

Р.С. Бевзенко

---

**ВВЕДЕНИЕ  
В РОССИЙСКОЕ ПРАВО  
НЕДВИЖИМОСТИ**

---

*Второе издание,  
исправленное и дополненное*



УДК 347.2/.3  
ББК 67.404.1  
Б 36

**Бевзенко, Роман Сергеевич.**

Б36 Введение в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Статут, 2022. — 408 с.

ISBN 978-5-8354-1833-6 (в пер.)

Предлагаемая читателю книга представляет собой обобщенный результат исследований, проведенных автором в сфере права недвижимости на протяжении последних 15 лет. В ней анализируются проблемы понятия недвижимой вещи, принципа единства судьбы прав на земельный участок и возведенные на нем постройки, а также проблемы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Данное издание сможет заинтересовать как практикующих юристов (судей, нотариусов, юрисконсультов, адвокатов), так и иных специалистов, связанных с недвижимостью (кадастровых инженеров, оценщиков, риелторов).

УДК 347.2/.3  
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-8354-1833-6

© Р.С. Бевзенко, 2022  
© Редподготовка, оформление. Издательство «Статут», 2022

## Оглавление

<b>Вступительное слово</b> .....	9
<b>Раздел I. Понятие недвижимой вещи</b> .....	11
1.1. Постановка проблемы .....	12
1.2. Подход российского права к понятию недвижимой вещи .....	15
1.3. Проблема квалификации вещей в качестве недвижимых.....	29
1.4. Единый объект недвижимости (совокупность земельного участка и здания) в судебной практике .....	51
1.5. Реформа ГК РФ и концепция единого объекта.....	68
1.6. Поэтажная собственность и единый объект.....	85
Заключение .....	91
<b>Раздел II. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и постройки на нем</b> .....	93
Введение .....	94
2.1. Содержание регулирования.....	98
2.2. Толкование гражданско-правовых норм с учетом принципа единства судьбы .....	104
2.3. Последствия нарушения принципа единства судьбы – ничтожность или оспоримость сделки?.....	108
2.4. Неприменение принципа единства судьбы в отсутствие прав на земельный участок.....	112
2.5. Реализация принципа единства судьбы путем вовлечения в оборот части земельного участка .....	116
2.6. Единство судьбы и учение о совокупности вещей .....	123
2.7. Собственник постройки обладает правом собственности на земельный участок .....	128
<i>a. Купля-продажа</i> .....	131
<i>b. Иные сделки об отчуждении (мена, дарение, рента)</i> .....	133
<i>c. Ипотека</i> .....	133
<i>d. Аренда</i> .....	135
2.8. Собственник постройки обладает в отношении участка правами из договора аренды или иной обязательственной сделки .....	137
<i>a. Купля-продажа</i> .....	138
<i>b. Иные сделки об отчуждении (мена, дарение, рента)</i> .....	142

<i>c. Ипотека</i> .....	142
<i>d. Аренда</i> .....	143
2.9. Особенность строительной аренды .....	144
2.10. Собственник постройки обладает правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком .....	149
<i>a. Купля-продажа</i> .....	149
<i>b. Ипотека</i> .....	152
2.11. Собственник постройки обладает правом пожизненного наследуемого владения земельным участком .....	153
2.12. Собственник постройки обладает сервитутом .....	154
<i>a. Купля-продажа</i> .....	156
<i>b. Ипотека</i> .....	157
<i>c. Аренда</i> .....	158
2.13. Помещение в многоквартирном доме и принцип единства судьбы .....	159
2.14. Переход прав на нежилое помещение в нежилом здании и принцип единства судьбы .....	161
<i>a. Купля-продажа</i> .....	162
<i>b. Ипотека</i> .....	163
2.15. «Обратное» применение принципа единства судьбы на основании норм ЗК РФ и Закона об ипотеке .....	165
2.16. Единство судьбы при первоначальном приобретении права собственности на постройку .....	168
2.17. Последствия прекращения права собственности на земельный участок и принцип единства судьбы .....	171
<i>a. Изъятие участка</i> .....	171
<i>b. Принудительный выкуп</i> .....	172
<i>c. Конфискация и реквизиция участка</i> .....	173
<i>d. Иные случаи</i> .....	173
2.18. Принцип единства судьбы в наследственном праве .....	176
Заключение .....	181
<b>Раздел III. Государственная регистрация недвижимости</b> .....	183
Введение .....	184
3.1. Правовое значение регистрации прав.....	195
<i>a. Общие положения</i> .....	195
<i>b. Нормативная основа</i> .....	202
<i>c. Действие во времени</i> .....	206
<i>d. Соотношение с государственной регистрацией сделок</i> .....	206

<i>e.</i>	<i>Объект регистрации</i> .....	210
<i>f.</i>	<i>Государственный регистрирующий орган</i> .....	217
3.2.	<i>Принципы регистрационного режима</i> .....	220
<i>a.</i>	<i>Система принципов</i> .....	220
<i>b.</i>	<i>Принцип обязательности внесения записи для целей возникновения права (принцип внесения)</i> .....	221
<i>i.</i>	<i>Введение</i> .....	221
<i>ii.</i>	<i>Общее правило</i> .....	221
<i>iii.</i>	<i>Исключения из принципа внесения</i> .....	225
( <i>a.</i> )	<i>Универсальное правопреемство при наследовании</i> .....	225
( <i>b.</i> )	<i>Универсальное правопреемство юридических лиц</i> .....	227
( <i>c.</i> )	<i>Приобретение имущества членом потребительского кооператива</i> .....	229
( <i>d.</i> )	<i>Приобретательная давность</i> .....	230
( <i>e.</i> )	<i>Супружеская собственность</i> .....	233
( <i>f.</i> )	<i>Разграничение публичных земельных участков</i> .....	235
( <i>g.</i> )	<i>Ликвидационная квота</i> .....	238
( <i>h.</i> )	<i>Приобретение права на земельный участок под многоквартирным домом</i> .....	238
( <i>i.</i> )	<i>Переход права ипотеки при уступке требования, обеспеченного залогом недвижимости</i> .....	239
( <i>j.</i> )	<i>Передача государственного имущества в уставный капитал акционерного общества при приватизации</i> .....	241
( <i>k.</i> )	<i>Право члена семьи собственника на пользование жилым помещением</i> .....	242
( <i>l.</i> )	<i>Переход прав в рамках принципа единства судьбы прав на здания и земельные участки</i> .....	242
( <i>m.</i> )	<i>Гибель здания/сооружения/помещения/машино-места</i> .....	244
( <i>n.</i> )	<i>Прекращение ипотеки при прекращении обеспеченного долга</i> .....	245
( <i>o.</i> )	<i>Приобретение застройщиком права собственности на квартиры в многоквартирном доме</i> .....	245
( <i>p.</i> )	<i>Приобретение недвижимого имущества при помощи средств семейного капитала</i> .....	248
( <i>q.</i> )	<i>Выдача ценной бумаги, удостоверяющей право на имущество</i> .....	249
<i>iv.</i>	<i>«Лжеисключения» из принципа внесения</i> .....	251
( <i>a.</i> )	<i>«Инвестиционная собственность»</i> .....	251
( <i>b.</i> )	<i>Аренда недвижимости с правом выкупа</i> .....	257
( <i>c.</i> )	<i>Хозяйственное ведение и оперативное управление</i> .....	258

(d) Приобретение доли в собственности на недвижимую вещь.....	260
v. Дискуссия о принципе внесения и принципе противопоставимости .....	260
vi. Злоупотребление принципом внесения .....	265
vii. Проблема регистрационного разрыва .....	267
viii. Соотношение регистрации перехода права и передачи владения.....	269
ix. Ограничения.....	274
c. Легалитет .....	275
d. Открытость .....	278
e. Достоверность.....	279
f. Специалитет.....	280
g. Старшинство .....	282
3.3. Основание записи. Соотношение основания записи и юридического последствия записи в реестре .....	285
a. Общие положения .....	285
b. Негативная и позитивная регистрационные системы .....	285
c. Особенность нотариальных сделок .....	295
d. Заявительный характер регистрационной системы .....	296
e. Заявительная система и влияние судебных актов .....	297
3.4. Возникновение прав на основании закона.....	299
3.5. Пределы правовой экспертизы у регистратора .....	301
a. Общие положения .....	301
b. Особенности экспертизы законности сделок и решений собраний .....	302
c. Особенности экспертизы решений публичных органов .....	305
3.6. Публичная достоверность реестра .....	308
a. Общие положения .....	308
b. Значение записи как презумпции принадлежности зарегистрированного права.....	308
c. Добросовестность. Стандарты добросовестности.....	310
d. Иные элементы состава защиты лица, доверившегося данному реестру .....	315
i. Возмездность .....	315
ii. Выбытие помимо воли.....	316
e. Защита лиц, приобретших ограниченные вещные права .....	319
3.7. Особенности государственной регистрации сделок с недвижимостью .....	320
a. Цели государственной регистрации сделки .....	320

<i>b.</i>	<i>Цели изначальной редакции норм ГК о регистрации сделок</i> .....	321
<i>c.</i>	<i>Какая модель регистрации сделок действует в России?</i> .....	323
<i>d.</i>	<i>Примеры применения: аренда</i> .....	326
<i>e.</i>	<i>Примеры применения: участие в долевом строительстве</i> .....	328
<i>f.</i>	<i>Примеры применения: уступка и перевод долга</i> .....	330
<i>g.</i>	<i>Государственная регистрация и форма сделки</i> .....	335
<i>h.</i>	<i>«Отмирание» государственной регистрации сделки: ретроспектива</i> .....	335
<i>i.</i>	<i>Нормативное основание для государственной регистрации сделки</i> .....	337
<i>j.</i>	<i>Отличие от учета договоров</i> .....	338
<i>k.</i>	<i>Регистрация нескольких сделок в отношении одного и того же объекта</i> .....	338
<i>l.</i>	<i>Учет добросовестности третьего лица</i> .....	339
<i>m.</i>	<i>Публично-правовой аспект</i> .....	342
<i>n.</i>	<i>Изменение зарегистрированной сделки</i> .....	343
<i>o.</i>	<i>Принцип противопоставимости применительно к изменению зарегистрированной сделки</i> .....	343
<i>p.</i>	<i>Прекращение зарегистрированной сделки</i> .....	344
<i>q.</i>	<i>Уклонение от государственной регистрации сделки</i> .....	346
<i>r.</i>	<i>Цель принудительной регистрации</i> .....	347
<i>s.</i>	<i>Диспозитивность правила о понуждении к регистрации</i> .....	348
<i>t.</i>	<i>Основание для подачи иска</i> .....	349
<i>u.</i>	<i>Решение о регистрации сделки</i> .....	350
<i>v.</i>	<i>Последствия недействительности сделки</i> .....	350
<i>w.</i>	<i>Согласие на сделку при судебной процедуре принудительной регистрации</i> .....	351
<i>x.</i>	<i>Параллельные иски о регистрации сделки в отношении одной и той же недвижимости</i> .....	351
<i>y.</i>	<i>Банкротство</i> .....	352
<i>z.</i>	<i>Принуждение к передаче необходимых для регистрации документов</i> .....	352
3.8.	<i>Отметки реестра</i> .....	354
<i>a.</i>	<i>Общие положения</i> .....	354
<i>b.</i>	<i>Отметка о возражении (протестация)</i> .....	354
<i>c.</i>	<i>Отметка о судебном правопритязании</i> .....	355

<i>d. Иные отметки</i> .....	355
<i>e. Иные реестры</i> .....	356
3.9. Обжалование действий регистратора.....	358
<i>a. Общие положения</i> .....	358
<i>b. Предмет обжалования. Процедуры</i> .....	358
<i>c. Отличие от иных способов защиты</i> .....	358
3.10. Возмещение убытков .....	360
<i>a. Общие положения</i> .....	360
<i>b. Возможные модели компенсации</i> .....	360
<i>c. Основание ответственности</i> .....	362
<i>d. Компенсационный механизм применительно         к сделкам с жильем</i> .....	365
<i>e. Возмещение убытков в контексте регистрации         иных прав</i> .....	366
<b>Библиографический список</b> .....	367
<b>Алфавитно-предметный указатель</b> .....	374
<b>Указатель нормативных актов</b> .....	389
<b>Указатель судебной практики</b> .....	399