

§4 ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ СОБСТВЕННОСТИ. МЕТОДЫ

С. К. Тамазян, Е. Л. Субоч

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Аннотация. Развитие в России рыночных отношений, основанных на праве собственности, повлекло за собой необходимость создания новой системы правового регулирования в сфере недвижимости и, прежде всего, новой системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом «правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установить специальный порядок распоряжения им». В статье рассматривается государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним с позиций целеполагания с точки зрения установления прочной системы оборота недвижимости в рамках частноправовых отношений. Вместе с тем государственная регистрация прав на недвижимость представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях. Соответственно, первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Цель такого регулирования в том, чтобы обеспечить стабильность в гражданских отношениях.

Ключевые слова: правовая природа, государственная регистрация, право на имущество, недвижимость, отчуждение, правоприменение, подтверждение, доказательство, юридический состав, возникновение права.

Развитие в России рыночных отношений, основанных на праве собственности, повлекло за собой необходимость создания новой системы правового регулирования в сфере недвижимости и, прежде всего, новой системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом «правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установить специальный порядок распоряжения им»¹.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет целью установление прочной системы оборота недвижимости в рамках частноправовых отношений. Вместе с тем государственная регистрация прав на недвижимость представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях. Соответственно, первое выполняет вторичную роль по отношению к послед-

ним. Цель такого регулирования в том, чтобы обеспечить стабильность в гражданских отношениях.

Требование об отражении изменений вещно-правового положения участников в Едином государственном реестре прав является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Идея публичности порождена жесткой потребностью практики предотвратить случаи недобросовестного повторного отчуждения одной и той же вещи, устранить многочисленные и продолжительные споры по поводу недвижимости. Регистрация прав и их ограничений (обременений) в едином государственном реестре обеспечивает высокую степень ясности правовых отношений и гарантирует надежность приобретаемых прав на недвижимое имущество². Объективная неподвижность недвижимости позволяет в одном месте вести запись о правах на недвижимые вещи, расположенные на другой территории. Зарегистрированные сведения дают возможность установить правообладателя и тем самым

¹ Гришаев С. П. Комментарий к Федеральному закону от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ, 2010.

² Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал рос. права. - 2006. - №10. - С. 22.

обеспечить уверенность третьих лиц, вступающих в правоотношения по поводу недвижимости, в том, что другой стороной в правоотношении выступает именно правообладатель. Для доказательства существования своего права на недвижимость правообладателю достаточно представить документ о зарегистрированном праве.

В соответствии с ч. 1 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) регистрация является единственным доказательством существования права на недвижимость. До тех пор, пока в судебном порядке не оспорено зарегистрированное право, во всех гражданских правоотношениях будет действовать принцип незыблемости права, прошедшего государственную регистрацию. Как отмечено Конституционным Судом РФ, государственная регистрация – как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, – призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов³. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом.

Определению государственной регистрации прав на недвижимость посвящена ст. 2 Закона о регистрации, согласно которой государственная регистрация – это «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения) перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ». Однако данное определение отражает лишь один из аспектов понятия государственной регистрации – регистрация как акт государственного органа.

Государственная регистрация рассматривается в двух аспектах: как специфическую деятельность государства и как результат этой деятельности. При этом государственная регистрация как деятельность не всегда заканчивается государственной регистрацией в виде результата, поскольку результатом этой деятельности может быть отказ в государственной регистрации.

Государственная регистрация как и любая другая деятельность определяется, прежде всего, ее целями и содержанием. Главная цель государственной регистрации – обеспечение защиты имущественных прав на недвижимость участников гражданского оборота. Как правильно отмечали Ю.Г. Жариков и М.Г. Масевич, «задача государственной регистрации – прежде всего охранять права собственников и гарантировать достоверную информацию о недвижимом имуществе»⁴. Другой целью должно быть предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере оборота недвижимости.

Государственную регистрацию как деятельность следует рассматривать в узком и широком смысле. В широком смысле государственная регистрация прав на недвижимость следует определить как одну из функций государства, осуществляемую его специальными органами в целях защиты имущественных прав участников гражданского оборота. К государственной регистрации в этом смысле относится как деятельность регистрирующего органа по рассмотрению конкретных документов, так и деятельность государства по организации системы регистрации, установлению принципов ведения реестра, автоматизации регистрационных процессов, методов отражения и защиты информации, а также деятельности по предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимость. Вместе с тем приведенное определение не раскрывает содержательную сторону государственной регистрации, не указывает, в чем именно состоит эта деятельность государства.

Если определение государственной регистрации как формы деятельности позволяет установить об-

³ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 3 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конст. Суда Рос. Федерации от 05 июля 2001 г. №132-О // Вестник Конст. Суда Рос. Федерации. – 2002. – №1.

⁴ Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: науч. –практ. пособ. М., 1997. С. 7

щую направленность работы и задачи всех регистрирующих органов, то определение государственной регистрации в узком смысле подводит к пониманию непосредственной цели регистрирующего органа при рассмотрении каждого обращения. По мнению В.А.Алексеева, эту цель можно определить как установление наличия оснований для внесения соответствующей записи в государственный реестр прав на недвижимое имущество. В негативном же аспекте эта цель может быть сформулирована как установление наличия или отсутствия оснований для отказа в регистрации⁵.

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимость в узком смысле - это деятельность государства в лице его специальных органов, представляющая собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в государственный реестр прав на недвижимость. Основным содержанием этого процесса является установление регистрирующим органом оснований для внесения в реестр требуемых сведений.

Государственная регистрация выступает как одна из форм применения права, которая состоит в принятии акта применения права как документально оформленного действия государственного органа. Давая оценку регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отметим, что она реализуется в конкретных правовых отношениях в индивидуальной активной форме, осуществляется добровольно в публично-правовой форме. Результатом правоприменительной деятельности органа по регистрации прав является принятие решения о наличии или отсутствии оснований для внесения в ЕГРП сведений о правах на конкретное недвижимое имущество, которые имеют обязательную силу предписания, в том числе и для правообладателя. Если для регистрирующего органа регистрация - это процесс, то с точки зрения заявителя - это, прежде всего, цель как субъективное представление о результате этого процесса. Эта цель может быть

достигнута или не достигнута. В связи с этим перейдем к рассмотрению государственной регистрации как одному из возможных результатов взаимодействия регистрирующего органа и заявителя.

Вопрос о необходимости проведения регистрационных действий по отношению к сделкам, направленным на изменение или расторжение договора, до сегодняшнего дня не имеет однозначного решения⁶. Ошибочно систематически толкуются нормы п. 3 ст. 433 и ст. 452 ГК РФ⁷, и государственная регистрация рассматривается в качестве формы заключения договора, в то время как факт государственной регистрации является лишь элементом фактического состава, определяющим момент заключения договора⁸.

Совершение сделки, подлежащей регистрации, порождает правоотношение между сторонами сделки, но не то, на которое сделка направлена (оно возникает после регистрации), а отношение, направленное на регистрацию сделки. Именно это следует из п.3 ст. 165 ГК РФ: с момента совершения сделки, подлежащей регистрации, у каждой стороны появляется право требовать регистрации от другой стороны и соответствующая этому праву обязанность противоположной стороны совершить действия, направленные на регистрацию.

Более того, по общему правилу право на иск не что иное, как возможность защиты имеющегося у истца, но нарушенного права (субъективное право в состоянии защиты). Но если у лица есть возможность подать иск о «понуждении к регистрации», то имеется и право требовать регистрации во внесудебном порядке. Применительно к ст. 165 ГК РФ это означает, что при уклонении стороны сделки от регистрации

⁶ Егорова М. А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. С. 86.

⁷ См.: Письмо Министерства финансов Рос. Федерации от 08 дек. 2005 г. №03-06-03-04/113 // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ.

⁸ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе: принята на заседании Сов. при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. М., 2004. С. 63; Писков И. П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство. - 2002. - №8. - С. 40-47.

⁵ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 48.

возможен иск другой стороны или ее правопреемника о регистрации сделки.

Итак, подписание договора, подлежащего регистрации, порождает у каждой стороны договора и право требовать от контрагента регистрации, и соответствующую этому праву обязанность перед контрагентом совершить действия, необходимые для регистрации, поскольку договор заключен до подачи документов на регистрацию. В связи с этим правоприменитель не должен игнорировать существование сделок, подлежащих регистрации, вне зависимости от наличия и стадии регистрационных процедур.

Указанное позволяет сделать вывод о том, термин «государственная регистрация прав на недвижимое имущество» в Законе о регистрации используется как один из возможных результатов взаимодействия регистрирующего органа и заявителя. Учитывая, что права возникают с момента регистрации (п. 2 ст. 8 ГК РФ), права на недвижимость и сделки с недвижимостью подлежат регистрации (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 165 ГК РФ), договор считается заключенным с момента регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ), то вполне очевидно, что речь идет не о процессе, а о результате. В этом аспекте дано вышеприведенное определение в ст. 2 Закона о регистрации. Именно поэтому следует дать определение этого результата с точки зрения права.

Правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество предопределяет выбор формы оспаривания действий (бездействия) регистрационных органов, что зависит, в свою очередь, от того, чем является оспаривание - обжалованием ненормативного акта или спором о праве.

Большинство авторов выделяют два подхода к характеристике правовой природы акта применения права: как ненормативного акта государственного органа; как юридического факта в фактическом составе, влекущем возникновение, изменение или прекращение прав на объект недвижимости. При этом, если качество юридического факта за госрегистрацией признается всеми⁹, то признание госрегистрации ненормативным актом является спорным.

⁹ Единственным исключением из этого является позиция П.В. Скибы (Скиба П. В. Особенности сделок купли-продажи

Рассмотрим государственную регистрацию как юридический факт, с которым закон связывает определенные юридические последствия. Сам Закон о регистрации называет государственную регистрацию права на объект недвижимости «актом признания и подтверждения государством» определенных обстоятельств¹⁰, из чего можно предположить, что она является индивидуальным (ненормативным) актом государственного органа.

Таким образом, важным признаком, определяющим юридический факт, - это те последствия, которые он влечет. Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРП. Запись в ЕГРП сама по себе не является основанием для возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей. По своей сути эта запись - особый юридический факт, который в совокупности с другими юридическими фактами влечет возникновение, изменение, прекращение гражданских прав на недвижимое имущество. Таким основанием всегда являются сделки или иные юридические факты. Ее скорее можно рассматривать как часть сложного юридического состава, в результате которого возникает право собственности или иное вещное право на недвижимое имущество. При этом она не затрагивает конкретных прав и обязанностей сторон по договору. Поэтому вряд ли можно согласиться с высказанным мнением о том, что законодательное определение государственной регистрации должно быть дополнено указанием на то, что государственная регистрация является основанием возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество, если иное не установлено законом¹¹.

недвижимости: автореф. дис...канд. юрид. наук. М., 2001).

¹⁰ Развернутая критика позиции противников признания государственной регистрации ненормативным актом содержится в работе В. В. Чубарова (См.: Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. С. 306-311).

¹¹ См.: Емелькина И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения. М., 2004. С. 96.

В зависимости от основания возникновения права факт государственной регистрации может иметь различное значение. Данный факт может быть конечным элементом юридического состава, приводящим к самому возникновению права. О.А. Красавчиков отмечал, что юридический (фактический) состав влечет связываемые с ним законом правовые последствия с момента накопления всех его элементов - юридических фактов. При этом «каждый отдельный юридический факт, входя в юридический состав, т.е. определенную общность фактов, находит там и только там свое признание в качестве юридического»¹².

Факт регистрации может быть необходимым для реализации уже возникшего права. Но независимо от правового значения факта регистрации, в каждом конкретном случае его сущность состоит в признании этого права государством и предоставлении этому праву той защиты со стороны государства, которая обеспечивается системой регистрации прав на недвижимость. Специфика различных оснований возникновения права состоит лишь в определении момента возникновения права. Однако возможность реализации любого права на недвижимость в полном объеме (и прежде всего, в отношении распоряжения) независимо от основания его возникновения появляется лишь с момента государственной регистрации этого права. Государство не может защищать права, о которых оно не знает. Единственным держателем информации о правах на недвижимость является система регистрирующих органов. Поэтому, по мнению В.А.Алексеева, ключевым в определении государственной регистрации как акта государственного органа и общим для всех таких актов является то, что это акт признания государством регистрируемого права, обеспечивающий возможность реализации этого права его обладателем¹³.

Мы определили государственную регистрацию с точки зрения вида и правового значения данного юридического факта. В то же время любое действие может быть определено с точки зрения его содержания, ко-

торое определяет государственную регистрацию как акт государственного органа. Если регистрация как процесс включает в себя много стадий: от приема заявления до выдачи документов заявителю, то собственно государственной регистрацией является момент, когда данный акт государства считается совершенным.

Вопрос об определении момента государственной регистрации является несомненно важным как в теоретическом, так и в практическом отношении, поскольку с этим моментом связывается возникновение, переход и прекращение прав на недвижимое имущество. Поэтому государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое значение. Так, при отчуждении недвижимого имущества государственная регистрация определяет момент, с которого у приобретателя возникает право собственности. Другими словами, именно с этого момента новый собственник может осуществлять правомочия владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом. Именно «с этого момента у собственника возникает риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества независимо от того, когда была осуществлена фактическая передача имущества»¹⁴. При этом исполнение договора отчуждения недвижимого имущества, в том числе передача недвижимости отчуждателем и принятие недвижимости приобретателем могут осуществляться как до государственной регистрации перехода прав, так и после.

Согласно п.3 ст. 2 Закона о регистрации «датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав», т.е. моментом, когда государственная регистрация осуществлена, следует считать внесение в надлежащей форме записи об этом праве в установленные формы государственной регистрации. В этом смысле процесс государственной регистрации можно разделить на подготовку к регистрации, собственно регистрацию и выдачу документа о регистрации. Говорить о свершившейся регистрации

¹² Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. М., 1958. С. 57.

¹³ Алексеев В. А. Указ. соч. С. 53.

¹⁴ Гришаев С. П. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». М.: ООО «Новая правовая культура», 2008. С. 42.

до удостоверения записи о регистрации уполномоченным лицом нельзя. Любой акт государственного органа должен иметь надлежащую письменную форму. Для регистрации такая форма установлена в виде записи в реестре. Решение о регистрации, не оформленное надлежащим образом (в виде устных заявлений, резолюций на документах и пр.), не может быть признано актом регистрации.

На практике возникает вопрос о соотношении записи в реестре и документа, удостоверяющего факт государственной регистрации, выданного заявителю. Особенно остро этот вопрос встает тогда, когда выданный документ не соответствует данным реестра. Данный вопрос имеет только одно решение - первичной является запись в реестре. Отметим, что согласно п.3 ст. 131 ГК РФ выдача заявителю документа, удостоверяющего факт государственной регистрации, вообще не является обязательным элементом процесса регистрации. При этом регистрирующий орган обязан выдать такой документ только по ходатайству правообладателя. При отсутствии же такого ходатайства, по логике закона, действия регистрирующего органа могут ограничиться внесением записи в реестр. Статья 14 Закона о регистрации определяет, какие факты удостоверяются путем выдачи свидетельства и совершения специальной записи проведенная государственная регистрация. Как видим, закон четко разделяет саму государственную регистрацию и подтверждение ее проведения. Именно поэтому в случае выдачи свидетельства о регистрации при отсутствии записи в реестре свидетельство является ничтожным. Следовательно, представляется неправильной практика предъявления исков о признании недействительными свидетельств о государственной регистрации

Возможны варианты, когда отсутствие записи в реестре при наличии у заявителя свидетельства могут быть вызваны технической ошибкой регистрирующего органа. Закон о регистрации предусматривает возможность исправления такой ошибки самим регистрирующим органом (ст. 21). Сложность положения во многих других субъектах Федерации состоит в том, что функции по регистрации неоднократно передавались от одних организаций к другим, и орган,

осуществляющий регистрацию в настоящий момент, не всегда способен исправить подобного рода ошибки. В любом случае, в том числе и во избежание подделок документов о регистрации, должна существовать презумпция истинности данных реестра по отношению к другим документам. Порядок же внесения изменений в реестр должен быть жестко регламентирован и ограничен случаями, когда внесение таких изменений вызвано явными техническими ошибками, а исправления не могут затронуть чьих-либо прав. Именно поэтому для иных случаев ст. 21 Закона о регистрации предусматривает судебный порядок исправления ошибок.

Подводя итог по данному вопросу, отметим, что рассмотренные нами различные варианты определений государственной регистрации прав на недвижимость имеют право на существование, поскольку раскрывают различные стороны одного явления. Попытки сформулировать общее определение государственной регистрации, которое соединило бы все признаки приведенных определений, бесперспективны. Однако, если теория допускает, а в ряде случаев даже требует существования нескольких разноплановых определений понятия, то в законе это недопустимо. Поэтому законодательное определение регистрации следует усовершенствовать, изложив соответствующую норму закона о регистрации в следующей редакции: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это акт признания этого права (либо его изменения, обременения, перехода или прекращения) государством в лице регистрирующего органа, обеспечивающий возможность реализации этого права его обладателем и оформляемый в виде записи о зарегистрированном праве в государственный реестр прав на недвижимое имущество».

Таким образом, государственная регистрация:

- это акт, имеющий юридическое значение, с которым связаны определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество;
- это акт признания и подтверждения государством возникновения или прекращения права на недви-

- жимость. Данный признак подчеркивает публичный характер государственной регистрации;
- это единственное доказательство существования субъективного права на недвижимость.

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, что создает презумпцию его законности.

Библиография

1. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 3 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конст. Суда Рос. Федерации от 05 июля 2001 г. №132-О // Вестник Конст. Суда Рос. Федерации.-2002.-№1.
2. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007.
3. Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал рос. права.-2006.-№10.
4. Гришаев С. П. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». М.: ООО «Новая правовая культура», 2008.
5. Гришаев С. П. Комментарий к Федеральному закону от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ, 2010.
6. Егорова М. А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. С. 86.
7. Емелькина И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения. М., 2004.
8. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: науч. -практ. пособ. М., 1997.
9. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе: принята на заседании Сов. при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. М., 2004.
10. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. М., 1958.
11. Писков И. П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство.-2002.-№8.
12. Скиба П. В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости: автореф. дис...канд. юрид. наук. М., 2001.
13. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

References (transliterated)

1. Ob otkaze v prinyatii k rassmotreniyu zhaloby zakrytogo aktsionernogo obshchestva «REBAU AG» na naru-shenie konstitutsionnykh prav i svobod punktom 1 stat'i 165 i punktom 3 stat'i 651 Grazhdanskogo kodeksa Rossii-skoi Federatsii: opredelenie Konst. Suda Ros. Federatsii ot 05 iyulya 2001 g. №132-O // Vestnik Konst. Suda Ros. Federatsii.-2002.-№1.
2. Alekseev V. A. Nedvizhimoe imushchestvo: gosudarstvennaya registratsiya i problemy pravovogo regulirovaniya. M.: Volters Kluver, 2007.
3. Grishaev S. P. Gosudarstvennaya registratsiya veshchnykh prav // Zhurnal ros. prava.-2006.-№10.
4. Grishaev S. P. Kommentarii k Federal'nomu zakonu ot 30 dekabrya 2004 g. №214-FZ «Ob uchastii v dole-vom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'ektov nedvizhimosti». M.: ООО «Novaya pravovaya kul'tura», 2008.
5. Grishaev S. P. Kommentarii k Federal'nomu zakonu ot 21.07.1997 №122-FZ «O gosudarstvennoi regist-ratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim» // Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy GARANT, 2010.

6. Egorova M. A. Odnostoronnii otkaz ot ispolneniya grazhdansko-pravovogo dogovora. 2-e izd., pererab. i dop. M.: Statut, 2010. S. 86.
7. Emel'kina I. A. Veshchnye prava na zhilye i nezhilye pomeshcheniya. M., 2004.
8. Zharikov Yu.G., Masevich M.G. Nedvizhimoe imushchestvo: pravovoe regulirovanie: nauch.-prakt. posob. M., 1997.
9. Kontsepsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve: prinyata na zasedanii Sov. pri Prezidente RF po kodifikatsii i sovershenstvovaniyu grazhdanskogo zakonodatel'stva. M., 2004.
10. Krasavchikov O. A. Yuridicheskie fakty v sovetskom grazhdanskom prave. M., 1958.
11. Piskov I. P. Rol' akta registratsii prav v mekhanizme vznikoveniya prav na nedvizhimost' // Zakono-datel'stvo.-2002.- №8.
12. Skiba P. V. Osobennosti sdelok kupli-prodazhi nedvizhimosti: avtoref. dis...kand. yurid. nauk. M., 2001.
13. Chubarov V. V. Problemy pravovogo regulirovaniya nedvizhimosti. M., 2006.