

УДК 347.23

ДОБРОСОВІСНЕ НАБУТТЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ПРАВОМ УКРАЇНИ ТА ДОСВІД ДЕЯКИХ ІНОЗЕМНИХ ДЕРЖАВ

Максим КОРЧАГІН,

здобувач

Київського національного університету імені Тараса Шевченка

SUMMARY

The article is devoted to research of bona fide acquisition of immovable thing from an unauthorized person. The practical issues of applying provisions of civil legislation were identified, the modern scientists' point of view related to impossibility of vindication and bona fide acquisition of immovable thing was analyzed. It was proved that the bona fide acquisition of movables and immovables are components of the unique institute of civil law although they have peculiarities due to applying different legitimation facts. The ways to improve mechanism of bona fide acquisition of immovable thing were defined.

Key words: vindication, bona fide acquisition, immovable thing, legitimation fact, state registration, ownership.

АНОТАЦІЯ

Стаття присвячена дослідженню добросовісного набуття нерухомої речі від неуповноваженої особи. Виявлено практичні проблеми застосування норм цивільного законодавства, проаналізовано точки зору сучасних науковців щодо неможливості ввіндикації та добросовісного набуття нерухомості. Обґрунтовано, що добросовісне набуття рухомих і нерухомих речей є складовими єдиного інституту приватного права, хоча й мають свої особливості внаслідок використання різних легітимізаційних фактів. Визначено шляхи удосконалення механізму добросовісного набуття нерухомості.

Ключові слова: ввіндикація, добросовісне набуття, нерухомість, легітимізаційні факти, державна реєстрація, володіння.

Постановка проблеми. Аналіз історичних витоків інституту добросовісного набуття майна дає підстави для висновку про те, що його правила сформувалися в умовах поступового спрощення та одночасної інтенсифікації торгового обороту рухомих речей. Рухомі речі кваліфікувалися як товар і цим протиставлялися нерухомості, оборот якої був значно повільнішим та зазвичай вимагав виконання формальностей. Тому як об'єкти добросовісного набуття від неуповноваженої особи традиційно розглядалися рухомі речі. Тільки на вказані об'єкти розповсюджують дію правил про добросовісне набуття майна й окремі сучасні дослідники [1]. Водночас нині нерухомість уже не може розглядатися як об'єкт, що не має товарних ознак. У зв'язку із цим усталені аргументи, на підставі яких нерухомість виключалася з об'єктів добросовісного набуття, підлягають переоцінці.

Актуальність теми дослідження полягає в тому, що питання про можливість добросовісного набуття нерухомого майна від неуповноваженої особи, умови та механізм такого набуття не отримали належної розробки в доктрині приватного права України. Крім того, українські суди під час розгляду справ усе частіше стикаються з правовими конфліктами між власником та набувачем нерухомого майна від особи, яка не була власником. У такій ситуації очевидно, що формування виваженої, обґрунтованої та усталеної судової практики можливе лише за умови глибокого наукового осмислення феномену добросовісного набуття нерухомого майна, певною відправною точкою для чого може слугувати це дослідження.

Метою цієї статті є доведення можливості добросовісного набуття нерухомості у власність від неуповноваженої особи, визначення механізму такого набуття за чинним цивільним законодавством України та розробка пропозицій щодо удосконалення вказаного механізму.

Виклад основного матеріалу. У контексті поставленої проблеми насамперед необхідно визнати, що навіть за

часів розквіту цивілістики в дореволюційні часи багато дослідників не визнавали нерухомі речі об'єктом торгового обороту, товаром [2, с. 177; 3, с. 59–60]. Як зауважував Р. Мінцлов, коли вже з'явилися навіть ордерні папери, земля все ще переходила з рук у руки дуже важкими, неповороткими, стародавніми способами [4, с. 75]. Проте вже в ті часи стало зрозумілим, що наявність чи відсутність особливих правил переходу прав на об'єкт не може бути визначальним фактором для віднесення цього об'єкта до категорії товару. Тому, наприклад, Н.Й. Нерсесов був змушений визнати, що неможливість нерухомих речей бути предметом торгових угод обумовлена лише історичними звичаями [5, с. 145–146]. Ще більш акцентовано висловився Г.Ф. Шершеневич, на думку якого лише забобони не дозволяють підвести нерухомі речі під поняття товару [6, с. 3].

Однак сьогодні наведені вище підходи вчених взагалі не повинні якимось чином впливати на застосування правил про добросовісне набуття майна до нерухомості. Справа в тому, що в правовій системі України не проводиться чіткої межі між торговим та цивільним оборотом. Оскільки інститут добросовісного набуття закріплений у Цивільному кодексі України (далі – ЦК України), а визнання нерухомості об'єктом цивільного обороту ніколи не заперечувалося [7, с. 72], не можна відкидати добросовісне набуття нерухомого майна з викладених історичних причин.

В українському праві інститут добросовісного набуття майна від неуповноваженої особи отримав своє нормативне закріплення в ЦК України. Згідно зі ст. 388 ЦК України, якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише в таких випадках: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у власника

або особи, якій він передав майно у володіння; 3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом. У свою чергу, згідно зі ст. 330 ЦК України в разі відчуження майно особою, яка не мала на це права, добросовісний набувач набуває право власності на нього, якщо відповідно до ст. 388 цього кодексу майно не може бути витребуване в нього.

Зі змісту наведених норм права вбачається, що об'єкт добросовісного набуття від неуповноваженої особи в українському праві не обмежений яким-небудь конкретним благом, а характеризується через категорію «майно». Згідно із ч. 1 ст. 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважається окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. При цьому відповідно до ст. 179 ЦК України річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки, а згідно з положенням ст. 181 ЦК України нерухомість є різновидом речі. З урахуванням наведеного відсутні формальні підстави заперечувати можливість добросовісного набуття нерухомої речі від невласника за українським законодавством.

Однак труднощі в застосуванні ст. ст. 330, 388 ЦК України до правовідносин із приводу нерухомого майна можуть бути продемонстровані на прикладах із судової практики.

Так, в одній із справ судами було встановлено, що в 2006 році позивач подарував земельну ділянку та садовий будинок, а в 2007 році обдарований продав набувачу вказані об'єкти нерухомості. У 2010 році позивач звернувся з позовом про витребування майна та усунення перешкод у користуванні майном до набувача. Відмовляючи в задоволенні позову, суд першої інстанції виходив із того, що набувач є добросовісним, тому спірне майно не може бути від нього витребуване згідно зі ст. 388 ЦК України. Скасовуючи рішення суду першої інстанції та задовольняючи позов, апеляційний суд виходив із того, що судовим рішенням в іншій справі було визнано недійсними договори дарування земельної ділянки та будинку на підставі ст. 225 ЦК України, а відтак садовий будинок і земельна ділянка *вибули з володіння позивача не з його волі, а шляхом оформлення від його імені недійсних правочинів* (курсив наш – М. К.) у момент, коли він не міг розуміти значення своїх дій та керувати ними, тобто нерухоме майно вибуло з володіння позивача в результаті неправомірних дій не з його волі. Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ погодився з висновками апеляційного суду та залишив його рішення без змін [8]. Постановою від 10 жовтня 2012 року Верховний Суд України відмовив набувачу в задоволенні його заяви про перегляд ухвали касаційного суду [9]. На прикладі цієї судової справи наочно демонструється те, як замість встановленої в ст. 388 ЦК України умови вибуття майна з володіння власника поза його волею суди під час розгляду віндикаційного позову керувалися фактом укладення договору з вадами волі. Проте укладення договору з такою вадою не означає, що й фактична передача речі відбулася поза волею власника.

Схожий підхід використовували й господарські суди. Так, в одній зі справ було встановлено, що за договором оренди КОМТ передав нежили приміщення в оренду ЗАТ «К». У подальшому рішенням міськрайонного суду Дніпропетровської області в першій позові про визнання недійсним договором оренди було відмовлено, а зустрічні позовні вимоги задоволено та визнано за ЗАТ «К» право

власності на приміщення. Через рік це судові рішення було скасоване апеляційним судом, а справу направлено на новий розгляд до суду першої інстанції, який залишив позов без розгляду. Проте до моменту скасування рішення міськрайонного суду ЗАТ «К» уклало з ДП «ЛД» (покупець) біржовий контракт купівлі-продажу приміщень. У подальшому майно було декілька разів продано, передавалося в іпотеку, було предметом звернення стягнення шляхом прямого продажу кредитором та інших правочинів про його відчуження. У 2012 році заступник прокурора м. Києва звернувся до господарського суду м. Києва в інтересах держави в особі Міносвіти та КОМТ із позовом до останнього покупця ТОВ «Б» про визнання права власності держави та витребування нерухомості із чужого незаконного володіння. Скасовуючи попередні судові рішення та приймаючи нове рішення про задоволення позову, Вищий господарський суд України виходив з того, що відповідно до вимог ст. ст. 330, 388, 658 ЦК України право власності на *майно, яке було передане за угодами щодо його відчуження поза межами волі власника* (курсив наш – М. К.), не набувається також добросовісним набувачем, оскільки може бути в нього витребуване. Положення ст. 346 ЦК України щодо підстав припинення права власності не передбачають припинення права в разі, коли після прийняття незаконного судового рішення майно вибуло з володіння власника та в подальшому було декілька разів відчужено за угодами, укладеними іншими особами без участі та згоди дійсного власника [10]. Як і в попередньому прикладі, для винесення рішення за цією справою та захисту прав власника суди відійшли від змісту норм ст. ст. 330, 388 ЦК України, адже очевидно, що передача речі державою у володіння КОМТ, як і передача майна КОМТ в орендне користування ЗАТ «К», була зроблена добровільно. Дійсно, подальше *оформлення* (у тому числі державна реєстрація) права власності відбулося внаслідок скасованого, а отже, неправосудного судового рішення, поза волею власника. Однак із точки зору ст. ст. 330, 388 ЦК України обставини оформлення права за продавцем не мають значення для добросовісного набуття майна, оскільки важливо лише те, чи існувала воля на втрату володіння. Крім того, підставою для задоволення позову стало не оформлення права власності за орендарем поза волею власника, а передача майна *за договором, який було укладено без участі та поза волею власника* (курсив наш – М. К.).

Таким чином, під час розгляду спорів про віндикацію майна, у межах яких вирішується й питання про добросовісне набуття майна, замість встановлення наявності чи відсутності волі власника на втрату володіння нерухомою річчю, як це визначено в ст. 388 ЦК України, суди вважають факт укладення договору без згоди власника достатнім для витребування майна. Самі суди не пояснюють причин, з яких начебто однозначна норма закону в процесі правозастосування зазнає таких перетворень. Відсутнє відповідне обґрунтування й в науковій літературі. Більше того, серед цивілістів, особливо російських, останнім часом усе більше поширюється думка про неможливість володіння нерухомим майном та, відповідно, неможливість застосування віндикації, що взагалі ставить під сумнів добросовісне набуття рухомих речей від неуповноваженої особи.

Так, аналізуючи норми BGB, С.А. Сініцин дійшов висновку, що норми про володіння та його захист більшою мірою розраховані на рухомі речі. Щодо нерухомості навіть у посесорному процесі позивачем може бути лише особа, вказана в записі, унаслідок чого володіння та

власність у поземельній книзі є юридично нероздільним цілим [11, с. 46]. За такого підходу, на думку вченого, визнання можливості використання виндикаційного позову щодо нерухомості суперечить розвитку майнового обороту. Оскільки єдиним доказом володіння став реєстраційний запис, воно набуло рис правового відношення, яке можна припинити за умови попереднього оспорування відповідного запису в судовому порядку. У німецькому праві єдиним способом оспорування закріпленого в поземельній книзі правового положення є позов про виправлення запису, який не має нічого спільного з виндикацією [12, с. 21–22]. Аналогічних висновків дійшов Д.В. Мурзін, для якого в разі внесення нерухомості до поземельної книги мова про володіння взагалі не йде, а відтак і виндикаційна модель працювати не може. Учений зазначає, що ані в сучасному зарубіжному законодавстві, ані в проекті Цивільного уложення не можна знайти чіткої норми чи роз'яснення про те, що виндикація нерухомості неможлива, проте є сенс поставити питання саме так [13, с. 428].

На думку Є.О. Суханова, норми цивільного кодексу про виндикацію та обмеження виндикації повністю розраховані на витребування із чужого незаконного володіння тільки рухомих речей. Оскільки єдиним доказом права на нерухоме майно є державна реєстрація, якщо відповідач значиться в реєстрі, то в позивача відсутнє право на пред'явлення виндикаційного позову й спір повинен зводитися до спору про правильність запису, тобто засновуватися на позові про визнання права. Якщо ж у реєстрі значиться позивач, то мова повинна йти про негаторний позов [14, с. 15]. Виндикації тут місця немає.

Цю позицію підтримав також О.М. Ерделевський, на думку якого тільки володіння рухомою річчю можна втратити в точному значенні цього слова, тільки її можна витребувати в незаконного володільця за нормами про виндикацію. Щодо нерухомості мова йде про негаторний позов. Таким чином, цим вимогам не може бути протиставлене заперечення про добросовісність набуття, пов'язане з виндикаційним позовом [15, с. 95].

З наведеного вбачається, що концепція добросовісного набуття майна, яка заснована на обмеженні виндикації, під час застосування до нерухомості зіткнулася не тільки з прагненням судів «відкоригувати» норму, а й з активною критикою в доктрині. Для обґрунтованого вирішення цієї проблеми слід розглянути такі аспекти.

Насамперед необхідно врахувати, що згідно із ч. 1 ст. 397 ЦК України володіння визнається фактом безвідносно до різновиду об'єкта володіння. У контексті цивілістичних традицій і врахування історії вітчизняної цивілістики слід зазначити, що в доктрині, законодавстві та судовій практиці Російської імперії підтверджувалося використання як володільницького захисту [16, с. 25], так і виндикаційного позову [17, с. 19] щодо нерухомості. При цьому необґрунтованим вбачається змішування виндикаційного та негаторного позову щодо нерухомого майна. Якщо один із сусідів ставить двері на вході до під'їзду будинку, він створює перешкоди в користуванні, не маючи при цьому володіння квартирами інших сусідів. Звичайно, якщо він проникає до чужої квартири та змінює замки у дверях, він також перешкоджає власнику квартири в користуванні нею. Проте таким же чином перешкоджає власнику в користуванні рухомою річчю особа, яка незаконно утримує цю річ. У двох останніх прикладах головним є те, що перешкоди в користуванні річчю є наслідком позбавлення власника володіння. Тому не випадково позови

про виселення в судовій практиці зазвичай кваліфікуються як різновид виндикації [18], а не як негаторні вимоги [19].

Сумнівним вбачається також посилання на начебто існуючу однозначну позицію німецької доктрини, яка не визнає виндикацію нерухомості. Наприклад, відомий німецький дослідник Я. Шапп прямо вказує на застосування вимоги про видачу речі за § 985 BGB (виндикаційний позов) до рухомих і нерухомих речей. При цьому вчений співвідносить виндикаційні вимоги за § 985 BGB із вимогами про виправлення поземельної книги за § 894 BGB та говорить про їх певну схожість, але не тотожність чи взаємозамінність [20, с. 56–60].

Враховуючи наведене, обґрунтовано вбачається точка зору, яка не ототожнює володіння з реєстраційним записом та допускає застосування виндикації до нерухомого майна [21, с. 89–90; 22, с. 33]. Тому формальних перешкод для застосування ст. ст. 330, 388 ЦК України до нерухомого майна немає. Однак слід погодитися з Є.О. Сухановим у тому, що норма про обмеження виндикації розрахована передусім на витребування рухомих речей, не враховує специфіки правового режиму нерухомості, унаслідок чого породжує спірні ситуації, пов'язані з необґрунтованим применшенням значення записів у реєстрі прав [23, с. 134]. Головна перешкода для правильного функціонування норм про добросовісне набуття нерухомого майна полягає в тому, що дія ст. 388 ЦК України заснована на володінні.

Маючи у своїй основі принцип публічності, механізм добросовісного набуття майна повністю сформований навколо легітиміційних фактів, тобто обставин, які підтверджують належність права певній особі. У зарубіжній цивілістиці давно визнано, що такими фактами, які виконують функцію гласності для речових прав, виступають володіння для рухомих речей та реєстраційний запис для нерухомих речей [24, с. 94; 25, с. 46–47]. Відповідно, умови добросовісного набуття рухомого та нерухомого майна мали свої особливості, обумовлені специфікою вказаних легітиміційних фактів.

Якщо в силу принципу внесення всі права на нерухомість виникають, змінюються чи припиняються (з юридичних причин) тільки з моменту реєстрації, то логічним доповненням принципу внесення є засада достовірності: усе, що є в книзі, вважається правильним, а все, чого немає в книзі або ж що суперечить книзі, вважається неправильним [26, с. 36]. В іншому разі в приватних осіб не було б заінтересованості в дотриманні принципу внесення та забезпеченні правильності реєстру. Спільна дія принципів внесення, достовірності та відкритості має своїм наслідком засаду публічної віри: якщо заінтересована особа може в будь-який момент отримати відомості з поземельної книги, які будуть достовірними, оскільки права виникають та переходять лише з моменту внесення запису, ця особа має підстави та право покласти на зміст книги, а виражена довіра не повинна виступати для неї джерелом шкоди [27, с. 142–143]. Цим забезпечується безповоротність прав добросовісного набувача нерухомого майна [28, с. 74].

Водночас принциповим є розуміння того, що запис прав до вотчинної книги сам по собі не створює безповоротності та неспростовності цих прав. Записи можуть бути оскаржені учасниками договору чи їх спадкоємцями та знищені за судовим рішенням. Проте ці права є безповоротними для третіх добросовісних осіб, які не були учасниками правочину, що став підставою для запису. Кожна третя особа, яка в подальшому вступає в угоду з покупцем за попереднім договором, вправі покласти на достовірність

відомостей, перевічених публічною владою [29, с. 31]. Як бачимо, зазначена конструкція в основних рисах схожа з моделлю добросовісного набуття рухомої речі, а умови добросовісного набуття нерухомості, які обговорювалися в науковій літературі, були однотипними з умовами набуття рухомих речей не від власника [30, с. 52]. Аналогічними вважала умови добросовісного набуття обох видів майна й Редакційна комісія зі складання Проекту Цивільного Уложення Російської Імперії. Наслідком такого набуття в обох випадках комісія вважала ефект безповоротності, відповідні норми проекту щодо обох видів речей були побудовані за одним принципом, а різниця полягала лише в самому легітиміційному факті та відсутності вимоги про вийняття нерухомості з володіння власника за його волею, що якраз і позиціонувалося як особливість з огляду на правовий режим нерухомості [31, с. 590–605].

Проведений аналіз свідчить про те, що добросовісне набуття рухомих і нерухомих речей є складовими єдиного загального інституту набуття майна від неуповноваженої особи. Говорячи словами Й.О. Покровського, вони викликані єдиною метою та просякнуті єдиною ідеєю [32, с. 201]. Водночас особливості легітиміційних фактів у процесі історичного розвитку призвели до окремого регулювання правовідносин добросовісного набуття цих видів речей, зокрема як обмеження ввідикації для рухомих речей та як принципу публічної достовірності запису про права на нерухоме майно. Іноді норми фактично єдиного інституту вміщуються навіть у різні закони.

Саме неврахуванням цих особливостей можна пояснити висновки, наприклад, К.І. Скловського. Для підтримки своїх роздумів про те, що миттєве набуття нерухомості поза межами набувальної давності є демонстративною неповагою до права власності, учений відзначав неможливість добросовісного набуття нерухомості за нормами Німецького цивільного уложення, § 932 якого розрахований виключно на рухомі речі [33, с. 481–484]. Проте, хоча зазначена норма дійсно стосується лише рухомих речей, добросовісне набуття нерухомих речей урегульоване в § 892 Німецького цивільного уложення, у силу якого зміст поземельної книги визнається достовірним щодо особи, яка внаслідок вчинення правочину набула право на земельну ділянку чи право, що обтяжує це право, за виключенням випадків, коли в поземельну книгу внесене заперечення або про недостовірність запису відомо набувачу [34, с. 339].

Висновки. З наведеного зрозуміло, що норми ст. ст. 330, 388 ЦК України в чинній редакції первісно були розраховані на оборот рухомих речей і тому нездатні забезпечити однаково ефективний і несуперечливий механізм добросовісного набуття нерухомого майна. Сама по собі ця ситуація не є проблемою, але в такому разі добросовісне набуття нерухомості повинно отримати своє нормативне регулювання в законодавстві про реєстрацію речових прав на нерухоме майно.

Водночас у праві України, як і законодавстві деяких інших країн Співдружності Незалежних Держав, принцип публічної достовірності запису про речові права на нерухоме майно повною мірою не впроваджений. Такий висновок обґрунтовується положеннями закону, які передбачають можливість оспорювання (повороту) державної реєстрації [35, с. 225–226; 36, с. 56]. Звичайно, слід мати на увазі, що сама по собі можливість оскарження запису ще не доводить відсутність принципу публічної достовірності, вона існує навіть у системі Торренса, яка вважається найбільш сприятливою для захисту набувача. Сила цього принципу

не в тому, що неможливо спростувати запис шляхом його виправлення, а в погашенні можливості виправити запис як тільки внесене до поземельної книги право отримав добросовісний набувач [37, с. 134–135]. На жаль, положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не дають підстав вважати, що це правило встановлене безпосередньо або принаймні може бути виведене шляхом тлумачення норм.

Згідно з приписами ст. 1 вказаного закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є офіційним визнанням і підтвердженням 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. У ст. 3 зазначеного закону закріплено принципи внесення та відкритості реєстру, а також встановлено, що держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень. При цьому в ч. 2 ст. 26 цього закону передбачено можливість скасування судом рішення про державну реєстрацію прав, унаслідок чого до державного реєстру вноситься запис про скасування державної реєстрації прав. Жодних умов скасування запису, обмежень щодо часу, коли таке оскарження можливе, правових наслідків скасування запису та можливості добросовісного набуття нерухомого майна особою, яка довірилася скасованому запису в державному реєстрі, законом не встановлено.

За таких обставин Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не містить норм, які б давали судам змогу належним чином захистити права добросовісного набувача нерухомої речі, який уклав договір купівлі-продажу з особою, яка не була дійсним власником цієї речі, але щодо якої існував запис у державному реєстрі про право власності. У зв'язку із цим для захисту інтересів набувачів суди змушені застосовувати ст. ст. 330, 388 ЦК України. У свою чергу, ці норми не дозволяють належним чином захистити права власника нерухомості, оскільки надають значення не державній реєстрації, а втраті володіння, яке навіть не є умовою переходу права на нерухоме майно від уповноваженої особи. Як наслідок, судам доводиться відступати від дійсного змісту норм ст. ст. 330, 388 ЦК України для того, щоб їх застосування не порушувало баланс прав та законних інтересів власника та набувача.

Водночас рано чи пізно судовою практикою буде змушено визнати неможливість застосування чинної редакції ст. ст. 330, 388 ЦК України до спорів щодо нерухомого майна. І вельми бажаним було б, якщо до цього часу шляхом внесення змін до ЦК України чи до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» інститут добросовісного набуття нерухомих речей набув своїх усталених рис, як це зроблено, наприклад, у праві Німеччини. Для цього потрібно обумовити можливість такого набуття не володінням, а записом про державну реєстрацію права власності.

Список використаної літератури

1. Спасибо І.В. Набуття права власності від неуповноваженого відчужувача за оплатним договором / І.В. Спасибо // Вісник Академії правових наук України. – 2008. – № 3(54). – С. 289–297.
2. Цитович П. Учебник торгового права. Выпуск 1 / П. Цитович. – К. ; СПб. : Изд-е Н.Я. Оглоблина, 1891. – 300 с.
3. Каминка А.И. Очерки торгового права / А.И. Каминка. – М. : Центр ЮрИноР, 2002. – 547 с.

4. Минцлов Р. Соображения относительно применения в России закона «Об укреплении титулов владения» / Р. Минцлов // Журнал гражданского и уголовного права. – 1887. – Кн. 9. Ноябрь. – С. 75
5. Нерсесов Н.И. Конспект лекций по торговому и вексельному праву / Н.И. Нерсесов. – Посмертное изд., испр. и доп. А.Г. Гусаковым. – М.: Типография Рассвет, 1896. – 272 с.
6. Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права : в 4 т. / Г.Ф. Шершеневич. – СПб.: Издание Бр. Башмаковых, 1908. – Т. 2 : Товар. Торговые сделки. – 1908. – 624 с.
7. Гуляев А.И. Торговля и торговые установления / А.И. Гуляев. – М.: Издание В.М. Саблина, 1912. – 341 с.
8. Ухвала Вишого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 15 лютого 2012 року по справі №6-14559св11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21608152>.
9. Постанова Верховного Суду України від 10 жовтня 2012 року по справі №6-117цс12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/26497404>.
10. Постанова Вишого господарського суду України від 4 вересня 2012 року по справі №5011-62/1265-2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_3811815.html.
11. Сеницын С.А. Защита владения и вещных прав в гражданском праве России и Германии : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / С.А. Сеницын. – М., 2010. – 195 с.
12. Сеницын С.А. Защита владения и вещных прав в гражданском праве России и Германии : автореф. дис. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / С.А. Сеницын. – М., 2010. – 30 с.
13. Мурзин Д.В. К вопросу о соотношении норм о бесповоротности прав и приобретательной давности / Д.В. Мурзин // Цивилистические записки : межвузовский сборник научных трудов / Редкол.: С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В. Мурзин, С.А. Степанов. – Вып. 4. – М.; Екатеринбург : Статут ; Ин-т частного права, 2005. – С. 330–345.
14. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории / Е.А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4. – С. 6–16.
15. Эрделевский А. О защите права собственности на недвижимое имущество / А. Эрделевский // Хозяйство и право. – 2007. – № 2. – С. 92–96.
16. Гуляев А.М. Иски о восстановлении нарушенного владения в практике Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената / А.М. Гуляев. – 3-е изд., доп. – СПб.: Тип. Ив.Ив. Зубкова, 1914. – 62 с.
17. Лыкошин А.И. Об отыскании недвижимых имений из чужого владения / А.И. Лыкошин. – СПб.: Типография Правительствующего Сената, 1888. – 80 с.
18. Постанова Вишого господарського суду України у справі № 8/255-08/4 від 22 червня 2010 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_2867539.html.
19. Постанова Вишого господарського суду України у справі № 12/304/08 від 8 липня 2009 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_2403715.html.
20. Шапп Я. Основы гражданского права Германии : [учебник] / Я. Шапп. – пер. с нем. – М.: БЕК, 1996. – 304 с.
21. Подшивалов Т.П. Негаторный иск и защита прав на недвижимое имущество / Т.П. Подшивалов // Закон. – 2011. – № 1. – С. 86–95.
22. Витрянский В. Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость / В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2008. – № 5. – С. 32–41.
23. Суханов Е.А. Комментарий к Обзору судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения / Е.А. Суханов // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 2. – С. 126–144.
24. Druey J.N. Law of Property / J.N. Druey // Introduction to Swiss Law / edited by F. Dessementot, T. Ansay. – Third edition. – The Hague : Kluwer Law International, 2004. – P. 94.
25. Van Erp S. Property rights: a comparative view / S. van Erp, B. Akkermans // Property Law and Economics / edited by Boudewijn Bouckaert. – Cheltenham, Northampton : Edward Elgar, 2010. – P. 46–47.
26. Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права / А.А. Башмаков. – Либава : Тип. М. Петерсона, 1891. – 268 с.
27. Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Материальное право Проекта Вотчинного Устава / А.Л. Фрейтаг-Лоринговен. – Юрьев : Тип. К. Маттисена, 1914. – Т. 1. – 356 с.
28. Крат В. Державна реєстрація прав на нерухомість: світовий досвід / В. Крат // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 72–79.
29. Нейперт А.Н. Главные основания ипотечной системы / А.Н. Нейперт // Журнал Министерства юстиции. – 1895. – № 9. – С. 1–92.
30. Вербловский Г. Новейший проект вотчинного устава / Г. Вербловский // Вербловский Г. Вопросы русского гражданского права и процесса / Г. Вербловский. – М.: Тов-во Тип-и А.И. Мамонтова, 1896. – С. 43–64.
31. Гражданское Уложение. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения (С объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной Комиссии) : в 2 т. / сост. А.Л. Саатчиан ; под ред. И.М. Тютрюмова. – СПб.: Издание Книжного Магазины «Законоведение», 1910. – Т. 1. – 1362 с.
32. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – изд. 4-е, испр. – М.: Статут, 2003. – 540 с.
33. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. – 4-е изд., перераб., доп. – М.: Статут, 2008. – 922 с.
34. Гражданское уложение Германии (Deutsches Buergerliches Gesetzbuch mit Einfuehrungsgesetz) : ввод. закон к Гражд. уложению ; пер. с нем. ; науч. редакторы В. Бергманн и др. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Wolters Kluwer Russia, 2008. – 816 с.
35. Петров Е.Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Е.Ю. Петров // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. – М.: Статут, 2001. – С. 225–226.
36. Бевзенко Р.С. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт построения системы / Р.С. Бевзенко // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2006. – № 12. – С. 46–62.
37. Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Материальное право Проекта Вотчинного Устава. Том I / А.Л. Фрейтаг-Лоринговен. – Юрьев : Тип. К. Маттисена, 1914. – 470 с.