

РАЗДЕЛ 6. ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

SECTION 6. LAW SCIENCES

УДК 342
ББК 67.400.2

Ryzenkov Anatoly Yakovlevitch,
doctor of law, professor,
professor of the department of Civil Law and Procedure
of Volgograd Business Institute,
Volgograd,
e-mail: 4077778@list.ru

Рыженков Анатолий Яковлевич,
д-р юрид. наук, профессор,
профессор кафедры гражданского права и процесса
Волгоградского института бизнеса,
г. Волгоград,
e-mail: 4077778@list.ru

РОЛЬ РЕШЕНИЙ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОПРЕДЕЛЕНИИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОСТИ

THE ROLE OF THE DECISIONS OF THE CONSTITUTIONAL COURT OF THE RUSSIAN FEDERATION IN DETERMINING THE REAL ESTATE LEGAL STATUS

В статье проводится обзор решений Конституционного Суда РФ по вопросам уточнения правового режима недвижимости. Анализируя такие примеры, автор отмечает, что Конституционный Суд, давая толкование тех или иных норм федеральных законов, посвященных регулированию различных аспектов правового режима недвижимого имущества, по сути, конструировал новые нормы права. В статье выделяется и подробно анализируется три таких наиболее интересных аспекта правотворчества Конституционного Суда РФ: по перераспределению объектов движимого и недвижимого имущества между органами публичной власти; уточнению правового режима земельных участков как объектов недвижимости; толкованию норм, посвященных вопросам судебной защиты прав на недвижимость.

The article reviews the decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation on the clarification of the legal regime of the real estate. Analyzing these examples, the author notes that the Constitutional Court giving the interpretation of the provisions of the Federal laws regarding regulation of various aspects of the legal regime of the real estate, has constructed in fact the new regulations of the law. The article highlighted and analyzed in detail three most interesting aspects of the law-making of the Constitutional Court: redistribution of movable property and real estate between the public authorities; clarification of the legal regime of the land plots as the objects of real estate; interpretation of the regulations dedicated to the issues of judicial protection of the property rights.

Ключевые слова: Конституционный Суд, земельное право, гражданское право, имущество, третейский суд, суверенитет, Европейский Суд по правам человека, частная собственность, садоводческое объединение, органы публичной власти.

Keywords: Constitutional Court, land law, civil law, property, arbitration, sovereignty, the European Court of Human Rights, private property, gardening association, public authorities.

Конституционный Суд Российской Федерации – судебный орган конституционного контроля, самостоятельно и независимо осуществляющий судебную власть посредством конституционного судопроизводства.

Принимая постановления и определения в пределах своих полномочий, Конституционный Суд РФ не просто разрешает споры о соответствии положений тех или иных законов и подзаконных актов Конституции РФ, но и оказывает серьезное влияние на развитие теории права и государства, а также отраслевых юридических наук. Главный общетеоретический интерес к деятельности Конституционного Суда РФ заключается в выявлении юридической природы его решений, допустимости признания их источниками российского права. В российской юридической науке сейчас набирает силу позиция о том, что открытость перечня источников права необходима и полезна для функционирования правовой системы, поскольку придает ей необходимую гибкость. Постановления, а в ряде случаев и определения Конституционного Суда, меняют нормативное содержание Конституции РФ, федеральных законов и законов субъектов РФ, иных нормативных актов, приспособляя правовую систему к меняющимся условиям общественной жизни, а потому их необходимо признать источниками конституционного права.

В науке предлагается выделять три критерия отнесения того или иного акта к источникам права: нормативность (содержание в акте правил поведения), обязательность (поддержка государственным принуждением), общеизвестность (официальное опубликование). Акты Конституционного Суда обладают всеми тремя перечисленными признаками, что позволяет относить их к источникам права вообще и конституционного права в частности [1, с. 11].

Решения Конституционного Суда РФ оказывают серьезное влияние, во-первых, на научную правовую доктрину, а во-вторых, очевидна нормотворческая функция Конституционного Суда РФ, которую в научной литературе на-

зывают «отрицательным» или негативным нормотворчеством, разъясняя при этом, что нормотворчество может быть не обязательно «положительным», связанным с введением в действие новых норм права, но и «отрицательным», связанным с утратой юридической силы тех или иных правовых норм, что влечет и иное регулирование таких общественных отношений [2].

Можно привести много примеров актов Конституционного Суда РФ, в которых суд, давая толкование тех или иных норм федеральных законов, посвященных регулированию различных аспектов правового режима недвижимого имущества, по сути, конструировал новые нормы права.

Выделю три таких наиболее интересных аспекта правотворчества Конституционного Суда РФ: по перераспределению объектов движимого и недвижимого имущества между органами публичной власти; уточнению правового режима земельных участков как объектов недвижимости; толкованию норм, посвященных вопросам судебной защиты прав на недвижимость.

В первом аспекте наибольший интерес представляет Определение Конституционного Суда РФ от 7 декабря 2006 года № 542-О «По запросу Законодательного Собрания Республики Карелия о проверке конституционности ряда положений части 11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также жалобе главы города Екатеринбурга на нарушение теми же законоположениями конституционного права на местное самоуправление».

В данном определении суд установил, что положения ч. 11 ст. 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ, устанавливающие порядок безвозмездной передачи в федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации имущества, находящегося в муниципальной собственности, в связи с разграничением полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, в системе действующего правового регулирования предполагают необходимость волеизъявления органа местного самоуправления на такую передачу, согласованных действий между органами местного самоуправления и соответствующими органами государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ и не могут рассматриваться как позволяющие исполнителю органу государственной власти Российской Федерации или субъекта РФ, осуществляющему полномочия собственника имущества, принимать решения о передаче имущества из муниципальной собственности в собственность субъекта РФ или в собственность Российской Федерации в одностороннем порядке, игнорируя волеизъявление органов местного самоуправления на такую передачу.

Таким образом, Конституционный Суд РФ, обязав органы государственной власти испрашивать согласие органа местного самоуправления на изъятие у него имущества, фактически создал новую норму права.

В части нормотворчества Конституционного Суда РФ в сфере земельных отношений наибольший общественный резонанс получили Постановление Конституционного Суда РФ от 14 апреля 2008 года № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» [3] в связи с жалобами ряда граждан» и Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30 июня 2011 года № 13-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А. В. Воробьева».

Указанными постановлениями сначала был признан не соответствующим Конституции России абзац второй статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в той части, в которой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов, а затем данное правило было распространено и на земли сельскохозяйственного назначения посредством разрешения регистрации в расположенных на таких земельных участках жилых строениях.

В последнем случае мы видим, можно сказать, «классический» случай выше упоминавшегося «негативного нормотворчества», когда Конституционный Суд РФ, признав не соответствующей Конституции Российской Федерации норму федерального закона, фактически создал новое правило поведения, запрещая в данном случае органам государственной власти отказывать гражданам в их желании зарегистрироваться в садовом домике.

Однако не менее важное влияние Конституционный Суд РФ оказывает и на развитие правовой доктрины. В самом общем виде, по мнению С. В. Батуриной, правовая доктрина представляет собой «систему идей, взглядов и положений, основополагающего и концептуального характера, которые разрабатываются юридической наукой, опосредованы юридической практикой и которые в силу этого имеют общезначимый характер для правовой системы, так как основываются на общепризнанных принципах и ценностях, отражают закономерности и тенденции государственного правового развития страны, разделяются авторитетным мнением ученых-юристов и, таким образом, формируют определенный тип правопонимания, в соответствии с которым функционирует и развивается российская правовая система» [4, с. 9].

А. А. Васильев справедливо отмечает, что правовая доктрина выступает объективированным источником права во всех правовых системах мира, поскольку, во-первых, ее формальная определенность «достигается с помощью письменной формы выражения произведений юристов и известности неписаной доктрины среди профессиональных юристов и субъектов права. Во-вторых, общеобязательность правовой доктрины вытекает из авторитетности, уважения к ученым-юристам в обществе, а также общепринятости и общепризнанности работ правоведов в юридическом корпусе и обществе. В-третьих, реализация правовой доктрины обеспечивается государственным санкционированием в нормативно-правовых актах или судебной практике» [5, с. 7].

Указанные общетеоретические соображения наглядно видны в следующих решениях Конституционного Суда РФ.

Во-первых, следует назвать Постановление Конституционного Суда РФ от 13 декабря 2001 года № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т. В. Близинской». В нем Конституционный Суд РФ обратил внимание на то, что часть вторая статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» не отвечает обращенному к законодателю конституционному требованию определенности правовой нормы: она допускает распространение понятия «предоставление земельного участка» как на случай первичного получения земли, так и на случай перерегистрации права владения и пользования земельными участками для граждан, проживающих в принадлежащих им на праве собственности домах, которые расположены на этих земельных участках.

Отсутствие разграничения институтов предоставления земли и изменения титула прав на земельные участки для уже реально владеющих ими граждан на практике приводит к тому, что вопрос о размерах землевладения решается произвольно. Неопределенность нормы позволяет органам исполнительной власти квалифицировать переоформление прав на земельный участок как первичное его предоставление и в результате по собственному усмотрению определять, в каком размере он подлежит передаче в пожизненное наследуемое владение (в деле заявительницы это привело к значительному его уменьшению), что создает возможность для злоупотреблений, порождает противоречивую правоприменительную практику и не отвечает принципу равенства граждан перед законом и судом.

Для научной доктрины эта правовая позиция Конституционного Суда РФ интересна тем, что в 2001 году впервые было дано официальное толкование двух важнейших земельно-правовых терминов в сравнительно-правовом аспекте. При этом следует заметить, что законодатель и в рамках действующих сейчас законов нередко смешивает данные процедуры, называя «переоформление» прав на земельный участок «предоставлением» земельного участка.

Во-вторых, влияние правовых позиций Конституционного Суда РФ на научную доктрину наглядно проявил себя в Постановлении Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 года № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации [6] в связи с запросом Мурманской областной Думы». В интересующей нас части заявитель полагал, что нормы ЗК РФ, предусматривающие возможность получения иностранными гражданами и юридическими лицами земельных участков в собственность, по своему содержанию противоречат ст. 2, 4 (часть 3), 7 (часть 1), 9 (часть 1), 15 (часть 1), 19 (часть 2), 36 (часть 1) и 67 (часть 1) Конституции Российской Федерации. В обоснование своей позиции заявитель привел следующие доводы: земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, в данном случае к таким народам относятся только народы Российской Федерации; закон не может ограничивать и перераспределять эту основу, право на нее в пользу лиц, не относящихся к народам Российской Федерации; из Конституции Российской Федерации следует, что субъектом права частной собственности на землю могут быть только российские граждане и их объединения; предоставление иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам

права собственности на землю умаляет (ограничивает) территориальную основу жизни и деятельности народов Российской Федерации, создает возможность отторжения земли иностранному государству посредством сделок или предъявления территориальных претензий к Российской Федерации, может привести к нарушению суверенитета Российской Федерации.

Рассмотрев запрос по существу, Конституционный Суд пришел к выводу о том, что, реализуя свою конституционную обязанность, федеральный законодатель ввел некоторые ограничения для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц в осуществлении права землепользования, тем самым установив изъятия из национального режима регулирования права частной собственности на землю. Так, ст. 15 ЗК РФ для указанных лиц введен запрет на обладание на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных и иных территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами, а согласно п. 5 ст. 28 ЗК РФ земельные участки им предоставляются в собственность только за плату, то есть не могут передаваться безвозмездно (в отличие от российских товариществ собственников жилья и граждан, которые в ряде случаев имеют такое право). Кроме того, действующим законодательством для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц предусмотрены определенные ограничения в отношении права собственности на земельные участки некоторых категорий земель (особенно это очевидно применительно к землям сельскохозяйственного назначения). Указанное правовое регулирование имеет целью обеспечить суверенные права России на все ее природные богатства и ресурсы, защитить интересы российской экономики в переходный период, гарантировать российским гражданам и юридическим лицам относительно равные условия конкуренции с иностранным капиталом и тем самым – реализацию ими конституционного права на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. В итоге Конституционный Суд РФ отказал в признании норм ЗК РФ неконституционными.

Наряду с важнейшей практической ценностью данных разъяснений они оказали огромное влияние и на содержание конституционно-правовой доктрины, поскольку, вынося данное решение, судьи Конституционного Суда, являющиеся весьма авторитетными учеными-юристами, исходили из существующих в науке конституционного права научных доктрин и в результате высказанной ими правовой позиции такие доктрины фактически изменили.

Дело в том, что в науке конституционного права существовало (и сейчас существует) представление о том, что когда речь идет о «каждом» как адресате тех или иных субъективных прав, то имеется в виду любой гражданин, включая апатридов и иностранцев (каждый имеет право на жизнь; каждый имеет право на благоприятную окружающую среду и т. д.). Если же речь идет о правах граждан России, то в Конституции РФ используется термин «граждане» (граждане вправе избирать и быть избранными и т. д.). В ст. 36 Конституции РФ использована формулировка «граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю». Таким образом, исходя из существующей конституционно-правовой доктрины, следовало бы признать оспариваемые нормы ЗК РФ противоречащими Конституции.

Однако Конституционный Суд дал иное толкование данных норм, создав, по сути дела, новую правовую доктрину [7].

Следует обратить внимание и на тот факт, что, давая толкование тех или иных отраслевых норм, Конституционный Суд РФ создает дополнительные аргументы для представителей отраслевых наук, которые, опираясь на ту или иную правовую позицию Конституционного Суда РФ, предлагают (и порой успешно) произвести изменения в действующем законодательстве. Одним из таких примеров, оставшихся, к сожалению, практически незамеченным научной общественностью, является Определение Конституционного Суда РФ от 6 июля 2000 года № 133-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 года № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации».

В данном определении Конституционный Суд России указал, что земля является *особого рода товаром*, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства. Не возражая против последнего тезиса как такового, все же следует заметить, что земля не является «особого рода товаром», а имеет намного более сложную характеристику, выступая в трех качествах: природного объекта, природного ресурса и, лишь уже в-третьих, объекта недвижимого имущества. Из этого следует, что в данном случае Конституционный Суд РФ придал убедительности доктринам ряда ведущих отечественных цивилистов, предлагающих считать земельное право отраслью права, прекратившей свое существование, и с этих позиций формулирующих предложения законодателю о закреплении (например, в проекте Гражданского кодекса) всех видов вещных прав на земельные участки.

Говоря о тенденциях влияния Конституционного Суда на правоприменение и научную доктрину, заметим, что и сам Конституционный Суд РФ в известной степени подвержен влиянию извне. Такой вывод можно сделать на основе изучения его решений, в которых Конституционный Суд ссылается на правовые позиции Европейского Суда по правам человека.

Впервые такой подход был использован в уже упомянутом выше Постановлении Конституционного Суда РФ от 13 декабря 2001 года № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т. В. Близинской». В нем Конституционный Суд РФ, давая толкование понятию «свое имущество», сослался на решения Европейского Суда по правам человека. Последний в своей практике исходит из того, что каждый имеет право на беспрепятственное пользование и владение своим имуществом, в том числе в рамках осуществления вещных прав, также подлежащих защите (решения от 23 сентября 1982 года по делу «Спорронг и Леннрот (Sporrong and Lonroth) против Швеции» и от 21 февраля 1986 года по делу «Джеймс и другие (James and Others) против Соединенного Королевства», а также содержащее ссылки на них решение от 30 мая 2000 года по делу «Карбонара и Вентура (Carbonara and Ventura) против Италии»).

Впоследствии данная тенденция была продолжена. Так, в Постановлении Конституционного Суда РФ от 26 мая

2011 года № 10-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 1 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации» [8], статьи 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [9], пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [10] в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» Конституционный Суд РФ сослался на позицию Европейского Суда по правам человека, считающего, что стороны в гражданско-правовых отношениях могут, не прибегая к рассмотрению дела судом, заключить соответствующее соглашение, в том числе в виде арбитражной оговорки в договоре, и разрешить спор путем третейского разбирательства.

Отказ от права на рассмотрение своего дела судом не нарушает Конвенцию при условии, что он совершается без принуждения (постановление от 27 февраля 1980 года по делу «Девер (Deweer) против Бельгии»).

Европейский Суд по правам человека полагает, что ст. 6 Конвенции не исключает создание третейских судов для разрешения споров между частными лицами; слово «суд» в ее п. 1 не обязательно должно пониматься как суд классического типа, встроенный в стандартный судебный механизм страны, и может подразумевать орган, учрежденный для решения ограниченного числа особых вопросов, при неизменном условии, что им соблюдаются необходимые гарантии (постановления от 8 июля 1986 года по делу «Литгоу и другие (Lithgow and others) против Соединенного Королевства» и от 3 апреля 2008 года по делу «Риджент Кампани (Regent Company) против Украины»).

Этим подтверждается правомерность обращения частных лиц – в пределах реализации ими права на свободу договора – к третейскому разбирательству в сфере гражданских правоотношений, где допускается разрешение споров посредством общественного саморегулирования, а публичные интересы обеспечиваются законодательными предписаниями, устанавливающими процедуры третейского разбирательства, что предполагает наличие гарантий справедливости и беспристрастности, присущих любому судебному разбирательству в силу требований ст. 46 Конституции РФ во взаимосвязи со ст. 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Таким образом, использование авторитета правовых позиций Европейского Суда по правам человека позволило Конституционному Суду РФ признать указанные выше положения законов как допускающие по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования, рассмотрение третейскими судами гражданско-правовых споров, касающихся недвижимого имущества (в том числе об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке), и государственную регистрацию соответствующих прав на основании решений третейских судов не противоречащими Конституции Российской Федерации.

Таким образом, анализ решений Конституционного Суда Российской Федерации позволяет прийти к выводу о том, что данный орган судебного конституционного контроля осуществляет не только толкование конституционных, земельно-правовых и иных норм, но и развивает юридическую доктрину и законодательство, предлагает свое понимание отдельных норм Конституции РФ, которое является обязательным для всех субъектов права.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Алпатов К. А. Акты Конституционного Суда Российской Федерации как источники конституционного права Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. 210 с.
2. Гаджиев Г. А., Кононов А. Л. Конституционный Суд – это отрицательный законодатель // Юридический мир. 1998. № 3. С. 27–41.
3. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.
4. Батурина С. В. Традиции российской правовой доктрины: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. 28 с.
5. Васильев А. А. Правовая доктрина как источник права: историко-теоретические вопросы: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Красноярск, 2007. 28 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
7. Анисимов А. П., Мелихов А. И., Чикильдина А. Ю. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки граждан и их объединений // Вопросы государственного и муниципального управления. 2009. № 3. С. 114–125.
8. О третейских судах в Российской Федерации: Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3019.
9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
10. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

REFERENCES

1. Alpatov K. A. Enactments of the Constitutional Court of the Russian Federation as the sources of the constitutional law of the Russian Federation: dissertation of the candidate of law. Volgograd, 2006. 210 p.
2. Gadzhiev G. A., Kononov A. L. Constitutional Court is the negative law-maker // Legal world. 1998. # 3. P. 27–41.
3. About garden, kitchen-garden and country-cottage not-for-profit associations of citizens: Federal law dated April 15, 1998 # 66-FZ // Collection of the RF legislation. 1998. # 16. Article 1801.
4. Baturina S. V. Traditions of Russian legal doctrine: abstract of the dissertation of the candidate of law. Krasnodar, 2008. 28 p.
5. Vasilyev A. A. Legal doctrine as the source of law: historical-theoretical issues: abstract of dissertation of the candidate of law. Krasnoyarsk, 2007. 28 p.
6. Land code of the Russian Federation dated October 25, 2001 # 136-FZ // Collection of the RF legislation. 2001. # 44. Article 4147.
7. Anisimov A. P., Melikhov A. I., Chikildina A. Yu. Constitutional-legal regulation of the private property right for the land plots of citizens and their associations // Issues of state and municipal management. 2009. # 3. P. 114–125.
8. On arbitration courts in the Russian Federation: Federal law dated July 24, 2002 # 102-FZ // Collection of the RF legislation. 2002. # 30. Article 3019.
9. On the state registration of the rights for the real estate and transactions: Federal law dated July 21, 1997 # 122-FZ // Collection of the RF legislation. 1997. # 30. Article 3594.
10. On the mortgage (real estate pledge): Federal law dated July 16, 1998 # 102-FZ // Collection of the RF legislation. 1998. # 29. Article 3400.