

УДК 347.124

**НОВЕЛЛЫ ПЕРВОЙ И ВТОРОЙ ГЛАВ
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ**

© 2013 г.

Н.Е. Сосипатрова

Нижегородский госуниверситет им. Н.И. Лобачевского

sosipatrova@yandex.ru

Поступила в редакцию 15.05.2013

Анализируются наиболее значимые новеллы, внесенные в первые две главы Гражданского кодекса РФ Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. № 302. Высказывается авторское суждение о причинах включения рассматриваемых положений в Гражданский кодекс РФ и возможных проблемах, которые они могут породить.

Ключевые слова: добросовестность, действия в обход закона, государственная регистрация прав на имущество, отмена государственной регистрации ряда сделок с недвижимым имуществом.

30 декабря 2012 года принят Федеральный закон № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [1] (далее – ФЗ № 302). Он представляет собой первый шаг в реформировании Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), которое проводится во исполнение Указа Президента от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [2]. Принятый Федеральный закон явился частью большого законопроекта, принятого в первом чтении Государственной думой в апреле 2012 года и предусматривавшего внесение изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ. Однако поскольку Государственная дума изменила порядок рассмотрения данного законопроекта, он будет приниматься по частям. ФЗ № 302 включает в себя поправки только в первые четыре главы ГК РФ, причем глава четвертая «Юридические лица» осталась практически не затронутой изменениями, предусмотренными законопроектом, она лишь дополнена подпараграфом 3.1 «Крестьянское (фермерское) хозяйство».

Настоящая статья не претендует на подробный анализ всех новелл, внесенных ФЗ № 302 в Гражданский кодекс РФ. Некоторые из них вступают в силу по истечении двух лет со дня вступления в силу данного Федерального закона, другие – со дня вступления в силу федерального закона, вносящего изменения в Гражданский кодекс РФ в части введения правил о номинальном счете, третьи – со дня официального опубликования ФЗ № 302. Остановимся на кратком обзоре наиболее значимых положений первой и второй глав ГК РФ, вступивших в силу 1 марта 2013 года.

Ст. 1 ГК РФ, провозглашающая основные начала гражданского законодательства, дополнена принципом добросовестности, который предполагает, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Понятие добросовестности не является новым для цивилистики вообще и для отечественного гражданского права, в частности. В советское время оно использовалось, прежде всего, для характеристики приобретателя в спорах о vindикации вещи. С принятием в 1994 году первой части Гражданского кодекса РФ использование данной категории вышло за рамки разрешения спора о vindикации и нашло отражение (прямо или косвенно) в других нормах. В некоторых из них термин «добросовестность» прямо употребляется. Например, п. 3 ст. 10 ГК РФ (в редакции, действовавшей до 1 марта 2013 г.) предусматривал: если закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются. П. 2 ст. 6 ГК РФ допускает при невозможности использования аналогии закона применять аналогию права и требования добросовестности, разумности и справедливости. В соответствии с п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им в течение установленного времени, приобретает право собственности на него. В другие нормы

ГК РФ термин «добросовестность» не включен, но эта категория в них используется по смыслу, например в ст. 171, 173, 174, 179, 580, 662 ГК РФ. Столь широкое применение данной категории в гражданско-правовых нормах позволило ряду авторов ещё до внесения изменений в ГК РФ рассматривать её в качестве действующего принципа гражданского законодательства [3, с. 386–388], [4, с. 3–9].

Кроме того, данный подход к категории добросовестности нашёл своё отражение и в актах судебных органов [5, с. 115; 6]. Так, по одному из дел, представленных в обзоре судебной практики, Президиум Высшего арбитражного суда РФ указал: положения кредитного договора содержат явно обременительные условия для заёмщика (возможность банка в одностороннем порядке изменять условия договора), которые он, исходя из своих разумно понимаемых интересов, не принял бы при наличии у него возможности участвовать в определении условий договора. Поэтому спорные положения договора не соответствуют принципу добросовестности в коммерческой деятельности [7, с. 133–34].

В связи с введением принципа добросовестности претерпела изменение ст. 10 ГК РФ, определяющая пределы осуществления гражданских прав. В п. 3 названной статьи нашла закрепление презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений. Действовавшая до 1 марта 2013 года редакция этой нормы была небезупречной и вызвала определенную критику в юридической литературе [8, с. 504, 520; 9, с. 115–117]. Во-первых, она предполагала добросовестность участников гражданских правоотношений (и разумность их действий) лишь тогда, когда право требовало защиты. Во-вторых, предположение о добросовестности участников действовало только для тех ситуаций, при которых закон связывал защиту гражданских прав с добросовестным поведением лица. Сейчас, согласуясь с включенным в ст. 1 ГК РФ принципом добросовестности, п. 5 ст. 10 ГК РФ сформулирован более широко, чем прежде: «Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются».

Заметим, что добросовестность – одна из оценочных категорий в гражданском праве. Её неправильное применение или слишком широкое толкование судами может привести к фактическому ограничению других основных начал гражданского законодательства – свободы усмотрения участников гражданского оборота в установлении своих прав и обязанностей, бес-

препятственного осуществления гражданских прав, свободы договора и иных.

Презумпция добросовестности участников гражданского оборота логически связана с другой новеллой Гражданского кодекса РФ, предусмотренной п. 1 ст. 10, – запретом на осуществление действий в обход закона с противоправной целью. Таким образом, перечень трёх форм злоупотребления правом, указанных в ст. 10 ГК РФ, дополнен ещё одной формой. За совершение действий в обход закона установлены последствия в виде отказа судом лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, поскольку иные последствия не установлены Гражданским кодексом РФ. Если такие действия повлекли причинение убытков другому лицу, оно вправе требовать их возмещения.

Действия в обход закона, будучи особым видом гражданского правонарушения, имеют ту особенность, что осуществляющее их лицо формально реализует принадлежащее ему право (то есть действует в рамках общего типа поведения, определяемого содержанием данного права) [10, с. 107–108], однако реализация этого права приобретает такой характер, что это приводит к нарушению прав и охраняемых законом интересов других лиц. Действия, совершаемые в обход закона, сами по себе не противоправны, но они не отвечают смыслу (цели) закона, они заведомо направлены на достижение результата, не допускаемого законом. По своей природе данные действия могут быть сделкой (или несколькими взаимосвязанными сделками).

Например, принятый 30 декабря 2004 г. ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [11] содержал запрет на привлечение денежных средств граждан физическим или юридическим лицом, кроме как по договору долевого участия в строительстве или по законодательству о жилищных накопительных кооперативах, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности в строящемся многоквартирном доме. Чтобы выйти из-под действия указанного Закона, застройщики придумали альтернативную схему оплаты. Застройщик предлагал гражданину купить у него вексель на сумму, равную стоимости квартиры, и вносил его в реестр (который вёл сам), где отмечались данные приобретаемой квартиры и данные дольщика. По окончании строительства и государственной регистрации на имя застройщика права собственности заключался

договор купли-продажи квартиры по цене, равной сумме, указанной в векселе. Возникали два взаимных встречных обязательства: у застройщика – погасить долг по векселю, а у покупателя – оплатить стоимость квартиры. Они прекращались зачётом на основании ст.410 ГК РФ. Такая формально не нарушающая никаких правовых запретов схема привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома позволяла «обойти» ряд норм ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», предоставляющих правовые гарантии интересов дольщиков, переводя правоотношения между гражданином и застройщиком в плоскость вексельного обязательства, которое не только не гарантирует, но и не предполагает строительство и передачу векселедержателю квартиры в собственность. По сути, эти действия позволяют кредитовать застройщика на наиболее выгодных для него условиях. По иску граждан суды признают сделки по приобретению квартиры с использованием вексельной схемы недействительными.

Действия в обход закона могут совершаться не только в виде сделок, но и других юридически значимых действий, например, направленных на получение решения суда, закрепляющего определённый правовой статус или признающего определённый юридический факт (например, право собственности на самовольную постройку при непринятии застройщиком мер к получению разрешения на строительство).

Отношение российского правового сообщества к закреплению в современном Гражданском кодексе соответствующей категории неоднозначное. Некоторые авторы поддерживают данное нововведение, считая, что оно позволит закрывать лазейки в действующем законодательстве, пока законодатель не устранил возникший пробел в правовом регулировании. Квалифицируя действия как совершенные в обход закона, «суд может сказать, что обход придуман, но он недопустим в данном случае и поэтому не достигает своей цели – даже без внесения изменения в закон» [12, с. 170]. Другие авторы критически относятся к рассматриваемой новации, оценивая её как «парадоксальный и невнятный правовой институт». Такое мнение высказано резким противником включения в правовой обиход «действий в обход закона» А.И. Мурановым, который считает, что «чем больше в российском праве распространено понятие «обход закона» как подвид злоупотребления правом, тем легче российским судам будет злоупотреблять своими правами в отношении

бизнеса и простых граждан. Такое усиление дискреции судов, влекущее неопределённость и нестабильность в обороте, является одним из важнейших минусов изменения ГК» [13, с. 4.] Автор полагает, что данная категория угрожает частной свободе и создаёт очередной повод для бизнеса уходить от применения российского права в пользу иностранного.

На наш взгляд, сложность в применении п. 1 ст. 10 ГК РФ заключается, во-первых, в том, что правоприменители по-разному могут трактовать категорию «действия в обход закона», поскольку это сложное, многогранное явление, которому законодатель не даёт определения, а в юридической литературе предложено множество дефиниций данного понятия; во-вторых, это в высокой степени абстрактная категория, при применении которой неизбежен субъективизм в принятии решения. А это не стабилизирует судебную практику и не добавляет авторитета судебной власти.

Пожалуй, наиболее значимыми для правоприменительной практики новациями, внесёнными в Гражданский кодекс РФ ФЗ № 302, явились нормы, касающиеся государственной регистрации прав на имущество и государственной регистрации сделок. Хотя изменения в регистрацию сделок внесены в статьи второй части ГК РФ, считаем целесообразным рассмотреть их в настоящей статье, поскольку они связаны с государственной регистрацией прав на имущество.

Государственной регистрации прав на имущество посвящена вновь введённая в ГК РФ ст. 8.1. Обращает на себя внимание то, что указанная статья устанавливает основополагающие правила регистрации прав не только на недвижимое имущество, но и на иные объекты, право на которые может подлежать государственной регистрации, имеющей правоустанавливающее значение. Права, закрепляющие принадлежность объекта определённому лицу, их ограничения и обременения имущества, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Определяя в п. 1 ст. 8.1 ГК РФ принципы государственной регистрации прав на имущество, законодатель по существу не ввёл новую правовую норму в гражданское законодательство, а воспроизвёл основные начала, на которых строится государственная регистрация в соответствии с Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [15] – проверка законности оснований регистрации, публичность и достоверность Государственного реестра.

Первоначально законопроект предусматривал возможность проверки государственным органом законности сделки, удостоверенной нотариально, без всякой оговорки, то есть в любом случае. В действующей редакции ч. 2 п. 5 ст. 8.1, если право на имущество возникает, изменяется или прекращается на основании нотариально удостоверенной сделки, уполномоченный в соответствии с законом орган вправе проверить законность соответствующей сделки в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом. Таким образом, по общему правилу, законность нотариально удостоверенной сделки сомнению не подлежит и не проверяется.

Достоверность Государственного реестра означает, что лицо, указанное в нём в качестве правообладателя, признаётся таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке (ч. 1 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ). Но данный принцип действует лишь в отношении добросовестных лиц. Как вытекает из ч. 2 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, если лицо знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, оно не вправе ссылаться на соответствующие данные (то есть признаётся недобросовестным приобретателем). При решении вопроса о добросовестности приобретателя большое значение должна иметь также новелла п. 7 ст. 8.1 ГК РФ, вводящая конструкцию отметок в реестре. Она предусматривает два вида отметок. Первая – отметка о возражении. Она делается по заявлению лица, аналогичное право которого на имущество было зарегистрировано в реестре ранее. Предполагается, что, сделав отметку о возражении, данное лицо обратится в суд с иском об оспаривании зарегистрированного права. Если в течение трёх месяцев со дня внесения в Государственный реестр отметки лицо не оспорило зарегистрированное право, отметка о возражении аннулируется. В этом случае повторное внесение отметки о возражении указанного лица не допускается. Второй вид отметки – отметка о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права. Её вправе вносить лицо, оспаривающее данное зарегистрированное право.

Нормы п. 6 и 7 ст. 8.1 ГК РФ должны найти широкое применение при рассмотрении судами виндикационных исков. Ранее данные положения были выработаны судебной практикой и нашли отражение в постановлении Пленума Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практи-

ке при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 38) [16, с. 93–94]. Вместе с тем, по мнению Российского союза промышленников и предпринимателей, введение в российское право института отметок в реестр о возражении не соответствует принципу публичной достоверности государственного реестра и не будет способствовать укреплению системы регистрации прав. В качестве сдерживающей меры от злоупотребления правом на совершение отметок в Государственном реестре РСПП предлагал установить гражданско-правовую ответственность к лицу, которое внесло отметку о возражении, но не оспорило зарегистрированное право в судебном порядке. Данное предложение не нашло отражения в ст. 8.1 ГК РФ.

Среди ожидаемых новаций ст. 8.1 ГК РФ, которые содержал законопроект, не оказалось нормы об обязательном (если иное не установлено законом) нотариальном удостоверении сделок, влекущих возникновение, изменение или прекращение прав, которые подлежат государственной регистрации. В действующей редакции ч. 1 п. 3 ст. 8.1 ГК РФ такая сделка подлежит нотариальному удостоверению в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон. При соблюдении квалифицированной формы сделки запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. В проекте данной нормы при нотариальном удостоверении сделки запись в реестр должна была вноситься только через нотариуса.

Императивный характер данных норм законопроекта понуждал участников сделки нести лишние расходы по оформлению сделки и регистрации прав, которые она порождает, изменяет или прекращает. Кроме того, по мнению Российского союза промышленников и предпринимателей, обязательное нотариальное удостоверение сделок, предусмотренное в первоначальной редакции ст. 8.1 ГК РФ, дублировало бы функции нотариусов регистрирующими органами при проверке законности сделки для государственной регистрации прав, а также породило бы различные проблемы в связи с нежеланием нотариусов нести имущественную ответственность за удостоверение таких сделок [17].

Другой крупной новацией ФЗ № 302, установленной п. 2 ст. 8, явилась отмена государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, предусмотренных ст. 558 (договор купли-продажи жилого помещения), 560 (договор купли-продажи предприятия), 574

(договор дарения недвижимого имущества), 584 (договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества), 609 (договор аренды недвижимого имущества), 651 (договор аренды здания и сооружения, заключенный на срок не менее года), 658 (договор аренды предприятия). Кроме того, в связи с прекращением действия п. 2 ст. 609 ГК РФ не осталось правового основания для государственной регистрации договоров аренды, субаренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенных на срок не менее года. В силу п. 2 ст. 25 Земельного кодекса РФ [18] названные договоры подлежали регистрации в случаях, указанных в федеральных законах. Такой специальной нормой федерального закона, которая применялась в единстве с п. 2 ст. 25 Земельного кодекса РФ, был п. 2 ст. 609 ГК РФ.

В разработанной в 2003 году Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, одобренной Советом по кодификации гражданского законодательства при Президенте РФ, предусматривалось вовсе упразднить систему государственной регистрации договоров с недвижимым имуществом. По мнению одного из авторов Концепции В.В. Витрянского, такие договоры, как правило, имея консенсуальный характер, порождают обязательство по передаче имущества, что само по себе не ограничивает, не обременяет право собственности на недвижимое имущество и не может служить основанием его прекращения. Предложение об исключении государственной регистрации договоров с недвижимостью также оправдывалось явной избыточностью одновременной государственной регистрации и прав и сделок, а также тем, что с позиции соответствия принципу публичной достоверности государственная регистрация сделок не является необходимой [19, с. 19]. Однако в этой части Концепция не была воплощена в жизнь, и в принятом ФЗ № 302 отмена государственной регистрации коснулась лишь части сделок с недвижимым имуществом. Сохранена обязательная государственная регистрация, например, договора ипотеки (п. 3 ст. 339 ГР РФ, п. 2 ст. 10 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [20], договора участия в долевом строительстве (п. 3 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [21], договора водопользования (п. 3 ст. 12 Водного кодекса РФ) [22].

Изменения, внесенные в ГК РФ п. 8 ст. 2 ФЗ № 302, направленные на реформирование законодательства в части государственной регистрации сделок, оставляют впечатление незавершенности, мер половинчатого характера. Продолжают действовать различные федеральные законы, устанавливающие обязательность государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Таким образом, отсутствие в российском законодательстве единообразного подхода к регистрации таких сделок, на что уже более десятилетия обращается внимание в юридической литературе, не было преодолено ФЗ № 302.

Кроме того, названный Закон мог породить различное толкование в правоприменительной практике нормы ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В силу п.1 названной статьи государственная регистрация аренды недвижимого имущества (в качестве обременения прав арендодателя) проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. А поскольку государственная регистрация данного договора ФЗ № 302 отменена, стало проблематичным применение п. 1 ст. 26 Федерального закона о регистрации прав.

Проблему, которая должна была появиться после вступления в силу п. 8 ст. 2 ФЗ № 302, Государственная дума попыталась снять Письмом-разъяснением от 22 января 2013 г. № 3.3-6-94.rtf, подготовленным Комитетом по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, в котором указывалось, что отмена государственной регистрации сделок не изменяет установленной специальным законом (Федеральным законом о регистрации прав) процедуры регистрации аренды как обременения. Требование данного Закона государственной регистрации аренды недвижимого имущества как обременения сохранено [23]. Однако поскольку Письмо-разъяснение не относится ни к одному из видов нормативно-правовых актов и, видимо, в силу причины, побудившей его подготовить, впоследствии был принят Федеральный закон от 4 марта 2013 г. № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» [24], ст. 3 которого исключила из ч. 8 ст. 2 ФЗ № 302 цифры «609, 651, 658». Таким образом, требование государственной регистрации сделок с недвижимым

имуществом, установленное названными статьями, сохранилось.

В связи с принятием ФЗ от 4 марта 2013 г. № 21-ФЗ обращает на себя внимание один аспект, который надо иметь в виду в правоприменительной практике. Изменения Гражданского кодекса РФ, внесенные ФЗ № 302 от 30 декабря 2012 года и рассмотренные в настоящей статье, вступили в силу с 1 марта 2013 года, кроме п. 8 ст. 2 ФЗ № 302. Согласно названной норме, правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558, 560, 574, 584, 609, 651, 658 ГК РФ, не подлежат применению к договорам, заключаемым *после* дня вступления в силу ФЗ № 302, то есть со 2 марта 2013 года. А с учетом того, что Федеральным законом от 4 марта 2013 года № 21 действие статей 609, 651, 658 ГК РФ вновь восстановлено, норма об отмене государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ), аренды зданий и сооружений на срок не менее года (ст. 651 ГК РФ) и аренды предприятия (ст. 658 ГК РФ) действовала два дня – 2 и 3 марта 2013 года. Этот факт надо иметь в виду правоприменителям, поскольку значительное время спустя могут возникать споры, вытекающие из названных видов договора аренды. Данные договоры, не прошедшие государственную регистрацию, будут считаться заключенными, если они датированы 2 или 3 марта 2013 года.

Внесенные в Гражданский кодекс РФ изменения явились началом большого процесса по реформированию гражданского законодательства, необходимость которой продиктована сложившейся правоприменительной практикой и развитием правовой науки. Остается лишь выразить сожаление, что изменения, коснувшиеся отмены государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, на наш взгляд, не доведены до конца. По-прежнему в законодательстве остаются нормы, предполагающие государственную регистрацию одних сделок с недвижимым имуществом и не требующие регистрации других сделок с аналогичным имуществом. Думается, что законодательство в этой сфере общественных отношений требует гармонизации.

Список литературы

1. Собрание законодательства РФ. 2012. № 53. Ст. 7627.
2. Собрание законодательства РФ. 2008. № 29. Ст. 3482.

3. Гражданское право: Учебник В 2 т. / Отв. ред. проф. Е.А.Суханов. 2-е изд., перераб.и доп. М.: БЕК, 1998. Т. 1. 816 с.

4. Свит Ю.П. Понятие и значение добросовестности и разумности в современном российском праве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2010. № 9.

5. П. 5 постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 22 декабря 2011 г. № 81 «О некоторых вопросах применения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2012. № 2.

6. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 13 января 2011 г. № 11680/10 по делу № А41-13284/09 // «Консультант Плюс».

7. П. 2 Информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 13 сентября 2011 г. № 147 «Обзор судебной практики разрешения споров, связанных с применением положений Гражданского кодекса Российской Федерации о кредитном договоре» // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2011. № 11.

8. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. 893 с.

9. Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. М.: Статут, 2005. 636 с.

10. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 1972.

11. Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 40.

12. Егоров А.В. Обход закона: использование дозволенной правом формы ради запрещенной правом цели // Вестник международного коммерческого арбитража. 2011. № 2 (4).

13. Муранов А. ВАС идет в обход // Ведомости. 2011. № 77 (2843).

14. Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

15. Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2010. № 6.

16. П. 3 Замечаний и предложений Российского союза промышленников и предпринимателей к проекту ФЗ № 47538-6 «О внесении изменений в части 1, 2, 3 и 4 Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Режим доступа: <http://media.rspp.ru/document/1/f/b/fbd85ae7ebfd7b46fc029b58b98a1f1.pdf>

17. Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

18. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6.

19. Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

20. Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 40.

21. Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

22. Режим доступа: komitet2-10.km.duma.gov.ru

23. Российская газета от 4 марта 2013 г. Федеральный выпуск № 6024.

INNOVATIONS IN CHAPTERS I AND II OF THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION

N.E. Sosipatrova

The author analyzes the most significant innovations implemented in the Chapters I and II of the Civil Code of the Russian Federation by the Federal Law No.302 dated December 30, 2012, and considers the reasons of such amendments as well as the potential problems they may generate.

Keywords: good faith, evasion of law, state registration of titles, revocation of state registration of certain real estate transactions.