

УДК 347.2(075.8)

ББК 67.404.1я73

С61

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

**Авторы:**

**Соменков С. А.**, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА) — гл. 1, 2, 4;

**Солдатова В. И.**, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА), государственный советник Российской Федерации 1-го класса — гл. 3, 5;

**Богачева Т. В.**, кандидат юридических наук, доцент — гл. 6.

**Рецензенты:**

**Белицкая А. В.**, доктор юридических наук, профессор кафедры предпринимательского права юридического факультета МГУ имени М. В. Ломоносова;

**Чекмарева А. В.**, доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского процесса Саратовской государственной юридической академии;

**Белова Д. А.**, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА).

**Соменков С. А., Солдатова В. И., Богачева Т. В.**

С61 Проблемы правового регулирования оборота недвижимости : учебное пособие / под ред. С. А. Соменкова. — Москва : Проспект, 2023. — 264 с.

ISBN 978-5-392-38911-7

В учебном пособии показано развитие правового регулирования недвижимого имущества, особенности его правового режима в отдельных зарубежных странах, специфика правового режима отдельных видов недвижимых вещей по законодательству Российской Федерации. Рассмотрены также вещные права на недвижимое имущество, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, продажа, аренда недвижимости и договор участия в долевом строительстве.

Законодательство приведено по состоянию на 20 декабря 2022 г.

Для лиц, изучающих гражданско-правовые дисциплины, практикующих юристов и всех интересующихся недвижимым имуществом и проблемами правового регулирования его оборота.

УДК 347.2(075.8)

ББК 67.404.1я73

*Учебное издание*

**СОМЕНКОВ СЕМЕН АЛЕКСЕЕВИЧ,  
СОЛДАТОВА ВЕРА ИВАНОВНА, БОГАЧЕВА ТАМАРА ВИКТОРОВНА  
ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Учебное пособие**

Подписано в печать 09.02.2023. Формат 60×90 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.

Печать цифровая. Печ. л. 16,5. Тираж 1000 (1-й завод 150) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

© Соменков С. А., Солдатова В. И.,  
Богачева Т. В., 2023

© ООО «Проспект», 2023

ISBN 978-5-392-38911-7

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Принятые сокращения.....	4
Предисловие .....	6

### Глава 1

#### НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

§ 1. Развитие правового регулирования недвижимого имущества.....	7
§ 2. Особенности правового режима недвижимости во Франции, Германии, Англии, США .....	24
§ 3. Понятие недвижимости в российском гражданском праве.....	31
§ 4. Отдельные виды недвижимых вещей и особенности их правового режима.....	43
<i>Список рекомендуемых источников.....</i>	<i>65</i>
<i>Контрольные вопросы .....</i>	<i>66</i>

### Глава 2

#### ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

§ 1. Право собственности на недвижимое имущество.....	67
§ 2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком .....	105
§ 3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....	106
§ 4. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.....	114
<i>Список рекомендуемых источников.....</i>	<i>117</i>
<i>Контрольные вопросы .....</i>	<i>118</i>

## Глава 3

### ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

§ 1. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	119
§ 2. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Единый государственный реестр недвижимости. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество.....	135
§ 3. Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество. Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости .....	143
<i>Список рекомендуемых источников.....</i>	<i>147</i>
<i>Контрольные вопросы.....</i>	<i>148</i>

## Глава 4

### ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

§ 1. Понятие и общая характеристика договора продажи недвижимости.....	149
§ 2. Особенности купли-продажи земельных участков .....	160
§ 3. Продажа предприятия.....	163
<i>Список рекомендуемых источников.....</i>	<i>166</i>
<i>Контрольные вопросы.....</i>	<i>166</i>

## Глава 5

### АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ

§ 1. Понятие и особенности договора аренды зданий и сооружений.....	167
§ 2. Форма и государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений.....	193

§ 3. Договор аренды предприятия.....	199
§ 4. Аренда земельных участков.....	208
<i>Список рекомендуемых источников.....</i>	<i>218</i>
<i>Контрольные вопросы .....</i>	<i>218</i>

## Глава 6

### ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

§ 1. Значение, понятие и правовая природа договора участия в долевом строительстве .....	219
§ 2. Субъектный состав договора участия в долевом строительстве .....	234
§ 3. Форма договора участия в долевом строительстве и порядок его заключения.....	237
§ 4. Содержание и исполнение договора участия в долевом строительстве .....	243
§ 5. Обеспечение исполнения обязательств застройщика .....	247
§ 6. Ответственность сторон и иные последствия нарушения договора участия в долевом строительстве .....	249
§ 7. Изменение и расторжение договора участия в долевом строительстве .....	254
<i>Список рекомендуемых источников.....</i>	<i>258</i>
<i>Контрольные вопросы .....</i>	<i>259</i>