

**Совет при Президенте Российской Федерации  
по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства**

**Исследовательский центр частного права**

**КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ  
ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ**



**СТАТУТ  
МОСКВА 2004**

УДК 347  
ББК 67.404  
К 64

Под общей редакцией  
В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской

**К 64**      **Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исслед. центр частного права; Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. – М.: «Статут», 2004. – 95 с.**

ISBN 5-8354-0240-6 (в обл.)

В настоящем издании публикуется Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, принятая Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства в рамках подготовки предложений Президенту Российской Федерации о государственной политике в сфере гражданского законодательства и основных направлениях его совершенствования.

Издание рассчитано на специалистов в области недвижимости, преподавателей, студентов, изучающих гражданское право, всех интересующихся проблемами развития российского законодательства.

УДК 347  
ББК 67.404

ISBN 5-8354-0240-6

© «Статут», редподготовка, оформление, 2004

# КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

*Принята на заседании Совета  
при Президенте Российской Федерации  
по кодификации и совершенствованию гражданского  
законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол № 18)*

## ВВЕДЕНИЕ

После 1 января 1995 г., когда была введена в действие часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), обеспечившая правовое регулирование статуса и оборота недвижимого имущества (недвижимости) в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, было принято большое число федеральных законов и других нормативных правовых актов, направленных на регламентацию соответствующих правоотношений: права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, различных сделок с недвижимостью и их государственной регистрации.

Однако это интенсивное нормотворчество не только, к сожалению, не привело к созданию *системы* стабильного, внутренне непротиворечивого гражданского законодательства о недвижимости, а, напротив, породило целый ряд прямых противоречий как между ГК и позднее принятыми актами, так и между нормами самих этих актов. Кроме того, в созданном обширном законодательстве о недвижимости имеется немало пробелов, зачастую используются непродуманные юридические конструкции. Такое положение объясняется не только непрофессионализмом и некомпетентностью составителей соответствующих законопроектов, но и в ряде случаев вполне сознательным желанием вывести отношения, связанные с оборотом недвижимо-

сти, из-под действия основных принципов гражданского права (примером могут служить, в частности, многие положения Земельного кодекса Российской Федерации).

Наряду с этим почти десятилетняя практика применения ГК судами общей юрисдикции и арбитражными судами выявила ряд вопросов, требующих внесения в ГК уточнений и дополнений.

Очевидно, что дальнейшее развитие и совершенствование правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом, возможно лишь в рамках *единой концепции развития законодательства о недвижимости*, которая признавалась бы (в силу ее авторитета и разумности) всеми основными участниками законотворческого процесса и правоприменения.

Руководствуясь этими соображениями и своей *обязанностью подготавливать «предложения Президенту Российской Федерации о государственной политике в сфере гражданского законодательства и основных направлениях его совершенствования»*, Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства поддержал инициативу Исследовательского центра частного права о разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе и создал Рабочую группу по ее подготовке, в состав которой вошли авторитетные специалисты – представители Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, регистрирующих и нотариальных органов, а также известные ученые. Перед Рабочей группой была поставлена задача: на основе сложившейся правоприменительной практики предложить *комплексные решения, направленные на устранение противоречий в различных законодательных актах о недвижимости и на совершенствование правового регулирования оборота недвижимого имущества*, которые охватывали бы необходимые изменения и дополнения как ГК, так и других законов.

Концепция разработана Рабочей группой Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства в следующем составе:

**В.В. Витрянский** – член Совета, заместитель Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ, доктор юридических наук, профессор (руководитель группы);

**В.М. Жуйков** – член Совета, заместитель Председателя Верховного Суда РФ, доктор юридических наук, профессор;

**А.А. Завьялов** – ранее работавший первым заместителем Председателя Московской областной регистрационной палаты;

**А.А. Иванов** – член Совета, доцент кафедры гражданского права Санкт-Петербургского государственного университета, кандидат юридических наук;

**О.М. Козырь** – член Совета, начальник отдела Исследовательского центра частного права при Президенте РФ, кандидат юридических наук;

**А.А. Маковская** – заместитель начальника Управления анализа и обобщения судебной практики Высшего Арбитражного Суда РФ, кандидат юридических наук;

**А.Л. Маковский** – заместитель председателя Совета, первый заместитель председателя Совета Исследовательского центра частного права при Президенте РФ, доктор юридических наук, профессор;

**В.И. Сенчищев** – начальник юридического отдела ООО «ДСК Альянс»;

**Е.А. Суханов** – заместитель председателя Совета, заведующий кафедрой гражданского права Московского государственного университета имени М. В. Ломоносова, доктор юридических наук, профессор;

**Н.В. Сучкова** – советник Председателя Федеральной нотариальной палаты;

**В.В. Чубаров** – ведущий научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, кандидат юридических наук.

# КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

Корректор *Е.А. Кузнецова*  
Художественное оформление: *В.В. Самойлова*  
Компьютерная верстка: *А.А. Науменко*

Подписано в печать 30.06.2004. Формат 60 × 84<sup>1/16</sup>. Бумага офсетная.  
Печать офсетная. Гарнитура «Таймс». Печ. л. 6. Усл. п. л. 5,58.  
Тираж 2000 экз. Заказ 5945.

Издательство «Статут»:  
119454, г. Москва, ул. Лобачевского, 92, корпус 4, офис 6;  
для корреспонденции: 119415, г. Москва, а/я 61;  
тел./факс 789-34-06  
E-mail: [statut@au.ru](mailto:statut@au.ru)  
[www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)

Отпечатано в ГУП «Брянское областное полиграфическое объединение»  
241019, г. Брянск, пр-т Ст. Димитрова, 40

ISBN 5 - 8354 - 0240 - 6



9 785835 402403 >