

Р.С. Бевзенко

Введение в российское право недвижимости

Выпуск 3

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

УДК 347.214.2

ББК 67.404.1

Б 36

Бевзенко, Роман Сергеевич.

Б36 Введение в российское право недвижимости. Вып. 3: Государственная регистрация / Р. С. Бевзенко. – Москва : Статут, 2021. – 218 с.

ISBN 978-5-8354-1773-5 (в обл.)

Предлагаемая читателям работа посвящена проблемам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В ней анализируются нормы Гражданского кодекса РФ, законодательства о регистрации недвижимости, судебная практика. Книга может быть интересна юристам, практикующим в сфере недвижимости, нотариусам, судьям, сотрудникам органов по регистрации недвижимости, а также студентам.

УДК 347.214.2

ББК 67.404.1

ISBN 978-5-8354-1773-5

© Р.С. Бевзенко, 2021

© Редподготовка, оформление. Издательство «Статут», 2021

Оглавление

I.	Введение	7
II.	Общее правовое значение регистрации прав	19
1.	Общие положения	19
2.	Нормативная основа.....	26
3.	Действие во времени	30
4.	Соотношение с государственной регистрацией сделок.....	31
5.	Объект регистрации.....	34
6.	Государственный регистрирующий орган.....	42
III.	Принципы регистрационного режима	45
1.	Система принципов.....	45
2.	Принцип обязательности внесения записи для целей возникновения права (принцип внесения)	46
i.	Введение	46
ii.	Общее правило	47
iii.	Исключения из принципа внесения	50
a.	Универсальное правопреемство при наследовании	51
b.	Универсальное правопреемство юридических лиц	52
c.	Приобретение имущества членом потребительского кооператива.....	55
d.	Приобретательная давность.....	56
e.	Супружеская собственность.....	59
f.	Разграничение публичных земельных участков	61
g.	Ликвидационная квота.....	64
h.	Приобретение права на земельный участок под многоквартирным домом	65
i.	Переход права ипотеки при уступке требования, обеспеченного залогом недвижимости.....	66
j.	Передача государственного имущества в уставный капитал акционерного общества при приватизации	67
k.	Право члена семьи собственника на пользование жилым помещением	68
l.	Переход прав в рамках принципа единства судьбы прав на здания и земельные участки	69
m.	Гибель здания / сооружения / помещения / машиноместа.....	70

n.	Прекращение ипотеки при прекращении обеспеченного долга.....	71
o.	Приобретение застройщиком права собственности на квартиры в многоквартирном доме.....	72
p.	Приобретение недвижимого имущества при помощи средств семейного капитала	75
q.	Выдача ценной бумаги, удостоверяющей право на имущество	75
iv.	«Лжеисключения» из принципа внесения.....	77
a.	«Инвестиционная собственность»	78
b.	Аренда недвижимости с правом выкупа	84
c.	Хозяйственное ведение и оперативное управление	85
d.	Приобретение доли в праве собственности на недвижимую вещь.....	87
v.	Дискуссия о принципе внесения и принципе противопоставимости	88
vi.	Злоупотребление принципом внесения	92
vii.	Проблема регистрационного разрыва	94
viii.	Ограничения.....	97
3.	Легалитет.....	97
4.	Открытость.....	100
5.	Достоверность.....	102
6.	Специалитет.....	103
7.	Старшинство.....	105
IV.	Основание записи. Соотношение основания записи и юридического последствия записи в реестре.....	108
1.	Общие положения	108
2.	Негативная и позитивная регистрационные системы	108
3.	Особенность нотариальных сделок	118
4.	Заявительный характер регистрационной системы.....	120
5.	Заявительная система и влияние судебных актов	121
V.	Возникновение прав на основании закона	123
VI.	Пределы правовой экспертизы у регистратора	125
1.	Общие положения	125
2.	Особенности экспертизы законности сделок и решений собраний.....	126
3.	Особенности экспертизы решений публичных органов.....	129

VII.	Публичная достоверность реестра	132
1.	Общие положения	132
2.	Значение записи как презумпции принадлежности зарегистрированного права	132
3.	Добросовестность. Стандарты добросовестности	134
4.	Иные элементы состава защиты лица, доверившегося данным реестра	139
	i. Возмездность	135
	ii. Выбытие помимо воли	139
5.	Защита лиц, приобретших ограниченные вещные права	140
VIII.	Особенности государственной регистрации сделок с недвижимостью	144
1.	Цели государственной регистрации сделки	144
2.	Цели изначальной редакции норм ГК РФ о регистрации сделок	145
3.	Какая модель регистрации сделок действует в России?	147
4.	Примеры применения: аренда	150
5.	Примеры применения: участие в долевом строительстве....	152
6.	Примеры применения: уступка и перевод долга	154
7.	Государственная регистрация и форма сделки	159
8.	«Отмирание» государственной регистрации сделки: ретроспектива	160
9.	Нормативное основание для государственной регистрации сделки	162
10.	Отличие от учета договоров	162
11.	Регистрация нескольких сделок в отношении одного и того же объекта	163
12.	Учет добросовестности третьего лица	163
13.	Публично-правовой аспект	167
14.	Изменение зарегистрированной сделки	167
15.	Принцип противопоставимости применительно к изменению зарегистрированной сделки	168
16.	Прекращение зарегистрированной сделки	169
17.	Уклонение от государственной регистрации сделки	171
18.	Цель принудительной регистрации	172
19.	Диспозитивность правила о понуждении к регистрации	172
20.	Основание для подачи иска	173
21.	Решение о регистрации сделки	175
22.	Последствия недействительности сделки	175

23.	Согласие на сделку при судебной процедуре принудительной регистрации	175
24.	Параллельные иски о регистрации сделки в отношении одной и той же недвижимости	176
25.	Банкротство	177
26.	Принуждение к передаче необходимых для регистрации документов	177
IX.	Отметки реестра	178
1.	Общие положения	178
2.	Отметка о возражении (протестация)	174
3.	Отметка о судебном притязании	179
4.	Иные отметки	180
5.	Иные реестры	180
X.	Обжалование действий регистратора	182
1.	Общие положения	182
2.	Предмет обжалования. Процедуры	182
3.	Различие с иными способами защиты	182
XI.	Возмещение убытков	184
1.	Общие положения	184
2.	Возможные модели компенсации	184
3.	Основание ответственности	186
4.	Компенсационный механизм применительно к сделкам с жильем	189
5.	Возмещение убытков в контексте регистрации иных прав	191
	Алфавитно-предметный указатель	192
	Указатель нормативных правовых актов	203
	Указатель судебной практики	210
	Библиография	216