

Чиркова Елена Николаевна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

Право собственности как предмет государственной регистрации в Российской Федерации

Аннотация. В статье рассмотрены законодательные механизмы государственной регистрации права собственности, определен предмет государственной регистрации.

Ключевые слова: право собственности, государственная регистрация.

Концепция развития гражданского законодательства, получившая одобрение 7.10.2009 Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ [3] предусматривает обеспечение стабильности гражданского законодательства и эффективность средств защиты права собственности, а в проекте нового Гражданского кодекса Российской Федерации должны быть введены новые нормы о праве собственности, ответственности собственника, а также защите его прав. Данный гуманистический принцип учитывает положения ст. 2 Конституции РФ, согласно которому «человек, его права и свободы являются высшей ценностью» [2], а право собственности является неотъемлемым правом человека, тесно связанным с его личностью, отношением присвоения, потребления и использования собственности.

В этой связи представляются в неполной мере разработанными проблемы регулирования вопросов частной собственности и так и не решен вопрос об имущественных правах собственника и их идентичности термину «имущество»

как объекту гражданских прав в соответствии со ст. 128 ГК РФ и, таким образом, не сформирована «правовая природа» права частной собственности.

Согласно п. 1 ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [1] государственной регистрации подлежат право 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 [4]. Однако, обратившись к ст. 131 ГК РФ, мы увидим несколько иной предмет государственной регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Данное определение предмета государственной регистрации подтверждается ст. 2 Закона, в соответствии с которой сама государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. По смыслу указанных правовых норм в отношении права собственности государственной регистрации подлежат само право собственности, возникновение права собственности, переход права собственности, прекращение права собственности на объекты недвижимости.

Для возникновения права собственности необходимо, чтобы конкретная индивидуально-определенная вещь и конкретный субъект (физическое или юридическое лицо, публично-правовое образование) были связаны между собой наличием определенных в законе юридических фактов, служащих основаниями приобретения (возникновения) права собственности. При этом для того, чтобы право собственности возникло необходимо одновременное наличие всех трех составляющих: объект, субъект, юридические факты, в противном случае право собственности существовать не может. Кроме того,

для возникновения права собственности на недвижимую вещь, по общему правилу, необходима государственная регистрация этого права в порядке установленном Законом (п. 2 ст. 8, ст. 131 ГК РФ). Законодатель апеллирует как термином «возникновение», так и «приобретение» права. Вместе с тем, исходя из содержания норм ГК РФ и Закона представляется, что эти два понятия несут разную смысловую нагрузку. Ст. 218 ГК РФ говорит о приобретении права собственности, при этом, определяя основания по которым это право может быть приобретено.

Анализ норм законодательства позволяет с нашей точки зрения сделать вывод о том, что понятие «приобретение права собственности» означает, как правило, действия субъектов, создающие (порождающие) юридические факты в рамках обозначенных выше способов, и направленные на возникновение права собственности.

Не смотря на требование о государственной регистрации возникновения права собственности (ст. 131 ГК РФ, ст. 2, 12, 14, 18, 23, 24 Закона) законодатель не раскрывает содержания и объема данного понятия.

В соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ, п. 1 ст. 4 Закона право собственности возникает с момента его государственной регистрации. В соответствии со ст. 131 ГК РФ, ст. 2, 12, 14, 18, 23, 24 Закона возникновение права собственности подлежит государственной регистрации. Соотношение данных норм представляется абсурдным: для регистрации возникновения права собственности необходимо зарегистрировать государственную регистрацию самого права. Определить правовую конструкцию государственной регистрации возникновения права собственности, в случае, если это право возникает независимо от его регистрации в ЕГРП (в порядке наследования, внесения пая, указание на момент возникновения права в решении суда и др.) и вовсе невозможно, в то время, как государственная регистрация самого права, собственности, возникающего из указанных оснований, вполне логична и обоснована.

Исходя из изложенного, можно определить следующий предмет государственной регистрации. Государственной регистрации подлежит правособственности, переход права собственности, прекращение права собственности. При этом государственная регистрация права собственности осуществляется только в случае первоначального его приобретения и означает, что право собственности возникло, имеет юридическую силу, подтверждено государством и признано принадлежащем конкретному лицу — правообладателю. Государственная регистрация перехода права собственности осуществляется во всех случаях производного правоприобретения, независимо от способа, и означает правопреемство в ранее зарегистрированном существующем праве собственности, подтверждает замену носителя (обладателя) такого права в существующем правоотношении собственности и признает принадлежность права собственности конкретному лицу — новому собственнику, одновременно свидетельствуя об утрате данного права прежним его обладателем. Государственная регистрация прекращения права собственности проводится в случае, когда утрата права собственности его правообладателем не связана с переходом данного права к иному лицу и означает прекращение субъективного права собственности и правоотношения собственности в рамках которого оно существовало.

Литература

1. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 21.06.2010) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://base.garant.ru/11901341/3/>
2. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.constitution.ru/>
3. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009)

[Электронный ресурс] // Режим доступа:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=95075>

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, СЗ РФ от 05.12.1994 г. с изменениями на 05.05.2014.

[Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/>

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.11.1996 г. №14-ФЗ, СЗ РФ от 29.01.1996 г., с изменениями на 28.12.2013

[Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/>

© Бюллетень магистранта 2014 год №3