

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Алтайский государственный университет»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

Кафедра уголовного права и криминологии

Контрольная работа

**Выполнил(а) студент(ка)
3 курса, 3011-сз группы
заочного отделения ЮИ**

Барнаул 2023

Задача 1

На основе анализа судебной практики определите: какие критерии применяют суды для определения вещи в качестве недвижимости, приведите показательные примеры.

Решение:

В цивилистике тоже сложно уловить определенность в вопросе том, какими именно уточняющими критериями можно дополнить расплывчатые условия статьи 130 ГК РФ.

Противоречивость судебной практики порождает ряд неоднозначных критериев, из совокупности которых вывод о недвижимом характере оборудования «для налоговых целей» возможен в следующих случаях:

- функциональная и технологическая взаимосвязь оборудования с бесспорно недвижимым имуществом (невозможность «отдельной» эксплуатации от зданий и сооружений);
- изначальное проектирование комплекса объектов, в т.ч. недвижимых, с учетом задействованного оборудования;
- расположение оборудования на фундаментах или прочно связанных с землей эстакадах, созданных специально для такого оборудования.

Недвижимым имуществом являются, например, следующие объекты:

- внутриплощадочные технологические трубопроводы (см. дело № А40-98958/2016 ОАО "Орскнефтеоргсинтез", которое тут же было растиражировано Письмом ФНС России от 16.03.2018 № БС-4-21/4930);
- технологические трубопроводы и газоходы (см. дело № А40-176218/2017 ООО «Лукойл-Волгограднефтепереработка», которое налоговые органы взяли на вооружение – наш летний комментарий к нему можно посмотреть по ссылке на TaxAlert № 94);
- котельное оборудование (см. дело № А12-14902/2018 МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство»);

- палубный кран (см. дело № А42-539/2017 АО "Арктикморнефтегазразведка");

- трансформаторная подстанция, включая сами трансформаторы (см. дела № А05-1595/17 ЗАО «Архангельский фанерный завод», № А40-193258/2016 ОАО "Томскнефть ВНК");

- оборудование цеха по производству древесных гранул (транспортеры, системы защиты и проч.), а также оборудование сушки и сортировки пиломатериалов (см. дела № А05-879/2018 и № А05-9793/2018 ЗАО «Лесозавод 25»).

Задача 3

Выполните письменно сравнительный обзор существующих регистрационных систем, отметьте преимущества и недостатки каждой.

Решение:

В соответствии со ст. 8 Гражданского Кодекса РФ гражданские права и обязанности могут возникать из целого спектра юридических фактов. В частности, право собственности на вещь может возникнуть у лица в результате сделки, решения государственного органа, судебного решения, а также иных способов, предусмотренных главой 14 ГК РФ. Тем не менее, права на отдельные виды вещей могут возникнуть только после государственной регистрации.

Принцип, согласно которому права на ряд объектов гражданских прав, и, в частности, права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации существует в большинстве современных правовых систем и несет, главным образом, легитимационную функцию. Благодаря записям в государственном реестре, участники гражданских правоотношений могут легко удостовериться в наличии у контрагента прав на имущество, проверить наличие или отсутствие на нем обременений, не прибегая к трудоемкой процедуре изучения всей сопутствующей документации, что в значительной степени облегчает гражданский оборот, ускоряет совершение сделок и уменьшает сопутствующие издержки его участников.

Такое мнение выражено и в Постановлении Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 N 13-П: «государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на реализацию принципов публичности и достоверности сведений о правах на объекты недвижимого имущества и их правообладателях, она создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом».

Таким образом, законодатель частично перекладывает издержки по удостоверению прав на недвижимость на плечи государства в лице регистрирующего органа, перекладывая на него также и ответственность, в случае нарушения правил данной регистрации (ст. 1069 ГК РФ, пункт 9 статьи 8.1 ГК).

В большинстве правопорядков сложились системы регистрации прав на недвижимое имущество, что обусловлено высокой стоимостью объектов недвижимости и их существенным значением для гражданского оборота.

Стоит отметить, что помимо титульной системы, при которой регистрируются права на недвижимое имущество, существует актовая система регистрации, подразумевающая регистрацию лишь факта совершения сделки с имуществом.

Такая система укрепления прав действует в США. Участники правоотношений обращаются в государственное (в некоторых странах в частное) агентство за регистрацией сделки с недвижимостью, но вынуждены сами нести риски, связанные с проверкой «чистоты» прав на данное имущество. В связи с этим, потенциальный приобретатель недвижимости вынужден прибегать к помощи юридических фирм, занимающихся детальной проверкой прав на объект (так называемая, проверка *due diligence*). Тем не менее, даже такая тщательная проверка титула (по современным стандартам – 40 лет), не может в полной мере гарантировать права контрагента на объект, в связи с чем, покупателю приходится страховать свой титул в специализированных страховых агентствах, именуемых также титульными компаниями. Момент возникновения права собственности во многих штатах Америки связывается с регистрацией документа о праве собственности (так называемый – «*deed*») в окружном суде.

Стоит отметить, что в США нет единого государственного реестра сделок с недвижимостью и даже единого реестра на уровне штата. Каждый округ («County») ведет собственный учет сделок с недвижимым имуществом.

В общем и целом, регистрационная система в США крайне слабо выполняет легитимационную и защитную функции, государство не перекладывает на себя бремя, связанное с надлежащей проверкой титула и обеспечением защиты зарегистрированного права. Это, с одной стороны, сокращает издержки для государственного бюджета, но с другой стороны, является обременительным для собственников и контрагентов в сделках с недвижимостью.

Наиболее распространенной в мире является титульная система регистрации, которая, в свою очередь, делится на добровольную и обязательную. Добровольная система регистрации действует, к примеру, в Австралии в отношении недвижимости, возникшей до введения обязательной регистрации по системе Торренса. В соответствии с ней собственник такой недвижимости может добровольно зарегистрировать его в реестре и, таким образом, сделать его более привлекательным для потенциальных приобретателей.

Регистрационные системы, существующие в Российской Федерации, в основном являются обязательными. Это правило распространяется, в том числе, в отношении вещных прав на недвижимое имущество (ст. 8.1 ГК РФ, ст. 131 ГК РФ). Таким образом, внесение записи в реестр является как одним из обязательных юридических фактов, необходимых для возникновения права на недвижимый объект, так и моментом, с которого возникает данное право.

Можно выделить шесть основных принципов, на которых базируется российская регистрационная система:

1. Для того, чтобы право возникло, оно должно быть записано в реестр (принцип внесения);
2. реестр должен быть открыт публике (принцип открытости);
3. перед регистрацией регистрирующий орган должен проверить законность оснований для внесения записи (принцип легалитета);
4. участники оборота, доверившиеся реестру, должны получать юридическую защиту своего доверия (принцип публичной достоверности реестра);
5. записи реестра должны содержать пообъектное описание имущества, права на которое регистрируются (принцип специалитета);
6. записи, внесенные раньше, имеют приоритет перед записями, внесенными позднее (принцип старшинства).

Основу существующей в России системы регистрации составляет принцип внесения, согласно которому, регистрация является обязательным юридическим

фактом, без которого невозможно само возникновение права на подлежащий регистрации объект. Иными словами, регистрация является частью сложного юридического состава по возникновению права, а также моментом возникновения данного права (п.2 ст. 8.1 ГК РФ, п. 60 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22).

Регистрационные системы, содержащие в себе принцип внесения, в свою очередь, можно разделить на позитивные и негативные. В РФ представлена негативная регистрационная система, предполагающая, что внесение записи в реестр является необходимым, но не достаточным условием для признания лица собственником имущества. Таким образом, если сделка с имуществом будет признана недействительной, приобретатель теряет свое право на данный объект, а запись о переходе права будет удалена из реестра (основание приоритетнее, чем запись).

В рамках позитивной регистрационной системы регистрация является единственным необходимым условием для признания за лицом права. Такое право не может быть признано отсутствующим, даже если сделка, лежащая в основании перехода права будет признана недействительной. Представляется, что такой подход не может являться верным, так как теряется связь перехода права на имущество с фактическим основанием, т.е. сделкой, что противоречит самой природе частно-правовых отношений. В настоящее время трудно найти правопорядок, который в полной мере соответствовал бы принципам позитивной регистрационной системы.

Некоторые ученые подвергают критике принцип внесения в целом, так как считают, что в системах, построенных на этом принципе, государственные органы слишком сильно вмешиваются в частные по своей сути отношения распоряжения имуществом. Критика строится на том, что возникновение права в момент внесения записи в реестр ставит переход этого права в зависимость от действий третьих лиц и лишает стороны самостоятельно определить момент этого перехода. Одной из проблем принципа внесения называют «регистрационный разрыв». В соответствии с действующим российским законодательством, право собственности на регистрируемое имущество возникает с момента внесения записи в реестр. В то же время тот период, когда стороны уже подали в регистрирующий орган заявление о регистрации, но запись в реестр еще не внесена, из законодательного регулирования выпадает. Тем не менее, возможность покупателя защитить свои права предусмотрена, к примеру, в п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59. Из текста обзора практики можно вывести, что наложение ареста на имущество после подачи заявления в регистрирующий орган заявления о регистрации перехода права не препятствует переходу данного права, так

как стороны уже выразили свою волю в момент подачи соответствующего заявления.

Что же касается временного промежутка от достижения сторонами соглашения и до подачи заявления в регистрирующий орган, то в п.60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 была установлена возможность владельческой защиты покупателя недвижимости до момента государственной регистрации перехода права: «после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ».