



Statut Publishers
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

Ю.А. Волочай

ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ПО ДОГОВОРУ:
сравнительный анализ законодательства
России и Германии


СТАТУТ
МОСКВА 2013

УДК 347.2
ББК 67.404.1
В 68

Рецензент:

Л. О. Красавчикова, заслуженный юрист РФ, д.ю.н., профессор

Волочай Ю. А.

В 68 Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. — М.: Статут, 2013. — 224 с.

ISBN 978-5-8354-0888-7 (в обл.)

Настоящая книга посвящена сравнительно-правовому исследованию гражданско-правовой конструкции приобретения права собственности на недвижимое имущество по законодательству России и Германии. На основе изучения российской и германской правовых доктрин, законодательства и практики его применения автором анализируются основные признаки недвижимого имущества, сущность, значение и принципы государственной регистрации прав на него. Особое внимание уделяется сравнительному исследованию договорных моделей приобретения права собственности на недвижимость и анализу природы и содержания вещного договора как соглашения о переходе права собственности на недвижимое имущество. Кроме того, в аспекте сравнения российского и германского права в работе анализируется проблема так называемого добросовестного приобретения права собственности на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя.

Для научных работников, преподавателей, студентов и аспирантов юридических вузов и факультетов, а также практикующих юристов, интересующихся правовым регулированием отношений в сфере недвижимого имущества в России и Германии.

УДК 347.2
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-8354-0888-7

Ю. А. Волочай, 2013

© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

Вступительное слово	4
Введение.....	6
 Глава 1. Возникновение права собственности на недвижимое имущество по законодательству России и Германии (общая характеристика)	 13
§ 1. Понятие недвижимого имущества.....	13
§ 2. Общая характеристика гражданско-правовой конструкции приобретения права собственности на недвижимое имущество	36
§ 3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним по законодательству России и Германии	83
 Глава 2. Сравнительно-правовой анализ отдельных видов гражданско-правовых конструкций приобретения права собственности на недвижимое имущество по законодательству России и Германии	 111
§ 1. Гражданско-правовая конструкция приобретения права собственности на недвижимое имущество по договору с собственником.....	111
§ 2. Приобретение недвижимого имущества в собственность от неуправомоченного отчуждателя	155
 Библиографический список использованной литературы.....	 199

ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО

Стремление к совершенствованию правовой регламентации отношений в сфере оборота недвижимого имущества и к гармонизации российского и зарубежного иммобилиарного права требует анализа доктрины, законодательства и судебной практики иностранных государств. Особое значение изучению германского права придается не только тем обстоятельством, что правовые системы Российской Федерации и Федеративной Республики Германия развиваются в рамках единой романо-германской правовой семьи, но и все более усложняющимися международными частноправовыми отношениями между гражданами и юридическими лицами этих государств.

В этой связи особый интерес представляет цивилистическое исследование молодого автора Юлии Александровны Волочай «Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии».

Монография Ю. А. Волочай посвящена сравнительному изучению гражданско-правовой конструкции приобретения права собственности на недвижимое имущество по договору с собственником и по договору с неуправомоченным отчуждателем. Отдельное внимание автор работы уделяет изучению сущности вещного договора о переходе права собственности на недвижимость, обосновывая хотя и не бесспорный, но представляющий несомненный интерес вывод о том, что концепция вещных сделок, разработанная германскими цивилистами, в целом может быть применена и в праве Российской Федерации. Содержание монографии, помимо того, охватывает сравнительный анализ таких правовых феноменов, как понятие недвижимого имущества, природа так называемого права на ожидание (*Anwartschaftsrecht*), значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений, сущность принципов вещного права ФРГ и др.

Сравнительное исследование законодательства России и Германии позволило Ю. А. Волочай, не отрицая имеющихся различий, сделать обоснованный вывод о принципиальном сходстве российской и гер-

манской гражданско-правовых моделей приобретения права собственности на недвижимое имущество по договору, а также, как можно судить, высказать предположение о возможности создания некой универсальной юридической конструкции договорного приобретения права собственности как общей модели правового регулирования, которая могла бы оказаться применимой как в праве России, так и в праве Германии.

Работа Ю. А. Волочай написана легким для чтения языком, снабжена интересными примерами из германской и российской юридической практики и может быть рекомендована к прочтению всем тем, кто интересуется имущественным правом Российской Федерации и Федеративной Республики Германия.

*Л. О. Красавчикова,
заслуженный юрист Российской Федерации,
доктор юридических наук, профессор*