|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Лого_100_державинский.jpg | АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА2023. Т. 7. № 1<http://journals.tsutmb.ru/current-issues-of-the-state-and-law/>AKTUAL’NYE PROBLEMY GOSUDARSTVA I PRAVA == CURRENT ISSUES OF THE STATE AND LAW2023, vol. 7, no. 1<http://journals.tsutmb.ru/current-issues-of-the-state-and-law-eng/>[ISSN 2587-9340 (Print)](http://journals.tsutmb.ru/upload/vest/%D1%81%D0%B2%D0%B8%D0%B4-%D0%B2%D0%BE%20ISSN.PDF) [ISSN 2782-3334 (Online)](http://journals.tsutmb.ru/upload/vest/e-ISSN_%D0%90%D0%BA%D1%82.%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB.pdf) | open access.pngZ:\МЕЖДУНАРОДНЫЕ БАЗЫ\CC BY.jpeg |

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ

УДК 347.62

https://doi.org/10.20310/2587-9340-2023-7-1-98-106

Шифр научной специальности 5.1.3

О некоторых особенностях, связанных с приобретением
права собственности на недвижимое имущество

© МИТРОФАНОВ Никита Владиславович,

преподаватель кафедры гражданского и арбитражного процесса Института права и национальной безопасности, ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина», 392000, Российская Федерация, г. Тамбов, ул. Интернациональная, 33, <https://orcid.org/0000-0002-5541-0483>, naiketmitro98@mail.ru

Аннотация

Цель исследования заключается в рассмотрении спорных позиций, существующих в правоприменительной практике Верховного суда Российской Федерации и связанных с регистрационными действиями по переходу права собственности на недвижимость в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Задачи исследования: определение необходимости государственной регистрации перехода права собственности, выявление основных способов защиты прав добросовестного приобретателя недвижимости, изучение особенностей раздела недвижимого имущества супругов. Использованы общенаучные методы (диалектический, логический, системный), частные научные методы (исторический, статистический, социологический), а также специально-юридические (сравнительно-правовой, формально-юридический). Указаны фактические обстоятельства, учитываемые судами по спорам о правах на недвижимое имущество. Отмечено, что в действующем законодательстве отсутствуют четкие критерии для отнесения имущества к недвижимости. Рассмотрены способы защиты права добросовестного покупателя, включая подтверждение фактической передачи квартиры по договору купли-продажи и получение согласия второго супруга при заключении предварительного договора купли-продажи на стороне продавца. Изучены такие субъекты правоотношений, как супруги, поскольку при разделе совместного нажитого имущества вопрос об определении доли в праве собственности на недвижимость стоит наиболее остро. Отмечено, что факт регистрации не всегда является безусловным основанием для возникновения права собственности на недвижимость.

Ключевые слова

право собственности, недвижимое имущество, регистрация, добросовестный приобретатель, банкротство, супруги

Для цитирования

*Митрофанов Н.В.* О некоторых особенностях, связанных с приобретением права собственности на недвижимое имущество // Актуальные проблемы государства и права. 2023. Т. 7. № 1. С. 98-106. [https://doi.org/10.20310/2587-9340-2023-7-1-98-106](https://doi.org/10.20310/2587-9340-2023-7-1-XX-XX)

ORIGINAL ARTICLE

https://doi.org/10.20310/2587-9340-2023-7-1-98-106

About some features related to the acquisition
of ownership of real estate

© Nikita V. MITROFANOV,

Lecturer of Civil and Arbitration Procedure Department of Law and National Security Institute, Derzhavin Tambov State University, 33 Internatsionalnaya St., Tambov, 392000, Russian Federation, <https://orcid.org/0000-0002-5541-0483>, naiketmitro98@mail.ru

Abstract

The purpose of the study is to consider controversial positions existing in the law enforcement practice of the Supreme Court of the Russian Federation and related to registration actions for the transfer of ownership of vend in the Federal Service of State Registration, Cadastre and Cartography. Research objectives: to determine the necessity of state registration of the transfer of ownership, to identify the main ways to protect the rights of a bona fide acquirer of vend, to study the features of the division of real estate of spouses. General scientific methods (dialectical, logical, systematic), private scientific methods (historical, statistical, sociological), as well as special legal (comparative legal, formal legal) were used. The actual circumstances taken into account by the courts in disputes over the rights to real estate are indicated. It is noted that in the current legislation there are no clear criteria for classifying property vend. The ways of protecting the right of a bona fide buyer are considered, including confirmation of the actual transfer of the apartment under the contract of sale and obtaining the consent of the second spouse when concluding a preliminary contract of sale on the seller’s side. Such subjects of legal relations as spouses have been studied, since when dividing the joint acquired property, the question of determining the share in the ownership of vend is most acute. It is noted that the fact of registration is not always an unconditional basis for the emergence of ownership of vend.

Keywords

ownership, real estate, registration, bona fide acquirer, bankruptcy, spouses

For citation

Mitrofanov, N.V. (2023). About some features related to the acquisition of ownership of real estate. *Aktual’nye problemy gosudarstva i prava = Current Issues of the State and Law*, vol. 7, no. 1, pp. 98-106 (In Russ., abstract in Eng.) [https://doi.org/10.20310/2587-9340-2023-7-1-98-106](https://doi.org/10.20310/2587-9340-2023-7-1-XX-XX)

В действующем законодательстве момент возникновения права собственности на движимое и недвижимое имущество определяется по-разному. На основании пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. При этом в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Данная формулировка позволяет сделать вывод о том, что существует ряд иных случаев, в которых момент перехода права собственности на недвижимое имущество не связан с регистрационными действиями. В частности, в [Постановлении Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ
№ 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/)» указано, что иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица[[1]](#footnote-2). Существуют и иные спорные ситуации, в которых правоприменитель руководствуется другими положениями закона. Также в судебной практике Верховного суда РФ имеются дела, в которых при формальном соблюдении пункта 2 статьи 223 ГК РФ и правовых норм, связанных с возникновением права собственности на недвижимость, могут быть затронуты законные интересы иных лиц. Наличие в некотором роде противоречивых разъяснений со стороны высшего судебного органа не является нарушением, поскольку в каждой ситуации спор рассматривается индивидуально, с учетом всех обстоятельств дела. Необходимо рассмотреть отдельные правовые позиции и некоторые судебные акты Верховного суда РФ, затрагивающие основные спорные моменты, возникающие на практике, по регистрации права собственности на недвижимое имущество.

**Результаты исследования**

**1. Необходимость своевременной регистрации права собственности на недвижимое имущество**

Понятие «недвижимое имущество» не закреплено в действующем законодательстве. В ГК РФ указан только перечень объектов, относящихся к недвижимости, что затрудняет возможность достоверно определить природу недвижимых вещей и их отличительные черты. Некоторые авторы заостряют внимание на таком вопросе, как критерии отнесения вещи к недвижимости [1, с. 73]. Другие пытаются создать дефиницию на основе закрепленных в правовой норме признаков вещи – «недвижимым имуществом в силу своей природы является имущество, обладающее признаками, указанными в статье 130 ГК РФ, а именно: прочно связанные с землей; перемещение которых невозможно без соразмерного ущерба их назначению» [2, с. 331]. О несовершенстве действующего законодательства говорит российский цивилист Роман Сергеевич Бевзенко, считающий неудачной нормой статью 130 ГК РФ, поскольку в ней мало критериев для отнесения имущества к недвижимости [3, с. 4]. О несовершенстве законодательства свидетельствует и судебная практика. Так, корпус списанного теплохода был зарегистрирован органами Росреестра в качестве нежилого здания. В рамках указанного спора Верховный суд РФ установил, что регистрация в ЕГРП в качестве трехэтажного здания списанного металлического судна влечет нарушение градостроительных норм и правил[[2]](#footnote-3). Данный случай не является опровержением необходимости своевременной регистрации недвижимого имущества, подтверждая исключительно наличие правовых пробелов в сфере определения критериев недвижимости.

Несмотря на наличие разных спорных моментов относительно понятия недвижимого имущества и его признаков, стоит сказать о важности своевременной регистрации права собственности на недвижимость. Ранее государственная регистрация прав на недвижимое имущество не требовалась, постановка объектов недвижимости, приобретенных до 31 января 1998 г., осуществлялась и продолжает осуществляться по желанию собственников. В настоящее время ситуация кардинально изменилась. Согласно действующему законодательству недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя[[3]](#footnote-4). То есть, говоря об институте недвижимого имущества, можно говорить, что право собственности возникает в результате сделки об отчуждении имущества. К вышеуказанным исключениям из регистрации относятся: добросовестное возмездное приобретение имущества и его безвозмездное получение. Во втором случае действительный собственник всегда имеет возможность вернуть свое имущество. Первая ситуация не является однозначной и влечет разные правовые последствия для добросовестного приобретателя. В статье 302 ГК РФ сказано, что собственник вправе истребовать имущество, если оно выбыло из владения помимо его воли. Данная история также распространяется и на дела, связанные с банкротством физических и юридических лиц. При этом наличие или отсутствие факта регистрации права собственности на недвижимость имеет ключевое значение.

Не стоит забывать о добросовестном поведении субъектов процесса. В некоторых случаях лица злоупотребляют своим правом, не заботясь о судьбе своего будущего имущества. Так, если лицо приобрело жилое помещение у третьего лица, полагаясь на данные Единого государственного реестра недвижимости, и в установленном законом порядке зарегистрировало возникшее у него право собственности, это жилое помещение не может быть истребовано по иску бывшего супруга – участника общей совместной собственности[[4]](#footnote-5). Позиция Конституционного суда РФ связана не только с фактом государственной регистрации недвижимости, но и затрагивает требование осмотрительности относительно надлежащего оформления права собственности на имущество. То есть своевременно оформленная регистрационная запись позволяет идентифицировать собственника недвижимости.

В науке также спорят о том, является ли государственная регистрация неотъемлемым признаком недвижимости или же последствием отнесения имущества к недвижимости [4, с. 192]. Думается, что следует относить наличие государственной регистрации к обязательному признаку недвижимого имущества, поскольку в нормах ГК РФ (о чем было указано ранее) и Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ говорится об обязательности регистрационных действий в отношении вновь приобретенного объекта недвижимости.

Далее следует сказать о негативных последствиях, связанных с государственной регистрацией права собственности. Согласно пункту 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) все имущество гражданина, имеющееся на день принятия решения о признании его банкротом и выявленное или приобретенное после этого дня, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством[[5]](#footnote-6). В случае, если фактический владелец не зарегистрирует в государственном реестре переход права собственности на имущество, объекты недвижимости на основании приведенного положения входят в конкурсную массу должника. При этом фактический владелец потеряет возможность вернуть право собственности на недвижимость в процедуре банкротства должника, а требование о возврате имущества трансформируется в денежное и удовлетворяется наравне с требованиями иных кредиторов в общем порядке. Указанные положения также подтверждаются в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ № 310-ЭС21-1061 от 27 мая 2021 г. по делу № А35-8789/2015[[6]](#footnote-7). В ином случае, арбитражному управляющему придется оспаривать сделку по купле-продаже недвижимости при наличии оснований, предусмотренных Законом о банкротстве.

Кроме того, в случае, если объект недвижимости зарегистрирован в надлежащем порядке и о нем имеются сведения в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), оспорить право на такой объект можно будет только в судебном порядке. Это является дополнительной гарантией для собственника, поскольку имущество будет «охраняться законом».

Также из негативных последствий отсутствия законной регистрации можно отметить риск признания здания самовольной постройкой (при нарушении требований законодательства), что приведет к его сносу; недопустимость отчуждения недвижимости (приобретенного после 31 января 1998 г.) и потенциальную возможность несения штрафных санкций со стороны государства. Причем действующий ГК РФ допускает и внесудебный порядок разрешения спора, связанного со сносом самовольной постройки, по инициативе местных властей, и, несмотря на облегчение нагрузки на судебную систему, это может стать впоследствии предметом коррупционных преступлений [5, с. 137].

Таким образом, основным негативным последствием при несвоевременной регистрации недвижимости выступает потенциальная возможность потери имущества как в рамках недобросовестного поведения бывшего супруга в рамках судебного спора об истребовании общей совместной собственности от добросовестного приобретателя, так и по иным причинам, включая процедуру банкротства первоначального собственника.

**2. Способы защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества**

А.И. Берсенев указывает, что государственная регистрация права является не сделкой, не ненормативным правовым актом, она представляет собой акт о признании государством возникновения, перехода или прекращения права [6, с. 81]. Следовательно, при оспаривании такого акта необходимо воспользоваться одним из соответствующих способов защиты, указанных в статье 12 ГК РФ. В рамках действующей практики применения положений статьи 223 ГК РФ одним из самых распространенных способов защиты прав добросовестного приобретателя является подтверждение фактической передачи квартиры по договору купли-продажи и проживания в ней. Указанный способ защиты, в первую очередь, осуществляется через составление акта приема-передачи имущества и проверку осмотра недвижимости перед заключением сделки. При этом составление акта-приема передачи имущества не является стопроцентной гарантией фактической передачи имущества. Допускается обращение в управляющую компанию или иную уполномоченную организацию с целью получения домовой книги и выяснения иных возможных собственников недвижимости. Все эти действия следует производить непосредственно покупателю, также необходимо проверять продавца перед покупкой квартиры по картотеке судебных и арбитражных дел на предмет возможного банкротства, хранить платежные документы на случай оспаривания сделки и осматривать квартиру перед покупкой.

В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ № 305-ЭС19-3996 от 20 августа 2020 г. по делу № А40-109856/2017 разъяснено, может ли быть осуществлен переход права собственности на квартиру по передаточному акту без фактической передачи имущества по договору купли-продажи. В судебном акте закреплена следующая позиция: «Поскольку квартира включена в конкурсную массу, в отсутствие к тому законных оснований финансовый управляющий не мог распорядиться данной квартирой (пункт 1 статьи 209 ГК РФ)»[[7]](#footnote-8). Верховный суд РФ обратил внимание на ряд обстоятельств. Во-первых, покупателям необходимо проводить осмотр недвижимости перед заключением сделки. При совершении данного действия покупатель неизбежно узнает о том, что владение осуществляется иным, отличным от продавца, лицом. В связи с этим, при наличии иного владельца, добросовестным приобретателем новый покупатель считаться не будет. Кроме того в рамках данного дела формальный осмотр был произведен и со стороны финансового управляющего, который заключил, что при отказе соседей на пропуск в общеквартирный коридор можно обращаться с исковым заявлением об истребовании имущества у лица, не являющегося собственником и фактически владеющего квартирой, хранящего в ней личные вещи. С учетом того факта, что финансовый управляющий при заключении сделки полагался на записи государственного реестра о правах должника, а не на действительные обстоятельства дела, суд не признал доводы представителя кредитора, так как они основывались на недостоверных сведениях. Таким образом, подчеркнул Верховный суд РФ, статьи 551 и 556 ГК определяют момент исполнения обязанности продавца по передаче имущества покупателю. То есть передача должна состояться до государственной регистрации перехода права собственности, условие о передаче имущества после регистрации перехода права может быть согласовано сторонами в договоре или закреплено в законе, поскольку имущество все время находилось во владении у другого лица, ссылка на заключенный акт приема-передачи имущества невозможна.

В зарубежных странах, в частности, в Казахстане, также высказывается мнение о необходимости ограничения виндикации, как способа использования имущества из чужого незаконного владения [7, с. 93]. Предполагается, что это допустимо в связи с различными причинами, в том числе и из-за незаконной выдачи земельных участков. В российской действительности данная мера не применима, хотя и могла бы поспособствовать дополнительной защите прав добросовестных приобретателей, однако при этом первоначальный владелец будет лишен всех законных способов защиты своего права. Добросовестный приобретатель хоть и будет лишен приобретенного имущества, однако он имеет возможность защитить свое право путем подачи самостоятельного иска к продавцу с целью возмещения понесенных убытков, отмечает Конституционный суд Российской Федерации[[8]](#footnote-9).

Сложная ситуация с приобретением недвижимого имущества может возникнуть при его покупке посредством заключения предварительного договора купли-продажи с лицом, состоящим в браке, и отсутствии при этом согласия второго супруга на стороне продавца. Данное согласие необязательно на стадии заключения такого договора, однако в дальнейшем это может позволить продавцу фактически отказаться от сделки. Так, Т.В. Богданова и Е.Н. Селезнева указывают, что продавец может сослаться на отсутствие согласия своего супруга, тем самым уклоняясь от заключения сделки, как на обстоятельство, не зависящее от него и доказывающее отсутствие вины продавца и в той же мере освобождающее его от ответственности [8, с. 202-203]. Следовательно, при заключении предварительного договора купли-продажи покупателю следует получить согласие супруга продавца на совершение сделки для защиты своих интересов.

Продолжая вопрос о защите прав добросовестного приобретателя, нельзя не отметить и о существующих ранее проблемах, связанных с признанием сделки недействительной. Особенно это касается сделок по отчуждению недвижимого имущества одним из супругов. Как справедливо отмечает
Е.В. Голобородкина, ранее сотрудники Росреестра не всегда проверяли информацию о наличии брачных отношений, довольствуясь лишь заявлением об отсутствии у него супруга при передаче регистратору паспорта, даже при наличии там штампа [9, с. 93]. На данный момент информация проверяется гораздо тщательнее, поскольку обязательно предоставляется нотариально удостоверенное согласие супруга при отчуждении недвижимости. В результате, добросовестный приобретатель получает дополнительную защиту от предполагаемых судебных процессов, инициированных со стороны второго супруга, не являющегося стороной в сделке купли-продажи.

**3. Особенности раздела недвижимого имущества в период брака**

В соответствии с пунктом 1 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью[[9]](#footnote-10). Однако на практике суды могут отходить от данного правила с целью защиты прав и законных интересов супруга, с которым остаются несовершеннолетние дети. При этом не всегда суды встают на сторону такого супруга, то есть раздел совместно нажитого имущества может быть произведен в общем порядке, а доли супругов признаны равными. В частности, в Промышленном районном суде г. Смоленска был рассмотрен такой спор, в котором Верховный суд РФ встал на сторону мужа и все имущество разделил поровну между супругами, без учета того обстоятельства, что с женой проживают несовершеннолетние дети[[10]](#footnote-11). В данном споре суд пришел к выводу о том, что отсутствие закрепленного в органах Росреестра долевого права собственности на детей в недвижимом имуществе не может позволить делить совместно нажитое имущество в ином порядке.

Ранее, в 2019 г., депутатом Государственной Думы Федерального Собрания РФ П.В. Крашенинниковым выдвигалась законодательная инициатива, согласно которой запрещается раздел неделимого имущества[[11]](#footnote-12). То есть, фактически, данный законопроект предусматривал необходимость компенсации за долю в недвижимом (и ином) имуществе при сохранении целостности и закреплении права собственности за одним из супругов. Рассматриваемое нововведение могло бы разрешить проблему единоличного собственника на имущество, однако на практике это трудно осуществить ввиду отсутствия финансовой возможности компенсации доли в имуществе другим сособственником, в том числе с учетом рассрочки. При этом в случае отнесения недвижимого имущества к совместному нажитому имуществу, не подлежащему разделу, при совместном банкротстве супругов, это позволит защитить интересы кредитора. Так, по мнению И.Е. Беловой, при совместном банкротстве на практике формируется общая конкурсная масса без выделения долей [10, с. 275], что, думается, может позволить реализовать недвижимость на торгах без особых препятствий.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 36](https://internet.garant.ru/#/document/10105807/entry/3600) Семейного кодекса Российский Федерации имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью. Несмотря на тот факт, что государственная регистрация права собственности на земельный участок может произойти уже в момент вступления в брак, для определения принадлежности указанного имущества конкретному супругу это не имеет значения. В частности, в Определении СК по гражданским делам Верховного суда РФ от 24 ноября 2020 г. № 117-КГ20-2-К4 указано, что государственная регистрация права носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер, поэтому придавать решающее значение дате регистрационной записи перехода права собственности на спорное имущество при определении статуса такого имущества, как нажитого супругами во время брака, безосновательно[[12]](#footnote-13). Данная позиция правоприменителя позволяет защитить права супруга, ставшего собственником имущества до брака, в должной мере и является исключением из общего правила, предусмотренного в пункте 2 статьи 223 ГК РФ. Таким образом, по смыслу действующего законодательства, исходя из материалов судебной практики, имущество, приобретенное до брака, но зарегистрированное в период брака, будет являться собственностью того супруга, который заплатил за указанное имущество (или стал собственником в ином порядке, например, при дарении).

**Заключение**

Подводя итоги можно сделать определенные выводы. Необходимо своевременно регистрировать право собственности в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, так как в большинстве случаев это позволит добросовестному приобретателю защитить себя от негативных последствий и сохранить имущество. В частности, наличие государственной регистрации на имущество позволит защитить и сохранить в судебном порядке право собственности на недвижимость, приобретенную с учетом проверки данных о предыдущем собственнике в ЕГРН, что отмечается в рассмотренном Постановлении Конституционного суда РФ. Также следует совершать ряд иных проверочных действий перед приобретением недвижимости, включая ее фактический осмотр. В ином случае, как указывает Верховный суд РФ, недвижимое имущество будет признаваться собственностью лица, ранее зарегистрировавшего свое право собственности, поскольку отсутствие минимальной степени осмотрительности не может свидетельствовать о добросовестности субъекта. В рамках покупки имущества на торгах всегда необходимо проверять актуальность регистрационной записи, поскольку арбитражный управляющий может обладать неактуальными сведениями об имуществе должника, в результате чего не будет произведена так называемая «чистота сделки». При приобретении недвижимости у лица, состоящего в браке, следует получить согласие второго супруга, иначе продавец сможет отказаться от предварительного договора купли-продажи. Требуется внести изменения в действующее семейное законодательство с целью закрепления права собственности на недвижимое имущество за одним из бывших супругов, так как такое нововведение позволит сократить количество судебных разбирательств, связанных с разделом совместно нажитого недвижимого имущества. Важным и теоретическим, и практическим обстоятельством, связанным со спором о разделе недвижимости, является и тот факт, что регистрационные действия лишь подтверждают право лица (супруга или бывшего супруга) на конкретное имущество, а не являются правоустанавливающим моментом, с которого возникает право собственности. Поэтому инициировать судебный спор о признании такого имущества совместно нажитым недопустимо.

Список источников

1. *Пятков Д.В., Савицкая П.В.* Понятие недвижимого имущества: проблема законодательного определения // Правовая мысль в образовании, науке и практике. 2018. № 4 (8). С. 73-77. <https://elibrary.ru/wpxwzr>
2. *Жмурко Р.Д.* Понятие и виды недвижимого имущества в гражданском праве // Поколение будущего: взгляд молодых ученых: сб. науч. ст. 9 Междунар. молодежной науч. конф. Курск, 2020. С. 330-332. <https://elibrary.ru/pfiymb>
3. *Бевзенко Р.С.* Что такое недвижимая вещь? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 4-9. <https://elibrary.ru/uyyqob>
4. *Шавалиева Д.Р.* Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: понятие и значение // Ученые записки казанского филиала «Российского государственного университета правосудия». 2018. Т. 14. С. 192-197. <https://elibrary.ru/xzrrbz>
5. *Норко Г.В.* Понятие самовольной постройки как особого недвижимого имущества и последствия признания постройки самовольной // Журнал «Инновационные научные исследования». 2021. № 4-3 (6).
С. 136-145. <https://doi.org/10.5281/zenodo.4782142>, <https://elibrary.ru/xogwxa>
6. *Берсенев А.И.* Процессуальные особенности рассмотрения споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество // Социально-экономические и гуманитарные науки: сб. избранных ст. по материалам Междунар. науч. конф. СПб., 2021. С. 79-84. <https://elibrary.ru/dnoozo>
7. *Мукашева А.А., Сабиров К.К., Калтаева А.Т.* Ограничение виндикации как способ защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Вестник евразийского национального университета им. Л.Н. Гумилева. 2020. № 1 (130). С. 93-99. <https://doi.org/10.32523/2616-6844-2020-130-1-93-99>, <https://elibrary.ru/jloufv>
8. *Богданова Т.В., Селезнева Е.Н.* Предварительный договор в обязательствах купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы государства и права. 2020. Т. 4. № 14. С. 197-205. <https://doi.org/10.20310/2587-9340-2020-4-14-197-205>, <https://elibrary.ru/xdrxxx>
9. *Голобородкина Е.А*. Недействительность сделок с недвижимым имуществом // Евразийский юридический журнал. 2012. № 7 (50). С. 92-94. <https://elibrary.ru/parpyx>
10. *Белова И.Е.* Совместное банкротство супругов: вопросы теории и практики // Актуальные проблемы государства и права. 2021. Т. 5. № 18. С. 271-280. <https://doi.org/10.20310/2587-9340-2021-5-18-271-280>, <https://elibrary.ru/ahyusi>

References

1. Pyatkov D.V., Savitskaya P.V. (2018).The notion of real estate: the problem of legal definition. *Pravovaya mysl’ v obrazovanii, nauke i praktike* [Legal Thought in Education, Science and Practice], no. 4 (8), pp. 73-77. (In Russ.) <https://elibrary.ru/wpxwzr>
2. Zhmurko R.D. (2020). Ponyatie i vidy nedvizhimogo imushchestva v grazhdanskom prave [The concept and types of real estate in civil law]. *Sbornik nauchnykh statei 9 Mezhdunarodnoi molodezhnoi nauchnoi konferentsii «Pokolenie budushchego: vzglyad molodykh uchenykh»* [Proceedings of the 9th International Youth Scientific Conference “The Generation of the Future: the View of Young Scientists”]. Kursk,
pp. 330-332. (In Russ.) <https://elibrary.ru/pfiymb>
3. Bevzenko R.S. (2015). Chto takoe nedvizhimaya veshch’? [What is an immovable thing?]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiiskoi Federatsii = Herald of Economic Justice*, no. 12, pp. 4-9. (In Russ.) <https://elibrary.ru/uyyqob>
4. Shavalieva D.R. (2018). State registration of rights for real estate: concept and meaning. *Uchenye zapiski kazanskogo filiala «Rossiiskogo gosudarstvennogo universiteta pravosudiya»* [Scientific Notes of the Kazan Branch of the Russian State University of Justice], vol. 14, pp. 192-197. (In Russ.) <https://elibrary.ru/xzrrbz>
5. Norko G.V. (2021). The concept of the authorized construction as a special real estate and the consequences of recognizing the construction of the authorized. *Zhurnal «Innovatsionnye nauchnye issledovaniya» = Innovative Scientific Research*, no. 4-3 (6), pp. 136-145 (In Russ.) <https://doi.org/10.5281/zenodo.4782142>, <https://elibrary.ru/xogwxa>
6. Bersenev A.I. (2021). Procedural features of resolution of disputes related to state registration of rights to real estate property. *Sbornik izbrannykh statei po materialam Mezhdunarodnoi nauchnoi konferentsii «Sotsial’no-ekonomicheskie i gumanitarnye nauki*» [Proceedings of Selected Articles on the Materials of the International Scientific Conference “Socio-Economic Sciences & Humanities”]. St. Petersburg, pp. 79-84. (In Russ.) <https://elibrary.ru/dnoozo>
7. Mukasheva A.A., Sabirov K.K., Kaltaeva A.T. (2020). Restriction of vindication as a way of protecting the rights of a bona de purchaser of real estate. *Vestnik evraziiskogo natsional’nogo universiteta im. L.N. Gu-
mileva = BULLETIN of L.N. Gumilyov Eurasian National University. LAW Series*, no. 1 (130), pp. 93-99. (In Russ.) <https://doi.org/10.32523/2616-6844-2020-130-1-93-99>, <https://elibrary.ru/jloufv>
8. Bogdanova T.V., Selezneva E.N. (2020). Preliminary agreement in the purchase and sale’s obligations of real estate. *Aktual’nye problemy gosudarstva i prava = Current Issues of the State and Law*, vol. 4, no. 14, pp. 197-205. (In Russ.) <https://doi.org/10.20310/2587-9340-2020-4-14-197-205>, <https://elibrary.ru/xdrxxx>
9. Goloborodkina E.A. (2012). Invalidity of transactions with real estate. *Evraziiskii yuridicheskii zhurnal = Eurasian Law Journal*, no. 7 (50), pp. 92-94. (In Russ.) <https://elibrary.ru/parpyx>
10. Belova I.E. (2021). Joint bankruptcy of spouses: theory and practice issues. *Aktual’nye problemy gosudarstva i prava = Current Issues of the State and Law*, vol. 5, no. 18, pp. 271-280. (In Russ.) <https://doi.org/10.20310/2587-9340-2021-5-18-271-280>, <https://elibrary.ru/ahyusi>

Поступила в редакцию / Received 14.01.2023

Поступила после рецензирования / Revised 06.03.2023

Принята к публикации / Accepted 17.03.2023

|  |  |
| --- | --- |
| Z:\МЕЖДУНАРОДНЫЕ БАЗЫ\CC BY.jpeg | Работа доступна по лицензии [Creative Commons Attribution («Атрибуция») 4.0](http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) Всемирная |

1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: п[остановление Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/) // Российская газета. 2010. 21 мая. № 109. URL: [https://rg.ru/documents/
2010/05/21/prava-dok.html](https://rg.ru/documents/2010/05/21/prava-dok.html) (дата обращения: 02.12.2022). [↑](#footnote-ref-2)
2. Определение Верховного суда РФ от 22.12.2015 № 304-ЭС15–11476. Доступ из СПС КонсультантПлюс. [↑](#footnote-ref-3)
3. [Часть первая](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/10000) Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. 5 дек. № 32. Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-4)
4. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева: постановление Конституционного суда РФ от 13.07.2021 № 35-П. Доступ из СПС КонсультантПлюс. [↑](#footnote-ref-5)
5. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. 28 окт.
№ 43. Ст. 4190. [↑](#footnote-ref-6)
6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ № 310-ЭС21-1061 от 27.05.2021 по делу № А35-8789/2015. URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/8bbcc302-88ad-48c2-b807-c4b3aa852b37/5e7f7049-71b3-4c9b-a764-4c14af04
8f21/A35-8789-2015\_20210527\_Opredelenie.pdf?isAdd
Stamp=True/](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/8bbcc302-88ad-48c2-b807-c4b3aa852b37/5e7f7049-71b3-4c9b-a764-4c14af048f21/A35-8789-2015_20210527_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True/) (дата обращения: 02.12.2022). [↑](#footnote-ref-7)
7. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ № 305-ЭС19-3996 от 20.08.2020 по делу № А40-109856/2017. URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b5823780-46ff-4e09-8
e09-70767e94927b/4a54e2ba-fcf5-4894-ab1e-09c8ac015c
94/A40-109856-2017\_20200820\_Opredelenie.pdf?isAdd
Stamp=True/](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b5823780-46ff-4e09-8e09-70767e94927b/4a54e2ba-fcf5-4894-ab1e-09c8ac015c94/A40-109856-2017_20200820_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True/) (дата обращения: 02.12.2022). [↑](#footnote-ref-8)
8. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Просвирова Павла Васильевича и Просвировой Людмилы Михайловны на нарушение их конституционных прав статьями 301, 302 и пунктом 2 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конституционного суда РФ от 23.06.2015 № 1510-О. Доступ из СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-9)
9. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. 1 янв. № 1. Ст. 16. [↑](#footnote-ref-10)
10. Верховный суд разъяснил, как делить имущество при разводе. URL: [https://rg.ru/2020/03/23/
verhovnyj-sud-raziasnil-kak-delit-imushchestvo-pri-razvode.html/](https://rg.ru/2020/03/23/verhovnyj-sud-raziasnil-kak-delit-imushchestvo-pri-razvode.html/) (дата обращения: 02.12.2022). [↑](#footnote-ref-11)
11. Законопроект № 835938-7 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части имущественных отношений супругов). URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/835938-7> (дата обращения: 02.12.2022). [↑](#footnote-ref-12)
12. Определение СК по гражданским делам Верховного суда РФ от 24.11.2020 № 117-КГ20-2-К4. Текст определения опубликован не был. URL: <https://internet.garant.ru/#/document/74968238/paragraph/1/doclist/1632/showentries/0/highlight/Определении%20СК%20по%20гражданским%20делам%20Верховного%20Суда%20РФ%20от%2024%20ноября%202020%20г.%20N%20117-КГ20-2-К4:2/> (дата обращения: 02.12.2022). [↑](#footnote-ref-13)