

*LEVUSHKIN Anatoliy Nikolaevich, Dr.Sci.(Legal), Professor; Professor of the Chair of Civil Law and Process, Law Faculty, Ulyanovsk State University (40/9, Goncharova St, Ulyanovsk, Russia, 432700; lewuskin@mail.ru)*  
*ZGONNIKOV Andrey Petrovich, postgraduate student of the Chair of Civil Law and Process, Law Faculty, Ulyanovsk State University (40/9, Goncharova St, Ulyanovsk, Russia, 432700; azgonnikov@yandex.ru)*

## STATE REGULATION OF A MUTUAL INSURANCE IN THE RUSSIAN FEDERATION AND ADMINISTRATIVE CORPORATE RELATIONS IN A MUTUAL INSURANCE SOCIETY

**Abstract.** *The present paper attempts to examine the structure and the content of legal relations in society of mutual insurance in the legislation of the Russian Federation. The authors make a conclusion that the structure of internal relations in the OER can distinguish the presence of both corporate and peculiar obligations relations. The authors give the definition of internal relations, arising in society of mutual insurance.*

*The article reveals the essence of membership (corporate) legal relations in society of mutual insurance and the legal nature of the members of mutual insurance company, which can be as physical so legal persons. The definition of the concept of «member of the society of mutual insurance» for natural persons is given. The article describes specific features of the legal entities, acting as members of society of mutual insurance.*

**Keywords:** *insurance, mutual insurance, mutual insurance society, insurance market, insurance fund*

---

*КОЛЯБИН Алексей Юрьевич – к.ю.н., заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Волжского филиала Международного юридического института (404106, Россия, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Большевистская, 7; alkoLyabin@yandex.ru)*

*ГЛУХОВА Татьяна Владимировна – к.ю.н., доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Волжского филиала Международного юридического института (404106, Россия, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Большевистская, 7; gluh@bk.ru)*

## К ВОПРОСУ ОБ ОБЪЕДИНЕНИИ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

**Аннотация.** *В статье анализируются и исследуются правовые и экономически целесообразные основания создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости в результате принятия 13 июля 2015 г. федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Автор отмечает, что динамика развития исследуемого института совершенствуется, о чем говорит улучшение рейтинга России в Doing Business, однако законодательная инициатива принятия соответствующего закона преждевременна и не до конца проработана.*

**Ключевые слова:** *кадастровый учет, регистрация недвижимости, реестр, рейтинг Doing Business*

Развитие российского законодательства в отношении государственной регистрации недвижимого имущества проходит достаточно динамично и последовательно, но, на наш взгляд, слишком уж стремительно, при этом не закрепляя и не выявляя на практике возникающие проблемы и коллизии, решение которых помогло бы на следующем витке законотворческого процесса.

Так, буквально пару лет назад федеральный закон № 302-ФЗ<sup>1</sup> обозначил новую позицию законодателя по отмене государственной регистрации сделок, оста-

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30.12.2012 № 302-ФЗ. – *Российская газета*. 2013. № 3.

вив только регистрацию прав, ограничений и обременений. Это привело к тому, что с 1 марта 2013 г. не подлежат государственной регистрации договоры купли-продажи жилых помещений, предприятий, договор дарения недвижимого имущества и договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества. При этом сохранилась необходимость государственной регистрации договора об ипотеке (п. 3 ст. 339 ГК РФ); уступки требования по сделке, требующей государственной регистрации (ст. 389 ГК РФ); перевода долга по сделке, требующей государственной регистрации (ст. 391 ГК РФ).

Принятие вышеназванных дополнений было направлено на устранение «двойной регистрации» [Кирсанов 2003: 11] в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Так, до внесения этих изменений российская система регистрации недвижимости являлась «самобытным конгломератом», совмещающим в себе отдельные принципы классической титульной системы регистрации прав и черты актовой системы регистрации сделок, где регистрационная запись обуславливает возникновение не только прав, но и обязательств по сделкам, установленным законом. То есть, российскую иммобилярную систему регистрации можно было выразить в двух формулах: «без регистрации нет права, если иное не установлено законом» и «без регистрации сделка, подлежащая регистрации, считается незаключенной либо недействительной» [Майорова 2013: 91].

Однако С.А. Седашкина, основываясь на правоприменительной практике, доказывает, что в настоящее время продолжает сохраняться система «двойной регистрации» в сфере арендных отношений: осуществляется государственная регистрация аренды как ограничения (обременения) прав собственника, а кроме того, регистрации подлежат и сами договоры аренды объектов недвижимости [Седашкина 2014: 64]. Кроме того, пробелы в правовом регулировании государственной регистрации договоров аренды привели к формированию противоречивой судебной практики, что зачастую препятствует стабильному гражданскому обороту объектов недвижимости.

Несмотря на урегулирование приведенных проблем и решение поставленных задач в предшествующих законах, законодатель делает следующий шаг.

Так, 13 июля 2015 г. был подписан федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup>, основной целью которого стало создание единой федеральной системы в сфере регистрации прав на недвижимость и кадастрового учета недвижимости. Все сведения (и о регистрации прав, и о кадастровом учете) будут содержаться в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Однако в соответствии со ст. 72 данный документ вступает в силу с 1 января 2017 г. за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки. Поэтому есть время изучить все «плюсы» и «минусы» этого закона и устранить существующие спорные моменты на практике.

В новом законе «О государственной регистрации недвижимости» есть ряд нестыковок: так, положения ст. 46, определяющие особенности государственной регистрации и кадастрового учета в отношении единого недвижимого комплекса, не соответствуют содержанию ст. 133.1 ГК РФ, в которой дается понятие такого рода объектов недвижимости.

Прежде всего, следует обратить внимание на то, что ГК РФ выделяет два вида единых недвижимых комплексов, классифицируя их по характеру связи: в качестве единого недвижимого комплекса может рассматриваться неразрывно связанная физически или технологически либо расположением на одном земельном участке (владение) совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей. То есть, в обоих случаях в состав единого недвижимого комплекса в качестве составных элементов входят не только те объекты, которые могут рассматриваться в качестве самостоятельных недвижимых вещей, но и те, которые недвижимостью не являются (некоторые виды сооружений, иные вещи).

Ценность конструкции единого недвижимого комплекса, заложенной в ГК РФ,

<sup>1</sup> Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – *Российская газета*. 2015. № 6727.

косвенным образом состоит в том, что она позволяет учесть в составе и описании такого рода объектов все его существенные конструктивные части, не вдаваясь в решение вопроса о том, могут ли эти части рассматриваться самостоятельно в качестве недвижимых вещей. Вся ценность этой конструкции нивелируется предусмотренным в данном законе механизмом ее реализации, который, очевидно, исходит из того, что, во-первых, в кадастровом описании единого недвижимого комплекса участвуют только объекты недвижимости, во-вторых, что эти объекты с целью их объединения должны быть поставлены на кадастровый учет как самостоятельные объекты недвижимости, в-третьих, что при их объединении в единый недвижимый комплекс эти объекты недвижимости статуса самостоятельных объектов не лишаются.

То есть, несмотря на то что ГК РФ предусматривает, что к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (собственно вещь в гражданском обороте будет именно единый недвижимый комплекс), закон по существу позволяет гражданский оборот составных частей этого комплекса, что недопустимо.

Также одним из важнейших недостатков закона является то, что он не решает задачу обеспечения публичной достоверности реестра (ст. 8.1 ГК РФ). Ее обеспечение даже не заявляется в качестве цели закона.

Говоря об объединении системы кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость, необходимо отметить, что эта задача достаточно амбициозная — ее удалось реализовать очень немногим государствам, имеющим и меньшую, чем Россия, территорию, и иной уровень охвата публичными реестрами, аккумулирующими разного рода информацию. Таким государством, например, являются Нидерланды, но к ним не относятся ни Германия, ни Франция, ни большинство других стран Европы, которые основывают, конечно, реестр прав на кадастре объектов, но пока не готовы отказаться от самостоятельного существования кадастра [Синица 2014: 12].

Сложность объединения кадастра и реестра обусловлена, прежде всего, тем, что кадастр и реестр предназначены для выполнения двух принципиально различных функций, требующих и различных подходов к их формированию.

Реестр прав как информационный ресурс, обслуживающий главным образом интересы гражданского оборота, должен быть основан на принципе внесения, в силу которого право обычно возникает только в момент его государственной регистрации. Какие бы то ни было правоотношения сторон без фиксации их результата в реестре не противопоставимы третьим лицам и могут ими игнорироваться.

Главной же функцией кадастра, что, к сожалению, игнорируется и в анализируемом законе, и в действующем законодательстве о государственном кадастре недвижимости<sup>1</sup>, является фискальная функция, т.е. он по природе и исторически предназначен прежде всего для налогового учета объектов недвижимости как объектов налогообложения, а также для фиксации (описания) их фактических и юридических характеристик с целью массовой оценки недвижимости для определения налоговой базы. Поэтому кадастр не может и не должен игнорировать фактическое положение дел, и его не следует формировать на основе заявительного принципа внесения сведений об объекте недвижимости. Необходимая основа формирования адекватного этой цели кадастра недвижимости — построение его на основе принципа инвентаризации сведений — сплошного учета всего того, что фактически существует и характеризует объект налогообложения.

Так, благодаря распоряжению Правительства РФ «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)»» от 28 июня 2013 г.<sup>2</sup> с 1 января 2015 г. закон № 2003-1 ФЗ отменяется, и начинает дей-

<sup>1</sup> Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221. — *Российская газета*. 2007. № 165.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)»» от 10.10.2013 № 903. — *СЗ РФ*. 2013. № 42. Ст. 5364.

ствовать новая гл. 32 Налогового кодекса «Налог на имущество физических лиц». Одним из главных изменений, введенных новой главой НК РФ, является переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной стоимости имущества и земли, а исходя из кадастровой стоимости имущества.

Кадастровая стоимость, как правило, максимально приближена к рыночной стоимости имущества (поскольку при ее установлении учитывается, например, сегмент недвижимости, расположение, площадь и год постройки). Инвентаризационная стоимость, как правило, может быть существенно ниже рыночной цены. Следовательно, рассчитанный по кадастровой стоимости налог в большинстве случаев будет выше, что влечет за собой укрепление доходной части муниципальных бюджетов [Заббарова, Ярославская 2015: 20].

Несмотря на указанные различия в изучаемых системах, их взаимозависимость налицо. Так, например, местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ (ч. 7 ст. 38 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости») в процессе кадастровых работ. Данная характеристика является уникальной, и, как следует из ч. 3 ст. 1 того же закона, уникальные характеристики подтверждают существование объекта недвижимости как индивидуально определенного объекта. Следовательно, если их нет, то наличие индивидуально определенного объекта представляется спорным.

После 1 октября 2014 г. положения об исключительных условиях выдачи кадастровых паспортов были исключены из ст. 45 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»<sup>1</sup>. Однако федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>2</sup> продолжает содержать положения о том, что государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается в случае, если в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением некоторых случаев [Лисина 2014: 7].

Следовательно, после 1 октября 2014 г. законодатель не связывает наличие или отсутствие возможности предоставления кадастрового паспорта на земельный участок с наличием или отсутствием сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка. Право собственности на земельный участок также в определенных случаях может быть зарегистрировано при отсутствии сведений о границах земельного участка. А это не снимает тех правовых последствий и противоречий, о которых говорилось выше.

Таким образом, законодательство в части кадастрового учета земельных участков развивалось последовательно, при этом разное значение придавалось государственному кадастровому учету земельных участков – от исключительно учетной, фискальной функции, до информационной, учетно-регистрационной (индивидуализация объекта). В современных условиях сведения государственного кадастра недвижимости характеризуют земельный участок как индивидуально определенный объект, который может быть вовлечен в оборот, быть предметом гражданско-правовых сделок, права на которые (земельные участки) могут быть зарегистрированы. Государство активно решает задачи по созданию полноценной, открытой и актуальной федеральной информационной системы государственного кадастра недвижимости с переходом на развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, тем более что кадастр и регистрация – два взаимосвязанных и взаимозависимых процесса. Так, кадастровая система выполняет две важные функции: учет объектов недвижимого имущества и регистрацию прав на эти объекты. А регистрация прав собственности – важный

<sup>1</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» от 23.07.2013 № 250-ФЗ. – *СЗ РФ*. 2013. № 30 (Ч. I). Ст. 4083.

<sup>2</sup> Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ. – *СЗ РФ*. 1997. № 30. Ст. 3594.

элемент кадастровой системы, обеспечивающий и гарантирующий права на недвижимое имущество, а также юридический факт наличия имущества, подлежащего налогообложению.

Кроме того, создание благоприятных условий проведения регистрации собственности способствует развитию экономики страны в целом, поскольку является неотъемлемым звеном экономико-правового общества. Так, на место в рейтинге *Doing Business*<sup>1</sup> влияют следующие показатели регистрации собственности: 1) число процедур; 2) срок регистрации; 3) стоимость процедур (в % от стоимости недвижимого имущества, которая, как предполагается, в 50 раз превышает доход на душу населения).

В результате последних законотворческих процессов в сфере либерализации регистрации недвижимости, а также в ходе реализации масштабных и долгосрочных программ по развитию кадастровой системы наблюдается положительная динамика улучшения условий регистрации прав собственности. С 2006 по 2014 г. Россия поднялась в рейтинге *Doing Business* – показатели улучшились за счет сокращения числа процедур до 4 (заверение учредительных документов, получение сертификата об отсутствии обременений, проверка правового статуса и текущих условий сторон, регистрация права собственности на земельный участок в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии), сокращения сроков регистрации и уменьшения стоимости процедур с 0,4% до 0,1%<sup>2</sup>.

Надемся, что принятый закон «О государственной регистрации недвижимости», направленный на упрощение и усовершенствование процесса регистрации и кадастрового учета недвижимости, поднимет рейтинг России и реально улучшит положение правообладателей и иных участников изучаемого процесса.

На наш взгляд, намеченная динамика должна проходить поступательно, с постепенным решением возникающих проблем, т.к. в современном мире, если не совершенствовать законодательную базу, даже уже устоявшуюся и, казалось бы, современную (так, места в рейтинге регистрации недвижимости *Doing Business* стран, в которых не проводилось реформирование кадастровых систем, – Швейцарии, Германии, Словакии, Исландии, Норвегии, Финляндии – существенно понизились), можно прийти к стагнации. Кроме того, развитие хоть и должно проходить с учетом иностранного опыта, но без исключительного ориентира на него. Поэтому мы не разделяем мнение А.Р. Пашиной о том, что при дальнейшей разработке или внесении изменений в действующее законодательство за основу необходимо принимать законодательство Германии, которая создала один из наиболее совершенных правовых механизмов управления поземельной собственностью [Пашина 2012: 9], что подтверждается соответствующим понижением рейтинга в *Doing Business*.

Итак, объединение системы кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость, на наш взгляд, положительно повлияет на процессуальную сторону, но внедрение одних лишь информационных технологий на уровне федерального закона, которое представляет собой механическую компиляцию содержания действующих федеральных законов «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «О государственном кадастре недвижимости», не может оправдывать столь масштабное перекраивание законодательства в сфере оборота недвижимости – сфере, требующей обеспечения повышенной степени стабильности правового регулирования.

### Список литературы

Заббарова О.А., Ярославская О.К. 2015. Введение налога на недвижимое имущество для физических лиц: проблемы и перспективы. – *Финансы и кредит*. (73) УЭС, 1/2015.

Кирсанов А.Р. 2003. Регистрационное право – формирующаяся отрасль современ-

<sup>1</sup> Рейтинг экономик для всех стран. По состоянию на июнь 2014 г. Доступ: <http://russian.doingbusiness.org/Rankings> (проверено 15.07.2015).

<sup>2</sup> Россия поднялась в рейтинге *Doing Business* на 62-е место. Доступ: <http://www.forbes.ru/news/272003-rossiya-podnyalas-v-reitinge-doing-business-na-62-mesto> (проверено 15.07.2015).

менного российского права. — *Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права: сборник статей*. М.: Ось-89. С. 5-15.

Лисина Н.Л. 2014. Государственный кадастровый учет земельных участков: развитие, современность и перспективы. — *Вестник Кемеровского государственного университета*. № 4(60).

Майорова Л.А. 2013. Проблемы перфекции сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации. — *Актуальные проблемы права*. № 2. С. 90-97.

Пашина А.Р. 2012. К вопросу понятия недвижимости: проблемы теории и практики. — *Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева*. № 4(77).

Седашкина С.А. 2014. О некоторых проблемах государственной регистрации аренды объектов недвижимости. — *Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире*. Т. 3. № 5. С. 61-65.

Синица Ю.С. 2014. Анализ мировых земельных кадастровых систем. — *Имущественные отношения в Российской Федерации*. № 10(157).

KOLYABIN Alexey Yurievich, *Cand.Sci. (Legal)*, Head of the Chair of Civil Law Disciplines, Volga branch of International Law Institute (7, Bolshevistskaya St, Volzhskiy, Volgograd region, Russia, 404106; alkolyabin@yandex.ru)

GLUKHOVA Tatyana Vladimirovna, *Cand.Sci. (Legal)*, Associate Professor of the Chair of Civil Law Disciplines, Volga branch of International Law Institute (7, Bolshevistskaya St, Volzhskiy, Volgograd region, Russia, 404106; gluh@bk.ru)

## PROBLEM OF INTEGRATION OF THE CADASTRAL REGISTRATION SYSTEM AND THE SYSTEM OF THE STATE REGISTRATION OF ESTATE TO REAL PROPERTY

**Abstract.** The paper analyzes and examines the legal and economically viable grounds of creation of a unified federal system in the sphere of state registration of rights to real estate and state cadastral registration of real estate as a result of the adoption of the federal law «On State Registration of Real Estate» in July 13, 2015. the author notes that the dynamics of the development of this institute is perfecting, as evidenced by the improvement of ranking in Doing Business, but the legislative initiative of the relevant act is premature and not fully worked over.

**Keywords:** cadastre, real estate registration, registry, Doing Business rating

САЛАХОВА Валентина Борисовна — к.псих.н., старший преподаватель кафедры психологии и педагогики Ульяновского государственного университета (432007, Россия, г. Ульяновск, Университетская наб., 1, корп. 4; Valentina\_nauka@mail.ru)

ХАЙРУДИНОВА Резеда Иршатовна — аспирант кафедры психологии и педагогики Ульяновского государственного университета (432007, Россия, г. Ульяновск, Университетская наб., 1, корп. 4; rezedx-90@yandex.ru)

## ЛИЧНОСТЬ ОСУЖДЕННОГО В УСЛОВИЯХ ИСПОЛНЕНИЯ НАКАЗАНИЯ

**Аннотация.** В статье представлен теоретический анализ проблемы исправления личности осужденного в условиях исполнения наказания, а также эффективности методов, направленных на исправление и коррекцию личности осужденного.

**Ключевые слова:** уголовно-исполнительная система Российской Федерации, личность осужденного, методы уголовно-исполнительной системы, ресоциализация

Главной задачей уголовно-исполнительной системы Российской Федерации является исправление осужденных, возвращение их в социум. Современная уго-