариус вместе с тем в соответствии со ст. 17 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате⁴³ несет полную имущественную ответственность за законность совершения сделки, а комментируемым Законом не предусмотрена ответственность регистраторов за проведение юридической экспертизы и не оговорено, каким образом подтверждаются полномочия проводящих ее лиц.

Все перечисленные функции в настоящее время законодатель возложил на органы по государственной регистрации прав, установив обязанность проведения указанными органами комплексной правовой экспертизы сделки. В связи с этим нельзя не согласиться с мнением о том, что «сохранение подобного правового регулирования способно создать ситуацию, при которой юридическая экспертиза сделок будет проводиться поверхностно, что грозит снижением уровня правовых гарантий и защиты участникам гражданского оборота».⁴⁴

⁴² См. постановление ФАС Северо-Западного округа от 18 июня 2002 г. № А13-768/02-09.

⁴³ См.: Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357; СЗ РФ. 2001. № 53 (ч. 1). Ст. 5030; 2002. № 52 (ч. 1). Ст. 5132.

⁴⁴ См.: Кузнецов А.В., Герман Г. Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. 2000. № 1. С. 42.

Статья 5. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, – с другой.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.