

ПОНЯТТЯ ТА ПРАВОВА ПРИРОДА ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НОТАРІУСАМИ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

THE CONCEPT AND LEGAL NATURE OF THE STATE REGISTRATION OF REAL RIGHTS TO REAL ESTATE BY NOTARIES

Сигидин В.М.,
аспірант

*Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака
Національної академії правових наук України*

Стаття присвячена поняттю та правовій природі державної реєстрації нотаріусами речових прав на нерухоме майно. Акцентується на співвідношенні понять «нотаріальна дія» та «реєстрація прав на нерухоме майно», на основі чого зроблено висновок, що діяльність із вчинення нотаріальних дій і державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за своїм правовим значенням є різними видами юридичної діяльності. Обґрунтовано дуалістичну природу державної реєстрації речових прав, яка, з одного боку, здійснюється уповноваженим на те суб'єктом (державний реєстратор, нотаріус), має відкритий характер як у частині дотримання процедури її проведення, так і в частині об'єкта реєстрації, а з іншого – має цивільно-правове значення, оскільки об'єднана спільною метою – забезпеченням організації обігу нерухомості та захисту прав учасників. Запропоновано державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно як діяльність нотаріуса розглядати у вузькому і широкому значеннях.

Ключові слова: державна реєстрація, нерухоме майно, речові права, нотаріус, нотаріальні дії, правовий інститут, юридичний акт, захист майнових прав.

Статья посвящена понятию и правовой природе государственной регистрации нотариусами прав на недвижимое имущество. Акцентируется внимание на соотношении понятий «нотариальное действие» и «регистрация прав на недвижимое имущество», на основании чего сделан вывод, что деятельность по совершению нотариальных действий и государственная регистрация прав на недвижимое имущество по своему правовому значению являются разными видами юридической деятельности. Обоснована дуалистическая природа государственной регистрации прав, которая, с одной стороны, осуществляется уполномоченным на то субъектом (государственным регистратором, нотариусом), носит открытый характер как в части соблюдения процедуры ее проведения, так и в части объекта регистрации, а с другой стороны, имеет гражданско-правовое значение, поскольку объединена общей целью – обеспечением организации оборота недвижимости и защиты прав участников. Предложено государственную регистрацию прав на недвижимое имущество как деятельность нотариуса рассматривать в узком и широком смысле.

Ключевые слова: государственная регистрация, недвижимое имущество, вещные права, нотариус, нотариальные действия, правовой институт, юридический акт, защита имущественных прав.

The article is devoted to the concept and legal nature of state registration of real rights to real estate by notaries. The emphasis is placed on the relationship between the notions of “notarial action” and “registration of rights to real estate”, on the basis of which it is concluded that the activity of notarial acts and the state registration of real rights to real property and their encumbrances in their legal value are different types of legal activity. Author substantiates dual nature of the state registration of real rights, which, on the one hand, is carried out by an authorized person (state registrar, notary public), is open in both the part of adherence to the procedure of its conduct, and in the part of the object of registration, and on the other – has a civil legal value, since the united common goal is the provision of the organization of the circulation of real estate and the protection of the rights of participants. It's proposed to consider the state registration of real rights to real estate as a notary's activities in a narrow and wide meaning.

Key words: state registration, real estate, real rights, notary, notarial acts, legal institute, legal act, protection of property rights.

Постановка проблеми. Інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в його сучасному правовому розумінні зазнав істотних змін, адже ще донедавна така діяльність здійснювалась виключно органами бюро технічної інвентаризації, а не нотаріусами. Так, протягом останніх років українське нотаріальне законодавство зазнало значних змін, одним з яких є вчинення нотаріальних дій та одразу ж реєстрації прав за ними. Так, зважаючи на зміст Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом,

яким вчинено таку дію. Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії нотаріусом проводиться невідкладно після завершення нотаріальної дії. На нотаріуса, відповідно до змісту цього закону, покладаються обов'язки зі здійснення функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Стан опрацювання. Новий поштовх реформ нотаріату дав наказ Міністра юстиції України від 24 грудня 2010 р. № 3290/5, яким була затверджена Концепція реформування органів нотаріату в Україні. Наслідком удосконалення правового статусу нотаріусів стало прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури дер-

жавної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», що набрав чинності 1 січня 2013 р., в якому нотаріус наділяється повноваженнями спеціального суб'єкта державного реєстратора прав на нерухоме майно, що виникають у результаті вчинення нотаріальних дій [1, с. 19]. У зв'язку з цим відповідні зміни були внесені до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закону України «Про нотаріат», Постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і «Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Таким чином, з 01.01.2013 р. нотаріуси в Україні отримали повноваження щодо проведення реєстрації права власності, користування нерухомим майном, усіх інших речових прав і їх обтяжень безпосередньо під час вчинення нотаріальної дії. Тобто на нотаріуса як спеціального суб'єкта покладено функції державного реєстратора.

Разом із тим вважаємо за доцільне, перш ніж перейти до розгляду питання про правову природу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами акцентувати на співвідношенні понять «нотаріальна дія» та «реєстрація прав на нерухоме майно», зважаючи на законодавчу вказівку, що державна реєстрація прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії (надання відмови в ній) проводиться одночасно з вчиненням такої дії. З цього приводу доцільно підтримати превалюючу в юридичній літературі тезу, що діяльність із вчинення нотаріальних дій і державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за своїм правовим значенням є різними видами юридичної діяльності. За змістом і призначенням державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Натомість нотаріальна дія – сукупність послідовно здійснюваних уповноваженою особою юридично значущих вчинків, що є нормативно визначеною процедурою, кінцевий результат якої зумовлює виникнення юридичних наслідків [2, с. 152]. Нотаріальна дія – це юридичний факт цивільно-правового характеру, який за своєю природою має найбільш наближені ознаки правочину та ненормативного (індивідуального) правового акта особливого роду, що підтверджує презумпцію правомірності посвідченого юридичного факту. Водночас, оскільки нотаріат є інструментом, завдяки якому втілюються у життя норми матеріального (цивільного) права, правова природа нотаріальної дії також визначається її місцем у механізмі правового регулювання цивільних відносин, зокрема договірних відносин [3, с. 63]. Зважаючи на наведене, можемо підсумувати, що нотаріальна дія є передумовою державної реєстрації прав на нерухоме майно, а з огляду на зміст положень ст. 334 ЦК України реєстрації рече-

вого права передуює нотаріальне посвідчення договору як правовстановлюючого юридичного факту. Тобто діяльність із вчинення нотаріальних дій і державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за своїм правовим значенням є різними видами юридичної діяльності.

Виклад основного матеріалу. Під державною реєстрацією варто розуміти внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за спеціальною процедурою, яка передбачає перевірку достовірності даних. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно є єдиною державною інформаційною системою, що забезпечує оброблення, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, об'єкти та суб'єкти таких прав. Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції України.

Аналізуючи правову природу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно необхідно, перш за все, встановити галузеву природу норм і правовідносин із приводу державної реєстрації. Одразу ж зазначимо, що така постановка питання абсолютно не заперечує актуальність цієї проблеми в контексті розгляду елементів публічності в приватному праві, оскільки сама процедура державної реєстрації прав відповідає всім ознакам публічно-правового характеру відносин, якщо розглядати цей процес під кутом зору взаємовідносин між нотаріусом і власником нерухомого майна. Разом із тим розмежування галузей публічного та приватного права має передбачати розмежування організаційних та майнових відносин, зокрема, з цього приводу доцільно навести тезу представника науки адміністративного права: речове право зосереджене в самій речі, до кого б вона не перейшла, і це не є прерогативою публічного права [4, с. 18].

Наведене ще раз свідчить на користь висновку, що державна реєстрація є діяльністю щодо внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за спеціальною процедурою, яка передбачає перевірку достовірності даних. Із цього приводу С.О. Слободянюк зазначає, що це акт, що приймається органом державної влади в процесі виконання покладених на нього функцій [5, с. 155]. Разом із тим постає інше питання: якщо акт державної реєстрації вчиняє нотаріус, який правовий статус таких його дій та й чи доцільно визнавати нотаріат органом державної влади?

Одразу зазначимо, що в правовій літературі поширеною є думка щодо належності органів нотаріату до органів державного управління, а їхня діяльність має адміністративний характер [6, с. 15], тому в нотаріальному процесі наявні публічні форми функціонування, які впливають на їх публічно-інституційний характер [7, с. 62].

З цього приводу доцільно зазначити, що визначення нотаріату як публічно-правового інституту також властиво європейським країнам, де нотаріальна діяльність передбачає пряме і специфічне здійснення державної влади, зважаючи на що, за

Договором Європейського Співтовариства, нотаріальним послугам як функції державної влади відмовлено у вільному перетині державних кордонів в Європейському Союзі (ст. 45) [8, с. 44–50].

На нашу думку, більш переконливою з цього приводу є позиція Р.А. Майданика, що нотаріат в Україні має дуалістичну природу, оскільки функціонує між публічними і приватними інтересами та є своєрідною ланкою між державою і громадянським суспільством [9, с. 99]. Такий погляд вченого імпонує хоча б тому, що за публічно-правовою природою органи нотаріату діють від імені держави та уповноважені виконувати державну функцію щодо захисту прав та свобод громадян, натомість, за приватноправовою нотаріус виступає самостійним суб'єктом у нотаріальному процесі, є незалежним консультантом сторін, медіатором тощо. Тобто публічно-правовий характер нотаріальної діяльності проявляється в тому, що така діяльність здійснюється від імені держави, на користь всієї держави і суспільства загалом, гарантуючи при цьому і створюючи умови для реалізації прав і законних інтересів будь-якого суб'єкта правовідносин. Саме така думка, як вважає І.А. Гамаль, покладена в основу Закону України «Про нотаріат» [10, с. 417].

Натомість приватноправовий зміст інституту нотаріату дає змогу стверджувати, що на нотаріат нині покладається високий обов'язок із захисту та охорони прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб у приватноправовій сфері. Нотаріус забезпечує кваліфіковану юридичну допомогу, належне оформлення та закріплення прав, у результаті чого права та інтереси стають захищеними [2, с. 104]. Тобто правова природа нотаріату не управлінська, а правозастосовна. Відповідно, нотаріат є необхідною складовою частиною приватноправової системи разом із цивільним матеріальним, цивільним процесуальним, цивільним реєстраційним та виконавчим правом, що свідчить про місце нотаріату як органу, наділеного публічною владою в системі цивільної юрисдикції.

Таким чином, відносини, що складаються під час проведення державної реєстрації нотаріусами речових прав на нерухоме майно, як і сам акт державної реєстрації, мають публічно-правовий характер. Однак не варто забувати, що положення про державну реєстрацію прав на нерухоме майно охоплюють цілий комплекс цивільно-правових відносин. По-перше, це відносини між фізичними та юридичними особами з приводу набуття, зміни та припинення цивільних прав і обов'язків на нерухоме майно. По-друге, відносини з приводу проведення державної реєстрації, складаються між нотаріусами та учасниками цивільних правовідносин. По-третє, об'єктом державної реєстрації виступають речові та зобов'язальні права на нерухоме майно.

У сучасній юридичній літературі державна реєстрація речових прав на нерухоме майно розглядається під двома кутами зору – як правовий інститут та як юридичний акт. На нашу думку, державна реєстрація речових прав нотаріусами може розглядатися

не тільки як юридичний акт чи правовий інститут, але й як особлива правозастосовна діяльність нотаріуса. Цей аспект державної реєстрації нотаріусами речових прав на нерухоме майно викликає особливий інтерес і буде розглянуто окремо.

Як правовий інститут державна реєстрація нотаріусами речових прав є сукупністю правових норм, що регулюють суспільні відносини з приводу визнання і підтвердження державою прав на нерухоме майно та їх обтяжень. На нашу думку, якраз нотаріуси найбільш якісно здійснюють правову експертизу поданих документів, перевіряють законність правочинів і залежно від результатів приймають відповідне рішення або про вчинення відповідних нотаріальних дій, що є підставою подальшої реєстрації прав, або про невчинення таких дій та, відповідно, відмову у реєстрації прав на нерухоме майно. Тобто відносини державної реєстрації нотаріусами речових прав на нерухоме майно тісно пов'язані з майновими відносинами, що регулюються цивільним, водним, земельним, лісовим законодавством, оскільки державній реєстрації підлягають права на нерухоме майно, правовий режим якого визначається наведеними галузями законодавства.

Зазначений правовий інститут, на нашу думку, є змішаним інститутом, що має дуалістичну природу, адже відносини між заявником і нотаріусом мають публічно-правовий характер, але разом із тим мають цивільно-правове значення, оскільки об'єднані спільною метою – забезпеченням організації обігу нерухомості та захисту прав їх учасників. Крім того, державна реєстрація речових прав є елементом складного юридичного складу, оскільки з державною реєстрацією пов'язується встановлення, зміна або припинення речових прав на нерухоме майно. Водночас, як зазначає С.О. Слободянюк, адміністративний акт, яким є державна реєстрація, так би мовити, введено (запозичено) в цивільно-правову матерію. Публічно-правові відносини, які становлять елемент системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, мають допоміжний характер, оскільки знаходяться у сфері управління і не відрізняються товарно-грошовим характером [5, с. 161].

Як юридичний акт державна реєстрація речових прав відображається в тому, що з його прийняттям закон пов'язує настання певних юридичних наслідків, безпосередньо пов'язаних із виникненням, зміною та припиненням прав на нерухоме майно. Так, внесення відомостей до Державного реєстру речових прав означає, що з дати внесення відповідних записів виникає тріада правомочностей власника у набувача нерухомого майна або ж починають діяти обтяження прав на нерухомість (сервітут, оренда тощо). Тобто акт державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є обов'язковим юридичним фактом, що визнається єдиним доказом існування зареєстрованого права, в межах юридичного складу, через що виникають, змінюються і припиняються права на нерухоме майно. Тому державна реєстрація має не стільки технічний, скільки правостворюючий або правопідтверджуючий характер¹, і як юридич-

ний факт є актом, що здійснюється державним реєстратором чи/або нотаріусом, мета якої полягає в мінімізації потенційної можливості порушень прав учасників обороту об'єктів нерухомості. Крім того, це акт визнання та підтвердження державою виникнення або припинення прав на нерухоме майно у конкретного власника.

За цією ознакою підкреслюється дуалістична природа державної реєстрації речових прав, яка, з одного боку, здійснюється уповноваженим на те суб'єктом (державний реєстратор, нотаріус), має відкритий характер як у частині дотримання процедури її проведення, так і в частині об'єкта реєстрації, а з іншого – має цивільно-правове значення, оскільки об'єднана спільною метою – забезпеченням організації обігу нерухомості та захисту прав учасників. Винятковість державної реєстрації полягає в тому, що законодавець вказує на неї як на єдиний доказ існування суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно.

З'ясувавши правову природу інституту державної реєстрації та, перш ніж запропонувати авторське визначення поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами, зазначимо, що хоча законодавець в ЦК України оперує цією категорією, її визначення тут відсутнє, що видається цілком логічним, зважаючи на існування спеціального нормативно-правового акта в цій сфері. Зважаючи на зміст п. 1. ч. 1. ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень розуміється як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Аналізуючи законодавчу дефініцію державної реєстрації речових прав, С.О. Слободянюк зазначає, що державна реєстрація, визнаючи виникнення прав на нерухомість, вводить тим самим її в цивільно-правовий обіг. Під час первинної державної реєстрації новоствореної нерухомості держава визнає права на неї. А під час подальшої реєстрації переходу прав держава підтверджує зміну або припинення зареєстрованих раніше прав на нерухомість [5, с. 162].

Загалом доводиться констатувати різні підходи до визначення поняття державної реєстрації на доктринальному рівні. Наприклад, окремі дослідники, ототожнюючи державну реєстрацію з актом органу державної влади, зазначають, що це лише один з аспектів поняття державної реєстрації, пропонуючи державну реєстрацію розглядати і як специфічну діяльність держави, і як результат цієї діяльності [11, с. 34]. А.Р. Кірсанов державну реєстрацію визначає як юридичний

акт визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухомість [12, с. 4]. Із наведеного визначення можемо зробити висновок, що державна реєстрація є способом закріплення права власності на майно, а відносини сторін, пов'язані з державною реєстрацією, за предметом і методом правового регулювання є приватноправовими.

З огляду на це, державній реєстрації речових прав притаманна низка ознак, які мають знайти своє відображення у авторському визначенні поняття державної реєстрації нотаріусами речових прав на нерухоме майно. Так, ознаками державної реєстрації нотаріусами речових прав є законність реєстраційних дій нотаріусів, єдність системи реєстрації, процедури реєстраційних дій та реєстру прав, незалежно від регіону і виду нерухомості, пріоритету раніше зареєстрованих прав тощо.

Зважаючи на специфічні особливості державної реєстрації нотаріусами речових прав як їх правозастосовчої діяльності, необхідно звернути увагу і на ту обставину, що, з процесуального боку, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно відображається у комплексі процесуальних дій, що забезпечують розгляд заяв і прийняття рішення за результатами їх розгляду, змістом яких є досягнення офіційного визнання прав конкретних осіб на об'єкти нерухомого майна. Така мета досягається або не досягається в процесі здійснення нотаріусом ряду процедурних дій, регламентованих ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Висновки. Загалом державна реєстрація речових прав на нерухоме майно як діяльність нотаріуса може бути розглянута у вузькому і широкому значеннях. У вузькому значенні реєстраційна діяльність нотаріусів є процесом розгляду вимог зацікавлених осіб щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за собою, що відображається в прийомі документів, що надійшли на реєстрацію, їх ретельній експертизі з метою встановлення підстав або реєстрації, або відмови в такій реєстрації. У широкому значенні державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно доцільно розуміти як одну з функцій держави, організацію виконання якої покладено на Міністерство юстиції України в особі нотаріусів та державних реєстраторів. Метою їх діяльності в цій сфері є захист майнових прав, управління нерухомим майном, забезпечення надходження до бюджету коштів від оподаткування нерухомості, контроль і управління процесами на ринку нерухомості і попередження правопорушень у цій сфері.

Отже, як вбачається з наведеного, виключно державна реєстрація нотаріусами речових прав на нерухоме майно у вузькому значенні розкриває діяльність нотаріуса в кожному конкретному випадку, показує змістовну сторону реєстрації і призводить до розуміння безпосереднього завдання нотаріуса під час розгляду звернень. Таким завданням є встановлення наявності підстав для проведення реєстрації або ж відмови у вчиненні таких дій.

¹ Правопідтверджуючий характер державної реєстрації речових прав проявляється, наприклад, у випадках, коли спадкоємці набувають право власності на успадковане майно з дня відкриття спадщини (з дня смерті спадкодавця), а підтвердженням виникнення права в даному випадку є свідоцтво про право на спадщину, що видається нотаріусом після спливу шести місяців.

Висновки. Підсумовуючи, доцільно зазначити, що державна реєстрація нотаріусами речових прав на нерухоме майно – досить складне поняття, яке доцільно розглядати в кількох аспектах. Перш за все, державна реєстрація є публічно-правовим рішенням, а, відповідно, може розглядатися і як юридичний акт. Державна реєстрація включає в себе сукупність правових норм, що регулюють суспільні відносини з приводу визнання і підтвердження спеціально уповноваженими на те органами держави прав на

нерухоме майно та їх обтяжень, і, отже, може розглядатися як правовий інститут. Разом із тим державна реєстрація речових прав – це ще і діяльність спеціально уповноважених суб'єктів (державних реєстраторів, нотаріусів) яка, ґрунтуючись на принципах системи державної реєстрації, відображається в прийомі документів, необхідних для реєстрації, проведенні правової експертизи наданих документів і внесенні відповідних даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Денисяк Н.М. Загальні правила вчинення нотаріальних дій / Н.М. Денисюк // Юридичний науковий електронний журнал. – 2016. – № 5. – С. 19–20 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://lsej.org.ua/5_2016/6.pdf.
2. Денисяк Н.М. Правові засади діяльності нотаріату за законодавством України: матеріальний та процесуальний аспекти : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н.М. Денисюк. – Одеса, 2017. – 155 с.
3. Єфіменко Л.В. Особливості правової природи нотаріальних дій / Л.В. Єфіменко // Юридична Україна. – 2013. – № 3. – С. 63.
4. Овчарук С.С. Організаційно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / С.С. Овчарук. – К., 2008. – 18 с.
5. Слободянюк С.О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С.О. Слободянюк. – К., 2012. – 162 с.
6. Радзівєвська Л.К. Нотаріат в Україні: [навч. посіб.] / Л.К. Радзівєвська. – К. : Юрінком Інтер, 2000. – С. 15.
7. Гура І.В. Нотаріат як публічно-правовий інститут охорони та захисту прав громадян / І.В. Гура // Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. – 2011. – № 1(1). – С. 62.
8. Моро А. Положение нотариуса в Европе / А. Моро // Нотариальный вестник. – 2009. – № 3. – С. 44–50.
9. Майданик Р.А. Виконавчий напис нотаріуса як спосіб захисту цивільних прав: теорія і практика застосування / Р.А. Майданик // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2010. – № 8. – С. 99.
10. Гамаль І.А. Сучасний стан розвитку системи нотаріату в Україні / І.А. Гамаль // Актуальні проблеми державного управління. – 2008. – № 2. – С. 417.
11. Емельянова Е.А. Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е.А. Емельянова. – Самара, 2004. – С. 34.
12. Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации / А.Р. Кирсанов. – М., 2004. – С. 4.