

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030501.65 «Юриспруденция»

Гражданское право

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

на тему «Сделки с недвижимым имуществом»

Студент	<u>Н.П. Феоктистова</u> (И.О. Фамилия)	_____
Руководитель	<u>Е.В. Чуклова</u> (И.О. Фамилия)	_____

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой к.ю.н., О.Е. Репетева  
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия) \_\_\_\_\_  
(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
**ИНСТИТУТ ПРАВА**  
**КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И**  
**ТРУДОВОЕ ПРАВО»**

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой «Гражданское право,  
гражданский процесс и трудовое право»  
\_\_\_\_\_ О.Е. Репетева  
(подпись)  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

**ЗАДАНИЕ**  
**на выполнение дипломной работы**

Студент: Феокистова Наталья Петровна

1. Тема: «Сделки с недвижимым имуществом»
2. Срок сдачи студентом законченной дипломной работы: 01.06.2016г.
3. Исходные данные к дипломной работе: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Трудовой кодекс Российской Федерации.
4. Содержание дипломной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов): анализ российского законодательства в части сделок с недвижимостью; рассмотрение вопросов проведения и регистрации сделок с недвижимостью.
5. Дата выдачи задания « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Руководитель  
дипломной работы

_____	Е.В. Чуклова
(подпись)	(И.О. Фамилия)
_____	Н.П. Феокистова
(подпись)	(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
 высшего образования  
 «Тольяттинский государственный университет»  
**ИНСТИТУТ ПРАВА**  
**КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И**  
**ТРУДОВОЕ ПРАВО»**

УТВЕРЖДАЮ  
 Зав. кафедрой «Гражданское право,  
 гражданский процесс и трудовое право»  
 \_\_\_\_\_  
 О.Е. Репетева

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН**  
**выполнения дипломной работы**

Студента: Феоктистова Наталья Петровна  
 по теме: Сделки с недвижимым имуществом

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	Январь 2016	25.01.2016	выполнено	
Обсуждение I главы работы	Февраль 2016	25.02.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	Март 2016	25.03.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	25.04.2016	выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	26.05.2016	выполнено	
Предзащита	Май 2016	20.05.2016	выполнено	
Корректировка ВКР	Май 2016	25.05.2016		
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	Июнь 2016			

Руководитель  
 дипломной работы

Е.В. Чуклова

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

Н.П. Феоктистова

(подпись)

(И.О. Фамилия)

## Аннотация

**Актуальность рассматриваемой темы** заключается в том, что недвижимость, занимая важнейшее место в комплексе объектов гражданских прав, сама считается системным образованием, со своей структурой и согласованностью элементов, ее составляющих. Современное гражданское законодательство не предусматривает типовых договорных моделей для совершения разнообразных сделок с недвижимым имуществом, поэтому изучение данной темы составляет особый интерес как в теоретическом, так и в практическом аспектах.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, возникающие в области обеспечения защиты законных прав и интересов граждан при применении норм о сделках с недвижимым имуществом.

**Предмет исследования** составляет: нормы гражданского законодательства, регламентирующие порядок осуществления сделок с недвижимостью.

**Цель** дипломного исследования заключается в проведении теоретико-правового анализ понятия недвижимость, изучении особенностей сделок с недвижимым имуществом в свете последних законодательных изменений.

**Задачи исследования:** рассмотреть понятие и правовое регулирование недвижимости и сделок с ней; проанализировать виды и форму сделок с недвижимым имуществом и другие.

Работа написана на основе обширного круга **источников**, включающего нормативно-правовые акты, специальную литературу и материалы судебной практики. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, 2 глав, шести параграфов, заключения и списка использованных источников. Количество источников: 69.

**Объем работы:** 70 страниц.

## Содержание

Введение.....	6
Глава 1 Понятие и правовое регулирование недвижимости и сделок с ней ....	9
1.1 Понятие «недвижимое имущество» в законодательстве РФ .....	9
1.2 Виды и форма сделок с недвижимым имуществом.....	16
1.3. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом и переход прав по ним .....	21
Глава 2 Особенности совершения и регулирование сделок с недвижимым имуществом .....	33
2.1. Особенности совершения сделок с недвижимым имуществом.....	33
2.2. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом направленных на переход права под условием.....	42
2.3. Приостановление, прекращение и отказ в государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом прав и перехода прав по ним.....	54
Заключение .....	61
Список используемых источников.....	64

## Введение

Актуальность рассматриваемой темы заключается в том, что в настоящее время трудно переоценить значимость недвижимого имущества для экономической, политической и правовой системы каждого социума. Как для товарных взаимоотношений, так и для правового урегулирования имущественного оборота недвижимость, несмотря на временами завоевывающую установленную важность производную группу нематериальных объектов (ценные бумаги, деньги, имущественные права и т.д.), неизменно была и останется стержнем и наивысшим значением любой государственности.

Конституционные гарантии прав владельца, принципы неделимости экономического пространства, свободного передвижения финансов и товаров, свободы экономической деятельности и содействия конкуренции не смогут быть осуществлены иначе, чем ратификацией в государственной деятельности, судебной практике, обыденной жизни людей принципиальных, создающихся веками идей частного права. Основы гражданского законодательства, стоящие, по существу, в главенствующем частноправовом смысле, обеспечены не только юридическим их признанием (ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее - ГК РФ), но и гарантированным, правом собственности, в том числе, неизменным, защищенным вещным владением субъектами имущественных взаимоотношений недвижимым имуществом.

Недвижимость, занимая важнейшее место в комплексе объектов гражданских прав, сама считается системным образованием, со своей структурой и согласованностью элементов, ее составляющих. Пренебрежение системностью недвижимых объектов, возможно, станет не только губительной для поступательного формирования цивилистической доктрины, но и сможет повлечь неизбежные, требующие существенного

времени и напряжений для ликвидации последствий проблем в правоприменительной и законотворческой практике.

**Степень научной разработанности темы.** Следует отметить, что недвижимость как объект научных исследований выступает давно, и основные аргументы уже высказывались. В нашей работе были использованы монографические и диссертационные исследования, многочисленные комментарии и научные статьи таких авторов как: В.В. Витрянский, В.И. Добровольский, Д.И. Ильин, В.А. Рахмилович, О.Н. Садиков, Г.Ф. Шершеневич и других. Тем не менее, цивилистические представления о недвижимости до настоящего времени не носят обобщающий до системности характер, ограничиваясь хоть и достаточно глубоким, но лишь классифицирующим подходом.

**Цель** дипломного исследования заключается в проведении теоретико-правового анализ понятия недвижимость, изучении особенностей сделок с недвижимым имуществом в свете последних законодательных изменений.

Эти основные цели выражены в комплексе взаимосвязанных задач, теоретический поиск решения которых обусловил структуру и содержание дипломной работы. Исходя из названных целей, определены **задачи исследования:**

- рассмотреть понятие и правовое регулирование недвижимости и сделок с ней;
- проанализировать виды и форму сделок с недвижимым имуществом
- рассмотреть порядок государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и переход прав по ним;
- провести анализ особенностей совершения и регулирование сделок с недвижимым имуществом:
- рассмотреть особенности правового регулирования сделок с недвижимым имуществом направленных на переход права под условием;

- рассмотреть приостановление, прекращение и отказ в государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом прав и перехода прав по ним.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, возникающие в области обеспечения защиты законных прав и интересов граждан при применении норм о сделках с недвижимым имуществом.

**Предмет исследования** составляет: нормы гражданского законодательства, регламентирующие порядок осуществления сделок с недвижимостью.

**Методологическая основа исследования.** В основу исследования положен диалектический метод познания социальных явлений и органично связанные с ним общенаучные и частные методы: историко-правовой, сравнительно-правовой, формально-юридический и другие.

**Практическая значимость исследования.** Практическая значимость исследования определяется тем, что содержащиеся в работе выводы, предложения и рекомендации могут быть использованы в практической деятельности предприятий и организаций; в правотворческой деятельности; в научных исследованиях проблем государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

**Структура выпускной квалификационной работы** обусловлена поставленной целью и включает в себя введение, две главы, заключение, список используемых источников.

## Глава 1 Понятие и правовое регулирование недвижимости и сделок с ней

### 1.1 Понятие «недвижимое имущество» в законодательстве РФ

В российском законодательстве определение «недвижимое имущество» впервые появилось в Законе РСФСР от 24.12.90 г. «О собственности в РСФСР». В настоящее время терминология «недвижимого имущества» включена в ст.130 ГК РФ.

К недвижимым предметам (недвижимость, недвижимое имущество) можно отнести земельные участки, участки недр и все, что крепко соединено с землей, то есть предметы, передвижение которых без непропорционального ущерба их назначению невозможно, в том числе, сооружения, здания, объекты неоконченного строительства<sup>1</sup>.

Недвижимость как предмет материального мира существует независимо от наличия или отсутствия у кого-то зарегистрированного права на него. Если предмет соответствует формальным признакам, которые указаны в ч. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ, то на него распространяется правовой режим недвижимости, содержа, в том числе, регистрацию вещного права. Иное дело, что до регистрации права собственности на вновь созданный объект недвижимости данный объект не считается оборотоспособным<sup>2</sup>.

При этом, неосуществимость введения в гражданский оборот объекта, право собственности на который не зарегистрировано, связывают не с указанием закона о невозможности его оборота (как это отражено в п. 2 ст. 129 ГК РФ), а с надобностью доказательства законности владения данным объектом путем предъявления правоустанавливающих документов.

Наряду с этим, имеется иная точка зрения, согласно которой «передвижение жилого дома по желанию владельца на вновь отведенный земельный участок взамен того, что был изъят для государственных нужд, не

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.

<sup>2</sup> Мозолин, В.П. Гражданское право [Текст] /В.П. Мозолин, А.И. Масляев.- Спб.: Нева, 2012.- С. 28.

обращает его в движимый объект, хотя и затруднит оценку прочной связи с землей». В случае перемещения недвижимость (здания, сооружения) в момент перемещения не могут считаться недвижимостью (хотя из смысла п. 1 ст. 130 ГК РФ можно выявить противоположное мнение)<sup>3</sup>.

В это время (а временной интервал может быть продолжительным) здание или сооружение лишается такого признака, как наличие прочной связи с определенным земельным участком, которая принимается во внимание при классификации имущества на недвижимое и движимое. А, так как, отсутствует объект, то невозможно вести речь о наличии или отсутствии права собственности на него и возникает необходимость внесения надлежащей записи в Единый государственный реестр.

Следовательно, недвижимостью считаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения и все, что нераздельно объединено с землей, т.е. объекты, передвижение которых без непропорционального ущерба начальному предназначению невозможно, и (или) передвижение которых нанесет ущерб, который может повлечь значительное уменьшение стоимости<sup>4</sup>.

Беря за основу положения законодательства и признаки некоторых объектов недвижимости, можно с уверенностью сказать, что для каждого недвижимого имущества специфическими чертами считаются:

- присутствие персональных отличительных признаков объекта (правовая, а периодом и фактическая незаменимость);
- стационарность (прикрепление к установленному земельному участку и неосуществимость передвижения имущества без обусловленного ущерба на иное место в связи с присутствием механической или органической взаимосвязи с земельным участком, а также исконная не предназначенность объекта для передвижения в пространстве);
- неизменность местонахождения в отношении системы координат.

---

<sup>3</sup> Ерофеев, Б.В. Гражданское право России [Текст] /Б.В. Ерофеев. – М.: Юрайт, 2012. – С. 43.

<sup>4</sup> Воробьев, Н.И. Гражданское право Российской Федерации [Текст] /Н.И. Воробьев.- М.: Юристъ, 2012.- 425 с. 124.

К недвижимому имуществу ГК РФ причисляет также объекты, не соответствующие названному в ч. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ признаку, но те которые подлежат государственной регистрации (морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты), - недвижимость «в силу закона» или «юридически недвижимое имущество»<sup>5</sup>.

Земельный участок - это доля земной поверхности (так же, почвенный слой), обладающая укрепленными границами, которые очерчены и засвидетельствованы в определенном порядке. Земельный участок, принадлежащий на праве собственности физическому или юридическому лицу, имеет обусловленное целевое предназначение (применение для садоводства, персонального жилищного строительства и др.), которое зафиксировано в правоустанавливающем документе и которое не может быть произвольно трансформировано частным владельцем участка.

К другим природным объектам относятся: водные объекты, лес, недра, понятия которых содержатся в специальных нормативных актах (ст. 1 Водного кодекса РФ<sup>6</sup>, преамбула Лесного кодекса РФ<sup>7</sup>, ст. 1 Закона РФ от 21.02.92 г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) «О недрах»)<sup>8</sup>.

Можно отметить, что необходимость государственной регистрации федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>9</sup> (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) распространяется только на три вида недвижимого имущества: здания, земельные участки, сооружения и составляющие зданий и сооружений.

Из сферы действия Единого государственного реестра прав на

---

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>6</sup> Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>7</sup> Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изм. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>8</sup> Федеральный закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 13.07.2015) «О недрах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>9</sup> Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Консультант Плюс: Версия Проф

недвижимое имущество и сделок с ним были исключены такие объекты, как участки недр, водные объекты, лес, многолетние насаждения, хотя права на них подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав<sup>10</sup>.

К объектам, которые не смогут быть передвинуты без вреда для своего назначения, относятся здания и сооружения. В некоторых законодательных актах (к примеру, ст. 35 Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 06.05.2003 № 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг»<sup>11</sup>) применяется определение «строение».

Данное определение использовалось в послереволюционном законодательстве и обозначало «изолированный объект на определенном земельном участке под некоторым номером на улице». В наше время законодатель все чаще применяет вместо слова «строение» - «здание», «дом», «сооружение».

Однако, в гражданском законодательстве понятия «здание» и «сооружение» отличаются, в строительной практике здание определяется как вид сооружения.

Сооружением именуют все, что построено человеческим трудом для того, чтобы обеспечить материальные и духовные нужды общества. Зданием именуется сооружение наземное (в этом случае, в здании может быть подвальный и цокольный (полуподвальный) этаж), обладающее внутренним пространством, назначенным и приспособленным для разнообразных видов деятельности человека (к примеру, магазины, жилые дома, детские сады, фабричные корпуса и т. д.). Но, постольку поскольку, правовой режим

---

<sup>10</sup> Антосевич, Г.С. Краткий курс по жилищному праву [Текст] /Г.С. Антосевич.- М: Зерцало, 2012.- С. 36.

<sup>11</sup> Федеральный закон РФ от 06.05.2003 № 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» //Консультант Плюс: Версия Проф.

зданий и сооружений тождественен, то юридического значения размежевание данных объектов не имеет<sup>12</sup>.

Для признания здания недвижимым имуществом обязательным элементом данного объекта должно присутствовать наличие фундамента (здание должно быть крепко связано с землей). К числу недвижимости не смогут причислить сооружения, которые являются временными или переносными, например, палатки и тому подобные сооружения, как не имеющие отношения к признаку, который содержится в п.1 ст.130 ГК РФ<sup>13</sup>.

Среди недвижимости существенным объектом государственной регистрации считается право на жилые помещения (в среднем по России на 1 января 2016 г. - 76,71 % от зарегистрированных объектов прав). Жилые помещения обладают строго целевым назначением - проживание граждан, которое не может быть изменено владельцем жилья по личному усмотрению. В качестве жилых помещений выступают квартиры, жилые дома, жилые комнаты. Любые квартиры и жилые дома, располагающиеся на территории РФ, независимо от формы собственности, составляют жилищный фонд (Жилищного кодекса РФ)<sup>14</sup>.

Каждое жилое помещение должно соответствовать предъявляемым к нему техническим, градостроительным, противопожарным и санитарным нормам, «которые определяются через оценку вероятности проживания человека в предоставленном жилом помещении без вреда для его жизни и здоровья».

В современных условиях многие жилые помещения, особенно жилые дома, пребывают в ветхом состоянии, но, невзирая на то, что данные жилые помещения не соответствуют всем нормам, эти помещения считаются жилыми. Существенное значение при установлении цели применения помещения обладает его регистрация в виде жилого или нежилого.

---

<sup>12</sup>Сергеев, А.П. Гражданское право [Текст] /А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. -М.: БЕК, 2014.-С. 54.

<sup>13</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.

<sup>14</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.

Следовательно, жилыми помещениями считаются помещения, годные для стабильного проживания граждан, соответствующие определенным техническим, градостроительным, противопожарным, санитарно-гигиеническим нормам и прошедшие регистрацию в данных учета в этом качестве<sup>15</sup>.

К нежилым помещениям имеют отношение сооружения, строения и иные помещения, определенные для социальных, административных, образовательных, производственных, культурных и других целей и не введенные в жилой фонд. Следовательно, нежилые помещения, строения и здания обладают определенным назначением, к примеру, размещение магазинов, производственных складов, поликлиник, ресторанов, производств<sup>16</sup>.

Создание владельцем в принадлежащем ему жилом помещении магазинов, офисов, производств и т.д. возможно лишь, вслед за тем, как он переведет данное помещение в нежилое в последовательности, предусмотренной жилищным законодательством, (ст. 288 ГК РФ)<sup>17</sup>.

Новое сооружение, строение, здание и другие объекты недвижимости, согласно технической документации, считаются построенными в момент завершения строительства данного объекта. Общая последовательность приемки в эксплуатацию оконченных строительством объектов определена в СНиП 3.01.04 - 87. В отношении некоторых объектов (к примеру, объектов водоотведения) определены особые правила приемки в эксплуатацию оконченных строительством объектов<sup>18</sup>.

У лица, построившего недвижимое имущество для себя, право собственности возникает, с момента данной регистрации (ст. 219 ГК РФ).

---

<sup>15</sup> Чаусская, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Чаусская. - М.: Норма, 2014.- С. 34.

<sup>16</sup> Тихомиров, М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации [Текст] /М.Ю. Тихомиров. - М.: Эксмо, 2012.- С. 72.

<sup>17</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>18</sup> СНиП 3.01.04-87. «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 N 84) (ред. от 18.11.1987) // Консультант Плюс: Версия Проф

Важнейшим документом для характеристики здания, строения считается его технический паспорт, в каком содержатся данные о его местоположении, предназначении, размерах и других технических характеристиках.

В целях осуществления Концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации и вовлечения в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности. Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 18.01.2001г. № 91-р (ред. от 28.06.2002) были ратифицированы Методические указания по проведению инвентаризации объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности<sup>19</sup>.

В обозначенном нормативном акте для объектов незавершенного строительства установлены степени организации подготовительных и строительно-монтажных работ, свойственных для разнообразных этапов строительства: начальной (от 0% до 15%), средней (свыше 15% до 50%), высокой (свыше 50% до 75%), завершающей (свыше 75% до 99%).

К недвижимому имуществу можно относить незавершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда (п. 16 Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Правовой режим недвижимого имущества распространен и на элементы недвижимого имущества, право собственности на которые можно соотнести с конкретными собственниками. В этом случае, под элементами

---

<sup>19</sup> Распоряжение Минимущества РФ от 18.01.2001 № 91-р (ред. от 28.06.2002) «Об организации учета и вовлечении в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности» (вместе с «Положением о постоянно действующей комиссии Минимущества России по координации и контролю работ по учету и вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности», «Методическими указаниями по проведению инвентаризации объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности») // Консультант Плюс: Версия Проф

недвижимости можно понимать изолированные элементы (к примеру, здания), которые смогут использоваться по своему прямому назначению, самостоятельно от других элементов объекта недвижимости.

## 1.2. Виды и форма сделок с недвижимым имуществом

Современное гражданское законодательство не предусматривает договорных моделей, применяемых исключительно к сделкам с недвижимостью (так, к примеру, законодатель обуславливает нормы о купле-продаже недвижимости, но, в этом случае, особые нормы об аренде определены только в связи с одной из разновидностей недвижимости – сооружений и зданий)<sup>20</sup>.

Следовательно, группировать сделки по исходным положениям легальной концепции урегулирования оборота недвижимости весьма трудно<sup>21</sup>. В то же время, не порождает особенных трудностей группировка сделок с недвижимостью на основании доктринальных критериев. Сделки с недвижимостью, возможно, группировать согласно цели, которую преследуют две стороны сделки. В этой связи, можно выделить три группы сделок с недвижимостью:

- сделки по отчуждению недвижимого имущества, влекущие переход права собственности (договор продажи недвижимости, ст. 549 ГК РФ; договор продажи предприятия, ст. 559 ГК РФ; договор мены недвижимого имущества, ст. 567 ГК РФ; договор дарения недвижимости, ст. 572 ГК РФ; пожертвование, ст. 282 ГК РФ; договор ренты с передачей недвижимости под выплату ренты, ст. 583, 601 ГК РФ; договор строительного подряда, ст. 740 ГК РФ; договор участия в долевом строительстве, ст. 4 Федерального закона

---

<sup>20</sup> Степанова, С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] /С.А. Степанова. – Спб.: Питер, 2012.- С. 96.

<sup>21</sup> Николаева, Е.Ю. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /Е.Ю. Николаева // Жилищное право. -2013. - №5.-С. 16.

от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015), далее - Закон об участии в долевом строительстве)<sup>22</sup>;

- сделки без отчуждения недвижимого имущества, которые не влекут перехода права собственности (договор аренды и субаренды зданий и сооружений, ст. 650 ГК РФ; договор аренды и субаренды иных объектов недвижимости, ст. 606 ГК РФ; договор залога недвижимости (ипотеки), ст. 339 ГК РФ; договор аренды транспортного средства с экипажем, ст. 632 ГК РФ; договор аренды транспортного средства без экипажа, ст. 642 ГК РФ; договор аренды предприятия, ст. 656 ГК РФ; договор найма жилого помещения, ст. 671 ГК РФ; договор финансовой аренды (лизинга) недвижимости (за исключением земли и других природных ресурсов), ст. 665 ГК РФ, ст. 3 Федерального закона от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»);

- акцессорные или дополнительные к ранее совершенным сделкам с недвижимым имуществом: уступка права требования (ст. 388, 389 ГК РФ) по сделке с недвижимым имуществом; перевод долга (ст. 391 ГК РФ) по сделке с недвижимым имуществом; соглашение об изменении (расторжении) договора (ст. 452 ГК РФ) в отношении недвижимости; уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве (ст. 11 Закона об участии в долевом строительстве) и др.

Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте можно группировать и по субъекту, который совершает данную сделку<sup>23</sup>.

Таким образом, можно выделить:

---

<sup>22</sup> Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>23</sup> Шабалин, В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке в вопросах и ответах [Текст]: [с учетом новых жилищных законов] / В.Г. Шабалин. - М.: Омега-Л: Филин, 2013.-С. 18.

- сделки с недвижимым имуществом, совершаемые кооперативами, хозяйственными товариществами и обществами;
- сделки с недвижимостью, совершаемые государственными и муниципальными унитарными предприятиями, казенными предприятиями, а также учреждениями;
- сделки по отчуждению недвижимости, совершаемые некоммерческими организациями;
- сделки с недвижимостью, совершаемые предпринимателями без образования юридического лица;
- сделки с недвижимым имуществом, которые совершаются физическими лицами (при этом имеют особенности сделки, заключаемые малолетними, несовершеннолетними, лицами, признанными недееспособными или ограниченно дееспособными, а также сделки с объектами недвижимости, находящимися в общей совместной собственности супругов или членов крестьянского (фермерского) хозяйства);
- сделки с недвижимым имуществом, совершаемые арбитражным управляющим от имени организации, находящейся в стадии признания ее несостоятельной (банкротом)<sup>24</sup>.

Все рассмотренные выше сделки имеют установленные особенности, и заключаются в соответствии с установленными законодательством РФ правилами, которые распространяются на конкретных субъектов, указанных в законе. При несоблюдении требований закона, регламентирующих участие в гражданском обороте конкретных субъектов, можно добиться недействительности сделки с недвижимостью в судебном порядке.

В качестве оснований классификации сделок с недвижимостью, можно определить критерий обязательности государственной регистрации отвечающей интересам сделки. Сделка с недвижимостью подлежит государственной регистрации лишь в тех случаях, которые установлены законом. Участникам заключаемого договора не дано права определять либо

---

<sup>24</sup> Суханов, Е.А. Гражданское право [Текст] /Е.А. Суханов.-М.: Зерцало, 2011.- С. 87.

отменять государственную регистрацию совершаемой ими сделки<sup>25</sup>.

Обязательной государственной регистрации подлежат следующие сделки с недвижимым имуществом:

- договор об ипотеке (залоге недвижимости) (п. 3 ст. 339 ГК РФ, п. 2 ст. 10 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке)<sup>26</sup>;
- уступка требования по сделке с недвижимостью, подлежащей государственной регистрации (ст. 389 ГК РФ);
- перевод долга по сделке с недвижимостью, подлежащей государственной регистрации (ст. 391 ГК РФ);
- договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ);
- договор продажи доли в праве общей собственности на жилой дом, квартиру и их частей (ст. 251 ГК РФ);
- договор продажи предприятия как имущественного комплекса (п. 3 ст. 560 ГК РФ);
- договор мены жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 567 ГК РФ);
- договор мены долями в праве общей собственности на жилой дом, квартиру и их частей (ст. 251 ГК РФ);
- договор дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК РФ);
- отказ одаряемого принять в дар недвижимое имущество (ст. 573 ГК РФ);
- пожертвование недвижимости (ст. 582 ГК РФ)<sup>27</sup>;
- договор дарения доли в праве собственности на недвижимое имущество (ст. 251 ГК РФ);

---

<sup>25</sup>Чимов, З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере-субинститут института государственной регистрации [Текст] /З.В. Чимов // Бюллетень нотариальной практики.-2013-№3.-С. 19.

<sup>26</sup>Федеральный закон РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>27</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф

- договор ренты с передачей недвижимости под выплату ренты (ст. 584 ГК РФ);
- договор пожизненного содержания с иждивением (п. 2 ст. 601 ГК РФ);
- договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, заключаемый на срок не менее 1 года (п. 2 ст. 651 ГК РФ; Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. № 53 о государственной регистрации договоров аренды);
- договор аренды недвижимого имущества, заключаемый на неопределенный срок, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ);
- договор аренды с правом выкупа (п. 3 ст. 609, ст. 624 ГК РФ);
- договор субаренды при условии применимости к нему правил о договорах аренды (п. 2 ст. 615 ГК РФ);
- договор аренды предприятия как имущественного комплекса (п. 2 ст. 658 ГК РФ);
- договор аренды участков лесного фонда (ст. 32 Лесного кодекса РФ);
- договор безвозмездного пользования участком лесного фонда (ст. 36 Лесного кодекса РФ);
- договор концессии участков лесного фонда (Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса));
- договор залога права аренды недвижимости (п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке);
- соглашение о приобретении заложенного жилого помещения залогодержателем (п. 3 ст. 55 Закона об ипотеке);
- договор участия в долевом строительстве (ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве);
- уступка прав требования по договору участия в долевом

строительстве (ст. 11 Закона об участии в долевом строительстве).

### 1.3. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом и переход прав по ним

Право собственности и иные вещные права на недвижимость, их возникновение, переход и прекращение обязаны быть государственной регистрации (п. 1 ст. 131 ГК РФ). Права, которые подлежат государственной регистрации, считаются со времени регистрации, если иное не определено законом (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Право на создаваемое недвижимое имущество тоже возникает с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ)<sup>28</sup>.

Статья 13 Закона №122-ФЗ определяет последовательность проведения государственной регистрации<sup>29</sup>.

Единый государственный реестр прав (далее ЕГРП) содержит информацию о имеющихся и прекращенных правах на объекты недвижимости, сведения об указанных объектах и данные о правообладателях. Неотделимой частью ЕГРП считаются дела, которые имеют установочные документы на недвижимость, и книги учета документов.

Дело установочных документов заводится на любой объект недвижимости. В дело определяют все документы, которые поступили для регистрации прав на данный объект.

Информация из ЕГРП не считается служебной, коммерческой, государственной тайной.

Наряду с регистрацией вещных прав обязаны быть ограничения (обременения) вещных прав в случаях, определенных законом (п. 1 ст. 131

---

<sup>28</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>29</sup> Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Консультант Плюс: Версия Проф

ГК РФ, п. 1 ст. 4 Закона о регистрации прав). Для примера ограничений, обременений права можно рассмотреть залог недвижимости (ипотека), арест, аренду, доверительное управление, ренту (пожизненное содержание с иждивением), сервитут.

Сделки с землей и иной недвижимостью обязательно подлежат государственной регистрации в случаях, определенных ГК РФ (п. 1 ст. 164). Данные сделки подлежат регистрации и признаются заключенными со времени регистрации, если иное не определено законом (п. 3 ст. 433). Регистрации направлена на отчуждение имущества, право собственности у покупателя появляется со времени регистрации права (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним - это юридический акт признания и свидетельства государством появления, ограничения (обременения), перевода или окончания прав на недвижимость на основании ГК РФ<sup>30</sup>.

Государственная регистрация - единственное свидетельство наличия зарегистрированного права. Зарегистрированное право возможно оспорить лишь в судебном порядке (п. 1 ст. 2 Закона о регистрации прав). Таким образом, ГК РФ и Законом о регистрации прав установлены три предмета государственной регистрации: регистрация прав; регистрация ограничений (обременений) прав; регистрация сделок. Государственной регистрации обязаны быть правоотношения по поводу недвижимости<sup>31</sup>.

В отношении самих объектов недвижимости осуществляется государственный учет (кадастровый, технический, лесной).

1) земельные участки (ст. 130 ГК, ст. 6 ЗК), в том числе: лесные участки (ЛК);

2) здания (ст. 130 ГК), так же: дачи; жилые дома; гаражи; садовые домики; другие здания потребительского значения;

3) сооружения - хозяйственные сооружения на садовых и дачных

---

<sup>30</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф

<sup>31</sup> Ерофеев, Б.В. Гражданское право России [Текст] /Б.В. Ерофеев. – М.: Юрайт, 2012. – С. 45.

участках (ст. 1 Закона о дачных объединениях);

4) помещения, так же: - нежилые помещения, включая части помещений - квартиры - части квартир - комнаты - части жилых домов

5) объекты незавершенного строительства

6) предприятия как имущественные комплексы

7) участки недр  
Купля-продажа недвижимости Требования к форме договора<sup>32</sup>.

Договор купли-продажи, который заключен в простой письменной форме по типу одного документа, подписывается сторонами (ст. 550 ГК РФ) и имеет соглашение по любым существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

При государственной регистрации договора купли-продажи комнаты в коммунальной квартире, а так же доли в праве собственности нужны документы о том, что не было нарушено преимущественное право покупки прочих собственников других комнат или участников долевой собственности на основании п. 1 ст. 24 Закона о регистрации прав.

При купле-продаже недвижимости нежилого назначения производят одно регистрационное действие - регистрация перехода права от продавца к покупателю<sup>33</sup>. Порядок регистрации при купле-продаже недвижимости жилого назначения производят два регистрационных действия:

- регистрация сделки (договора) купли-продажи (с данного момента сделка считается заключенной на основании п. 2 ст. 558 ГК РФ);

- регистрация перехода права от продавца к покупателю (на основании п. 1 ст. 551 ГК РФ). На основе закона, если договор считается заключенным с момента государственной регистрации, то с данного времени у сторон появляются взаимные обязанности: у продавца – обязательство по передаче имущества, у покупателя – обязательство по принятию и оплате

<sup>32</sup> Абова, Т.Е. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] /Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин. –М.: Юристъ, 2015.- С. 71.

<sup>33</sup> Зенин, И.А. Гражданское право Российской Федерации [Текст] /И.А. Зенин.- М.: Юрлитинформ, 2012.- С.86.

данного имущества<sup>34</sup>.

После того, как договор подписан сторонами, у них возникает только одно обязательство - провести государственную регистрацию сделки. Государственной регистрации препятствуют обстоятельства наложения на недвижимое имущество ареста, иных ограничений и другие причины<sup>35</sup>.

Заявление о регистрации возникшего права продажи принимается одновременно с заявлением о регистрации прошедшей сделки и при переходе прав к новому владельцу. В таком случае все три регистрационных действия можно провести совместно в течение одного месяца (конечно же, без выдачи свидетельства продавцу).

Если в договоре купли-продажи недвижимого имущества содержится информация об оплате недвижимости через какое-то время после того как объект был передан новому владельцу (при продаже с оформлением кредита или при рассрочке платежа) и иное не было указано в договоре, то с момента передачи недвижимости до времени полной оплаты цена на объект недвижимости, оговоренная в договоре считается находящейся в залоге у продавца для того, чтобы обеспечить выполнение покупателем обязанности по оплате (п. 5 ст. 488 ГК РФ).

В данном случае производят еще одно регистрационное действие (для купли-продажи недвижимости нежилого назначения - второе, для купли-продажи жилья - третье): регистрация залога (ипотеки) в силу закона как ограничения права покупателя в пользу залогодержателя - продавца в обеспечение обязательств покупателя по оплате недвижимости.

Залог, определенный законом, возникает, если покупка недвижимости (нежилого помещения, здания, жилого дома или квартиры, земельного участка, сооружения,) полностью или частично за счет кредита банка или иной кредитной организации или средств целевого займа, предоставленного

---

<sup>34</sup> Воробьев, Н.И. Гражданское право Российской Федерации [Текст] /Н.И. Воробьев.- М.: Юрист, 2012.- С. 42.

<sup>35</sup> Чимов, З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере-субинститут института государственной регистрации [Текст] /З.В. Чимов // Бюллетень нотариальной практики.-2013-№3.-С. 18.

иным юридическим лицом на покупку недвижимости, если иное не было определено законом или договором (ст. 64.1, 69.1, 77 Закона об ипотеке).

Залог возникает с момента регистрации права собственности заемщика на купленный объект недвижимости. Регистрация залога в силу закона при купле-продаже совершается без заявления о регистрации залога со стороны<sup>36</sup>.

По просьбе залогодержателя он получает выписку из ЕГРП, в которой отражена информация о зарегистрированном праве на объект ипотеки и зарегистрированном обременении права - залоге в силу закона<sup>37</sup>. Новый собственник вправе распоряжаться приобретенной, но не полностью оплаченной недвижимостью. Совершение и регистрацию последующих сделок возможно провести только при согласии залогодержателя.

В разнообразных случаях купли-продажи недвижимости производят надлежащие регистрационные действия. Мена жилых помещений.

Координация действий по мене производится ГК РФ надлежащим способом:

а) дано определение понятия договора мены (п. 1 ст. 567);

б) на отношения сторон распространены правила о купле-продаже, каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (п. 2 ст. 567 ГК РФ);

в) определены специальные правила о мене, обусловленные ее правовой природой.

Определенные правила состоят в том, что:

- подводится итог равноценности обмениваемых товаров (п. 1 ст. 568 ГК РФ);

- обмен неравноценными товарами с оплатой разницы тоже считается договором мены, а не смешанным договором мены и купли-продажи (п. 2 ст. 568 ГК РФ);

---

<sup>36</sup> Гущина, К.О. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /К.О. Гущина, Е.А. Новиков, Е.Е. Сухарев. -М.: Дашков и К°, 2014.-С. 46.

<sup>37</sup> Садиков, О.Н. Гражданское право РФ [Текст] /О.Н. Садиков. -М.: Велби, 2013.- С. 84.

- установлен одновременный переход права собственности на обмениваемые товары после исполнения обеими сторонами обязательств по их передаче, если законом или договором не предусмотрено другое (ст. 570 ГК РФ).

Первостепенной является норма ст. 223 ГК РФ, согласно которой для каждой из сторон по договору мены временем перехода права собственности при мене недвижимого имущества считается регистрация ее прав на обмениваемую недвижимость, не смотря на то, что произведена ли такая регистрация иной стороной<sup>38</sup>.

В момент заключения и исполнения сторонами договора мены жилых помещений могут производиться следующие регистрационные действия:

- регистрация сделки - договора мены;
- регистрация перехода права на одно жилое помещение;
- регистрация перехода права на другое жилое помещение.

Для регистрации сделки необходимо присутствие записей о прежде начавшихся правах на меняемые жилые помещения. Если, с одной стороны присутствуют несколько лиц, считающихся сособственниками меняемого помещения, то регистрация перехода права на приобретаемый объект реализовывается на основе порядка регистрации долевой собственности - через внесение записи о праве всех с подтверждением величины доли в праве общей собственности.

Несмотря на количество долевых собственников будет проведено одно регистрационное действие - регистрация перехода права общей собственности<sup>39</sup>.

Мена между нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фонде (ст. 72-74 ЖК РФ).

Данная мена не может быть сделкой с недвижимостью, потому, что

---

<sup>38</sup> Чимов, З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере-субинститут института государственной регистрации [Текст] /З.В. Чимов // Бюллетень нотариальной практики.-2013-№3.-С. 19.

<sup>39</sup> Смоленский, М.Б. Гражданское право [Текст] /М.Б. Смоленский.-М.: Зерцало: ТЕИС, 2014.-С. 106.

наниматели могут передать друг другу только обязанности и права, которые вытекают из договора найма, а перевод права собственности на жилые помещения не случается. Помимо этого, договор жилищного найма не обязательно подлежит государственной регистрации, оттого, данная мена жилыми помещениями не направляется на государственную регистрацию<sup>40</sup>.

**Дарение.** Отличительная особенность дарения – это его безвозмездность. По договору дарения не проходит ответная передача объекта недвижимости, ответное предоставление права или присутствие ответного обязательства (п. 1 ст. 572 ГК РФ).

К примеру, нельзя подарить квартиру муниципальному образованию в лице органа местного самоуправления в связи с тем, что раньше был выдан ордер на муниципальное жилье.

Притворная сделка признается ГК РФ ничтожной (п. 1 ст. 572, п. 2 ст. 170 ГК РФ). Только положение о оставлении прав использования подаренной недвижимости дарителем в договоре дарения в семье, которая проживает в этой же квартире, не нужно оценивать как особое обстоятельство договора<sup>41</sup>.

Даритель сможет остаться жить в подаренной квартире не потому, что данные условия были отражены в договоре дарения, а на основании ст. 292 ГК РФ как член семьи нового собственника - одаряемого. Дарение - это сделка двусторонняя, для ее заключения обязательно присутствие воли и согласия двух сторон договора: дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие).

В то же время, при обещании подарить объект недвижимого имущества, является односторонней сделкой, которая направлена только на волю обещающего (п. 2 ст. 572 ГК РФ). До момента дара одаряемый может отказаться от подарка, отказ принять дар - это так же односторонняя сделка, которая может быть оформлена в том же виде, что и дарение (п. 1 ст. 573 ГК РФ).

---

<sup>40</sup>Николаева, Е.Ю. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /Е.Ю. Николаева // Жилищное право. -2013. - №5.-С. 17.

<sup>41</sup> Мозолин, В.П. Гражданское право [Текст] /В.П. Мозолин, А.И. Масляев.- Спб.: Нева, 2012.- С. 96.

Передача и прием подарка в виде недвижимости осуществляется обычно передачей ключей и директивных документов (п. 1 ст. 574 ГК РФ). Особое внимание необходимо уделяться недопустимости заключения договора дарения, включая передачу дара после смерти дарителя (п. 3 ст. 572 ГК РФ).

Невозможно, проведение государственной регистрации договора дара и прав собственности после смерти дарителя, предоставившего право, даже при наличии нотариально договора. Если даритель при жизни право дарения не зарегистрировал, значит оно не может принадлежать одариваемому и должно быть включено в наследство после смерти дарителя. Заявления на регистрацию должны быть поданы с двух сторон, со стороны дарителя и одариваемого<sup>42</sup>.

При дарении недвижимости совершаются два регистрационных действия:

- регистрация договора дарения (сделки) - независимо от жилого или нежилого назначения недвижимости;
- регистрация права собственности одаряемого.

Чаще всего, договор дарения недвижимости удостоверяет принятие дара одаряемым, и эти два регистрационных действия производят одновременно. Для регистрации дара представляются те же документы, что и при купле-продаже, кроме передаточного акта (п. 2 ст. 246 ГК РФ).

Если имеется лишь обещание, то регистрируется только сделка. Для государственной регистрации права от получателя дара нужно только принять дар. Отказ получателя дара от принятия дара вероятен после регистрации сделки, но только до регистрации права. Если же после регистрации права собственности получатель дара возвращает недвижимость тому, кто его подарил, то регистрируется новая сделка дарения, и так же

---

<sup>42</sup> Сергеев, А.П. Гражданское право [Текст] /А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. —М.: БЕК, 2014.-С.165.

переход права собственности к дарителю<sup>43</sup>.

Рента и пожизненное содержание с иждивением.

Договоры ренты - это двусторонний договор, сторонами которого могут выступить плательщик ренты и получатель ренты. Рента - это периодические платежи, которые плательщик ренты выплачивает ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество (ст. 583 ГК РФ).

Договор ренты требует в соответствии с законом обязательного нотариального удостоверения. Под обязательство выплачивать ренту можно передать каждое имущество, а также деньги. Рентные договоры обязательно подлежат государственной регистрации, в частности, договор ренты под недвижимость (ст. 584 ГК РФ).

Рента выражается в двух видах: постоянная и пожизненная. В соответствии с постоянной рентой граждане и некоммерческие организации приобретают право на получение постоянной ренты как после вступления в наследство, так и по переуступке или получению в порядке правопреемства (п. 2 ст. 589 ГК РФ).

А вот в случае пожизненной ренты, получателями которой могут быть лишь граждане, и данная рента не наследуется, обещания по выплате заканчиваются смертью получателя ренты (ст. 596 ГК РФ). Гибель или непреднамеренная порча переданного имущества не является основанием плательщику не исполнять свои обязательства (ст. 600 ГК РФ).

Пожизненная рента возможна на основании соглашения пожизненного содержания гражданина с иждивением. Иными словами, договор пожизненного содержания с иждивением - один из вариантов договоров ренты. По договору пожизненного содержания получателем ренты обязательно передается недвижимость (ст. 601 ГК РФ), так же, может быть отдана и доля в праве общей собственности на нее (п. 2 ст. 246 ГК РФ).

В случае смерти получателя ренты после нотариального

---

<sup>43</sup> Степанова, С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] /С.А. Степанова. – Спб.: Питер, 2012.-С. 147.

удостоверения, но до государственной регистрации, данный договор можно считать ничтожным, и не он направлен на регистрацию, поэтому не сможет быть зарегистрировано право собственности плательщика ренты. Заявление о регистрации сделки должны быть поданы двумя сторонами: и плательщиком, и получателем ренты<sup>44</sup>.

Передача имущества под выплату ренты возможно после отдельной платы (ст. 585 ГК РФ): помимо обещания о периодической оплате ренты (или предоставления содержания) плательщик ренты обязан оплатить получателю ренты оговоренную в договоре сумму. В этом случае передача недвижимости может быть осуществлена по передаточному акту (если договором не предусмотрен иной вариант передачи). Для государственной регистрации нужны те же документы, что и для купли-продажи. В случае передачи имущества бесплатно передаточный акт не составляется. Важнейшие отличия договоров ренты, пожизненного содержания с иждивением - это отягощение рентой недвижимости (п. 1 ст. 586 ГК РФ) и появление залога в силу закона для того, чтобы обеспечить рентное обязательство (п. 1 ст. 587 ГК РФ).

Исходя из этого, при заключении договоров пожизненного содержания с иждивением регистрируются:

- сделка - договор ренты, пожизненного содержания с иждивением;
- право собственности плательщика ренты;
- обременение рентой;
- залог в пользу получателя ренты.

Стоит отметить, что согласие получателя ренты на продажу недвижимости не избавит покупателя от обязательств по выплате ренты. Эти обязательства передаются вместе с недвижимым имуществом при переходе права собственности, и при наследовании так же. Вследствие этого в свидетельстве о регистрации права покупателя и собственника

---

<sup>44</sup> Воробьев, Н.И. Гражданское право Российской Федерации [Текст] /Н.И. Воробьев.- М.: Юрист, 2014.- С. 154.

недвижимости указываются ограничения (обременения).

Приватизация жилых помещений государственного (муниципального) имущества.

На основании ст. 217 ГК РФ имущество, которое находится в государственной (муниципальной) собственности, может передаваться его собственником в собственность юридических лиц и отдельных граждан в порядке, который регулируется законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

При приватизации положения ГК РФ, определяющие порядок приобретения и окончания права собственности, используются, если законами о приватизации не предусмотрено иное<sup>45</sup>.

Статьей 235 ГК РФ предусмотрено, что по постановлению собственника имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, передается в собственность юридических лиц и граждан. Следовательно, публичная собственность не должна передаваться частным порядком.

Орган муниципальной или государственной власти, который действует от имени собственника, не имеет право передавать имущество как частный собственник: как захочет и кому захочет, на неопределенных условиях и за цену, которую сам захочет установить. Наоборот, отчуждение имущества государственным (муниципальным) унитарным предприятием или автономным учреждением не может быть приватизацией, хотя и может повлечь перевод из публичной собственности в частную<sup>46</sup>.

Следовательно, сделки по приватизации определяют такие признаки:

- переход имущества из государственной (муниципальной) в частную собственность;
- отчуждение имущества собственником (или по его решению);
- особая последовательность, установленная законодательством о

---

<sup>45</sup> Ерофеев, Б.В. Гражданское право России [Текст] /Б.В. Ерофеев. – М.: Юрайт, 2012. – С. 126.

<sup>46</sup> Рузакова, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Рузакова.- СПб.: Нева, 2014.- С. 131.

приватизации.

Порядок передачи регулируется Законом РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 16.10.2012, с изм. 28.02.2015) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Условия законности приватизации жилых помещений Объектом приватизации является государственный и муниципальный жилой фонд (Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 16.10.2012, с изм. 28.02.2015) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Как известно, безвозмездная передача в собственность граждан домов и квартир, принадлежащих им на правах социального найма, действует на территории России с 2004 года. До этого момента сроки бесплатной приватизации продлевались уже несколько раз. Причин продления сроков бесплатной приватизации несколько. В их числе:

- очередники, проживающие в ветхих домах. Некоторые российские граждане до сих пор проживают в ветхом и аварийном жилье. Поскольку вопрос с их расселением пока не был решен, они не смогли принять участие в переоформлении жилых помещений из-за независящих от них обстоятельств;

- граждане Крыма и Севастополя. Население присоединенных к России территорий тоже должно успеть воспользоваться привилегиями российского законодательства, касающимися жилого фонда;

- предупреждение социальной напряженности. В условиях экономической нестабильности прекращение безвозмездной приватизации может спровоцировать общественные волнения.

## **Глава 2. Особенности совершения и регулирование сделок с недвижимым имуществом**

### 2.1. Особенности совершения сделок с недвижимым имуществом

Сделки с недвижимостью являются самой существенной и, возможно самой рискованной частью гражданского оборота. Эта ситуация объясняется, с одной стороны, участием растущего числа недвижимости и ее интенсификацией и, с другой стороны, относительной новизной, сложностью состава и отсутствием ясности законодательства, устанавливающим правила для регистрации сделок с такими объектами и прав на них<sup>47</sup>.

Цель законодательного регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, главным образом, заключается в том, чтобы гарантировать устойчивые права субъектам гражданско-правовых отношений собственности, особенно в вопросах регистрации и оборота недвижимости.

При рассмотрении этого вопроса, следует отметить, что регистрация сделок является средством подтверждения публичной достоверности данных о сделках с недвижимым имуществом.

Так что, когда закон предусматривает обязательную государственную регистрацию сделок, гражданские правовые последствия, основанные на таких операциях происходят полностью только после их регистрации<sup>48</sup>. Правовой результат государственной регистрации сделки – признание законности государством и определение момента заключения данной сделки.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, согласно ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» это правовой акт признания

---

<sup>47</sup> Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Текст] /В.А. Алексеев.-М.: Брисъ, 2013.- с. 136.

<sup>48</sup> Николаева, Е.Ю. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /Е.Ю. Николаева // Жилищное право. -2013. - №5.-С. 22.

и подтверждения со стороны государства, возникновения, перехода или прекращения, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Право на недвижимое имущество и сделок с ним должно быть включено в Единый государственный реестр прав. Закон также гласит, что государственная регистрация является единственным свидетельством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке<sup>49</sup>.

Определенные особенности имеют сделки по приобретению недвижимости на территории закрытого административно-территориального образования. Сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования<sup>50</sup>. Указанные правила не распространяются: 1) на отчуждение имущества, находящегося в федеральной собственности, в собственность открытых акционерных обществ атомного энергопромышленного комплекса Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 5 февраля 2007 года N 13-ФЗ "Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования

---

<sup>49</sup> Садиков, О.Н. Гражданское право РФ [Текст] /О.Н. Садиков. -М.: Велби, 2013.- С. 258.

<sup>50</sup> Закон РФ от 14.07.1992 N 3297-1 (ред. от 13.07.2015) "О закрытом административно-территориальном образовании" // "Ведомости СНД РФ и ВС РФ", 20.08.1992, N 33, ст. 1915.

атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и имущества, передаваемого Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" в качестве имущественного взноса Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 года N 317-ФЗ "О Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", а также на заключение иных сделок с имуществом между организациями атомного энергопромышленного комплекса Российской Федерации;

2) на отчуждение имущества, находящегося в федеральной собственности, в собственность акционерных обществ (их дочерних хозяйственных обществ) Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", в том числе акционерных обществ, создаваемых путем преобразования государственных унитарных предприятий в соответствии с Федеральным законом "О Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", и имущества, находящегося в федеральной собственности и передаваемого Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" в качестве имущественного взноса Российской Федерации, а также на заключение иных сделок с имуществом между организациями Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос".

В соответствии со ст. 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат права собственника на недвижимое имущество. Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре институтов юстиции. Регистрации подлежат: право постоянного пользования, право оперативного управления, право собственности, ипотека, право пожизненного наследуемого владения, право хозяйственного ведения,

сервитуты и другие права в случаях, предусмотренных ГК РФ и другими законами<sup>51</sup>.

Согласно ст. 164 ГК РФ также подлежат обязательной государственной регистрации обязательственные правоотношения: сделки с землей и иным недвижимым имуществом, в случаях и в порядке, установленном ст. 131 и Законом «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». В соответствии с требованиями закона, государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом проводится в отношении договора залога недвижимости, цессии и перевода долга по сделке, требующей государственной регистрации, купли-продажи квартир, долей, жилых домов, купли-продажи предприятия как имущественного комплекса, договор дарения недвижимости, договора аренды зданий и сооружений на срок более года, иного отчуждения недвижимого имущества, например, под выплату ренты, осуществления сделки по доверительному управлению в отношении недвижимости. Иными словами, государственная регистрация необходима только в случаях, установленных законом<sup>52</sup>. Представленный вывод основан на гражданском законодательстве, однако его считать правильным в связи неудачной редакцией п. 1 ст. 164 ГК РФ затруднительно.

Правоприменительная практика по-другому рассматривает данную проблему. К примеру: п. 5, 15, 18 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»», подтверждает, что органы юстиции правомерно не осуществили государственную регистрацию договора купли-продажи недвижимости юридического лица, поскольку закон не предусматривает для государственной регистрации такого договора. В то же время, в юридической литературе можно встретить и другое мнение.

---

<sup>51</sup> Беленков, Р. Гражданское право [Текст] /Р. Беленков. - М.: АСТ, 2014.- С. 49.

<sup>52</sup> Чаусская, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Чаусская. - М.: Норма, 2014.- С .139.

Р. Беленков считает, что «по смыслу ст. 131 ГК РФ (хотя в этой статье отмечены не сделки, а права, которые подлежат регистрации) государственная регистрация требуется для любого договора, объектом которого выступает недвижимость»<sup>53</sup>.

Отсюда следует, что не все договоры, право на недвижимое имущество по которым подлежит государственной регистрации, могут быть зарегистрированы. Например, статья 551 ГК РФ, при продаже недвижимого имущества по договору купли-продажи обязывает покупателя оформить переход права собственности государственной регистрацией. В соответствии со ст. 558, 560 ГК РФ государственная регистрация предназначена только для продажи дома, квартиры, часть дома или квартиры и предприятия.

Так, например, при продаже гаража договор купли-продажи государственной регистрации не подлежит, а вот, переход права собственности нужно зарегистрировать<sup>54</sup>.

Проанализируем сделки, для которых законодатель предусматривает обязательную государственную регистрацию.

В соответствии со ст. 558 (п. 2) ГК РФ договоры купли-продажи: жилого дома (части жилого дома), квартиры (части квартиры), доли в праве собственности на, иной дом или квартиру (ст. 251 ГК РФ); ст. 560 (п. 3) ГК РФ договоры продажи предприятия, как имущественного комплекса; со ст. 567 (п. 2) ГК РФ договоры мены: жилого дома (части жилого дома), квартиры (части квартиры), доли в праве собственности на жилой дом или квартиру (ст. 251 ГК РФ) ст. 574 (п. 3), договоры дарения и пожертвования ст. 582 ГК РФ недвижимости (независимо от назначения объекта): доли в праве общей собственности на них (ст. 251 ГК РФ), ст. 584 ГК РФ договоры ренты с передачей недвижимого имущества в собственность под выплату ренты, ст. 601 (п. 2) ГК РФ договоры пожизненного содержания с иждивением, ст. 624 ГК РФ договоры аренды недвижимости с правом выкупа

---

<sup>53</sup> Беленков, Р. Гражданское право [Текст] /Р. Беленков.- М.: АСТ, 2014.- С. 163.

<sup>54</sup> Гущина, К.О. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /К.О. Гущина, Е.А. Новиков, Е.Е. Сухарев. -М.: Дашков и К°, 2014.-С. 172.

ст. 4 (п. 3) ФЗ «Об участии долевом в долевом строительстве» строительстве, ст. 339 (п. 3) ГК РФ договоры о залоге недвижимости (ипотеке), ст. 615 (п. 2) ГК РФ договоры субаренды недвижимости, ст. 651 (п. 2) ГК РФ договоры аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, земельных участков, участков лесного фонда на срок не менее 1 года, ст. 658 (п. 2) ГК РФ договоры аренды предприятий как имущественных комплексов.

Так, для конкретных сделок с государственной регистрацией недвижимого имущества (в частности, договора) играет большую роль, потому что сам факт государственной регистрации в некоторых случаях является условием действительности договора, и в других случаях предварительным условием для признания договора заключенным<sup>55</sup>.

Говоря о правовых последствиях несоблюдения требования о государственной регистрации, следует отметить, что нормы Гражданского кодекса РФ, регулирующие заключение отдельных видов договоров, различным образом определяют последствия несоблюдения требований регистрации. Рассмотрим несколько вариантов<sup>56</sup>.

1. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации и несоблюдение письменной формы, приводит к недействительности договора (например, ст. 560 ГК РФ - продажа предприятия). Однако, закон не установил, что несоблюдение данного условия повлечет за собой недействительность сделки.

2. Закон говорит о необходимости проведения государственной регистрации сделки и договор считается заключенным с момента государственной регистрации (например, п. 2 ст. 558 ГК РФ - договор продажи квартиры, жилого дома, части жилого дома или квартиры) и в этом случае, закон не установил, что несоблюдение данного условия повлечет за собой недействительность сделки.

---

<sup>55</sup> Мозолин, В.П. Гражданское право [Текст] /В.П. Мозолин, А.И. Масляев.- Спб.: Нева, 2012.- С. 156.

<sup>56</sup> Гатин, А.М. Гражданское право [Текст] /А.м. Гатин. -М: Экзамен, 2012.- С. 74.

Таким образом, данные сделки должны быть действительным только в том случае, если закон не установил, что договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. В противном случае сделка не может являться заключенной и поэтому не может быть признана недействительной.

3. Законодательство содержит требования государственной регистрации сделок без увязки в законодательной норме времени заключения договора и времени регистрации и не указания последствий несоблюдения требования о регистрации (ст. 574 ГК РФ - договор дарения, ст. 584 ГК РФ - договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты).

В этом случае к сделке будут применяться общие правила, установленные п. 3 ст. 433 ГК РФ: договор подлежащий государственной регистрации считается заключенным с момента его регистрации, если иное не предусмотрено законом<sup>57</sup>.

Поэтому, в отношении операций с недвижимостью в соответствии с требованиями их государственной регистрации не существует необходимость и целесообразность применения к ним последствия недействительности, данные сделки в отсутствие регистрации могут считаться незаключенными, и нельзя признать их недействительным, если иное не предусмотрено законом.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации прямо предусматривает недействительность договора вследствие нарушения требований государственной регистрации (ст. 339 ГК РФ - договор об ипотеке, ст. 1017 ГК РФ - передача недвижимого имущества по договору доверительного управления имуществом). В таких случаях сделка, считается заключенной, но к ней будет применяться последствия как признание ее недействительной (ничтожной) в соответствии с п. 1 ст. 165 ГК РФ.

Помимо, определенных вариантов недействительными сделок Закон

---

<sup>57</sup> Рузакова, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Рузакова.- Спб.: Нева, 2014.- С. 126.

устанавливает общее правило, согласно которому каждая сделка является недействительной, если не соответствует требованиям закона или иных правовых актов (ст. 168 ГК РФ).

Пункт 1 статьи 2. 165 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что несоблюдение нотариальной формы и в случаях, предусмотренных законом, требования о государственной регистрации сделки приводит к его недействительности. Такая сделка считается «ничтожной».

Неоднозначное толкование данной нормы Закона в неудачной конструкции фразы, потому что не ясно, какие ситуации следует включить слова «в случаях, предусмотренных законом»: когда закон требует государственной регистрации или, где закон предусматривает недействительность сделок из-за несоблюдения требования о регистрации.

Если мы рассмотрим случай, когда закон требует государственной регистрации, то из этого следует, что любая сделка, для которого Закон установил требование для государственной регистрации и он не были соблюдены, считаются недействительными. Однако в этом случае было бы вопреки правилу считать, что государственная регистрация является условием для признания сделок, заключенными<sup>58</sup>.

Однако, если проанализировать другой вариант, то можно заключить что ничтожными являются только определенные типы сделок, для которых не соблюдается требование государственной регистрации, в результате, чего они считаются ничтожными в соответствии с прямым указанием настоящего закона<sup>59</sup>.

Кажется, что правильным вариантом является второй вариант, где закон изложил последствия в виде ничтожности, для которых ничтожность прямо предусматривает последствия в отсутствие государственной регистрации.

---

<sup>58</sup> Смоленский, М.Б. Гражданское право [Текст] /М.Б. Смоленский.-М.: Зерцало: ТЕИС, 2014.-С. 256.

<sup>59</sup> Зенин, И.А. Гражданское право Российской Федерации [Текст] /И.А. Зенин.- М.: Юрлитинформ, 2012.- С. 86.

Договоры, которые подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента государственной регистрации применяется п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 433 ГК РФ, нормы которых стоит рассматривать ни как противоречивые, а как взаимодополняющих. Это объясняет то, почему законодатель в некоторых статьях о отдельных видах операций явно рассказывает об их ничтожности в случае несоблюдения требований государственной регистрации, в то время как в других - нет. Помимо этого, если первое толкование являлось верным, то фраза «в случаях, предусмотренных законом» относилась бы не только к требованиям государственной регистрации, но и к нотариальным сделкам.

Е.И. Афолина, судья Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, изучая случаи, связанные с нарушением государственной регистрации, обнаружила, что в судебной практике нет определенной позиции по вопросу, в каких случаях применяются нормы п. 1 ст. 165, а в каких п. 3 ст. 433 ГК РФ и пытается найти ответ в комментариях ученых по этому вопросу.

Научная интерпретация п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 433 ГК РФ, позволяющая рассматривать их как дополнительные нормы, по ее мнению, «показывается правильным, потому, что решает вопрос о том, какая из общих норм подлежит использованию в случае, если результаты неосуществления государственной регистрации сделки напрямую не указаны в законе, а также разрешает сделать вывод, что отсутствие государственной регистрации договоров, в каких не предусматривается прямое следствие в виде незаключенности либо недействительности, повлечет признание указанных договоров незаключенными на основании п. 3 ст. 433 ГК РФ»<sup>60</sup>.

Пунктом 3 ст. 165 ГФ РФ предусмотрено: если сделка, которая требует государственной регистрации, была заключена в надлежащей форме, но одна из сторон отказывается подписать договор, суд может, по просьбе другой договаривающейся стороны принять решение о регистрации сделки.

---

<sup>60</sup> Афолина, А.В. Жилищное право [Текст] /А.В. Афолина.- М.: 2011.-С. 118.

Получается, что в несоблюдение требования о государственной регистрации сделка будет признана либо несостоявшейся, либо недействительной.

Кажется, что этот правовой дуализм не оправдан, ведь, как мы понимаем, одинаковое основание, обычно приводит к одинаковым последствиям. Основанием для признания сделки либо несостоявшейся, либо недействительной является не столько тип сделки, сколько необходимость ее государственной регистрации. Вид сделки делит их на сделки требующие государственной регистрации или не требующие государственной регистрации. Анализ позволяет нам сделать некоторые выводы.

Прежде всего, сделки с недвижимостью, занимают особое место в системе регулирования гражданско-правовых сделок, потому, что должны пройти государственную регистрацию. При этом законодатель устанавливает правило, при котором лишь некоторые из сложных, наиболее значимых для гражданского оборота сделок, подлежат государственной регистрации.

## 2.2 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом направленных на переход права под условием

Каждая сделка представляет набор условий, при которых она совершается. Среди них можно выделить существенные условия, к которым относятся предмет, цена, время, способ совершения и многое другое. Таким образом, нет сделок, которые не содержат каких-либо условий. Но не все сделки могут иметь условия. Это происходит только в тех случаях, когда результат сделки зависит от возникновения или не возникновения определенных условий, о которых сторонам неизвестно, исполнятся ли они

или не исполнятся<sup>61</sup>.

В ст. 157 Гражданского кодекса закреплена возможность совершения сделок под условиями. Условие, которое имеет в виду закон, не должно зависеть от сторон, которые совершают сделку. Данное условие должно быть отнесено к будущему времени и должно носить вероятный характер. Например, человек совершает покупку дома под условием, что его родственник, который служит в армии, сможет получить назначение в этот город. Сделка была совершена, но возникнут обязанности и права сторон только при таких обстоятельствах, если этот военнослужащий сможет получить данное назначение. Если не произойдет данного события, то стороны могут быть свободны от своих обязательств; сделка не будет совершена. Если же такое условие будет выполнено, то стороны останутся связаны своими взаимными обещаниями с времени его наступления. В то же время ни покупатель, ни владелец дома, который на данном этапе его продает, не смогут отказаться от выполнения взятых на себя обязанностей<sup>62</sup>.

Сторонам сделки в период ее совершения не известно, наступят эти условия или же нет. Данные условия обозначают, что две стороны сделки в отношении предоставленных условия находятся в одинаковом положении.

Подписав условия сделки, стороны могут установить срок, в течение которого они имеют определенную силу.

Так, учредитель общества с ограниченной ответственностью, который заключил договор аренды нежилого помещения с условием, что в течение трех месяцев с поры заключения сделки должна пройти государственная регистрация общества с ограниченной ответственностью. Если в указанный срок пройдет, а ООО не пройдет регистрацию, то это будет означать, что условие не смогло наступить и сделка не состоялась, таким образом, не были созданы для сторон никакие права и обязанности.

Условие возможно сформулируют положительно: должно произойти

---

<sup>61</sup> Ерофеев, Б.В. Гражданское право России [Текст] /Б.В. Ерофеев. – М.: Юрайт, 2012. – С. 187.

<sup>62</sup> Наумов, А.В. Российское гражданское право [Текст] /А.В. Наумов. -М.: БЕК, 2013.-С. 58.

наступление каких-либо события, должны совершиться какие-либо действия (назначение на должность, окончание вуза, перевод в другую местность, государственная регистрация и т.д.). Однако, вероятно, могут произойти и другое развитие событий - негативное, уязвляющее правовой эффект в сделке с ненаступлением условия (несовершением действия, ненаступлением события). Возможно, к примеру, приурочить сдать дачу в аренду, при условии, что в назначенное время к владельцу не приедут родственники из другого города<sup>63</sup>.

Условие сможет определить и сам момент, в котором произойдет возникновение прав и обязанностей по сделке. Данная сделка будет называться сделкой, совершенной под отлагательным условием. Сделка в данном эпизоде будет считаться совершенной, но правовой эффект по ней не наступит. В данном отношении сделка, совершенная под отлагательным условием отдаленно напоминает предварительный договор (ст. 429 ГК РФ).

В то же время ее отличие от предварительного договора заключается в том, что эта сделка может содержать все существенные условия и, при этом, не требуется совершения каких-то дополнительных сделок. В предварительном же договоре особый упор делается на вид основной сделки, ее предмет и иные существенные условия будущей сделки, при этом указывается срок, в течение которого сделка обязана быть совершена. Предварительный договор, ни в коем случае, не формирует прав и обязанностей для сторон данного вида договора, кроме права и обязанности связанные с заключением основной сделки<sup>64</sup>.

При отменительном условии основные правовые последствия данной сделке наступают сразу, после ее совершения. Стороны могут и до совершения сделки предусмотреть вероятность прекращения обязанностей и прав при наступлении (ненаступлении) конкретных ситуаций. К примеру, ЗАО «Птица» получает в аренду нежилое помещение с поставленным перед

---

<sup>63</sup> Гущина, К.О. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /К.О. Гущина, Е.А. Новиков, Е.Е. Сухарев. -М.: Дашков и К°, 2014.-С. 194.

<sup>64</sup> Рузакова, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Рузакова. - СПб.: Нева, 2014.- С. 102.

юридическим лицом условием о прекращении действия договора в тот момент, когда начнутся работы по ремонту здания, к которому относится арендованное помещение<sup>65</sup>.

Из практики можно судить, что эти сделки являются весьма актуальными и распространенными, например сделки о сдаче в аренду объектов муниципальной формы собственности нежилых помещений. В таком случае договор аренды сможет быть актуальным до того времени, как владелец здания не заключит договор с организацией на выполнение работ по ремонту, которым будет определен срок начала работ по рассматриваемому объекту. В том случае, если владелец не заключит договор с подрядчиками, то ЗАО «Птица» и владелец помещения, сданного в аренду обязаны будут выполнять условия договора аренды<sup>66</sup>.

К числу данных сделок, возможно, отнести и договор дарения. С одной стороны, договор дарения считается простейшей сделкой, основным условием которой считается, в соответствии с п. 1 ст. 572 ГК РФ, безвозмездная передача или обязательство передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождение или обязательство освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. При этом, в соответствии с п. 3 ст. 574 ГК РФ договор дарения недвижимого имущества непременно должен пройти государственную регистрацию<sup>67</sup>.

Договор дарения также может быть заключен под отлагательным условием, к примеру, под условием, когда одаряемый совершает какое-либо общественно полезное действие (закончил институт, вступил в брак и т.п.). Определенные отменительные условия дарения прямо отмечены и перечислены в законодательстве РФ (п. 2 ст. 577, ст. 578 ГК РФ).

Согласно п. 4 ст. 578 даритель может отменить дарение при условии,

---

<sup>65</sup> Николаева, Е.Ю. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /Е.Ю. Николаева // Жилищное право. -2013. - №5.-С. 19.

<sup>66</sup> Филиппова, Е.С. Жилищное право [Текст] /Е.С. Филиппова. – М.: Юристъ, 2009. – С. 69.

<sup>67</sup> Степанова, С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] /С.А. Степанова. – Спб.: Питер, 2012.- С. 292.

если он переживет одаряемого. При всем том, данное право у дарителя может возникнуть только при условии, если при заключении договора, даритель и одариваемый отметили это условие в договоре дарения.

Следует заметить, что если даритель переживает одаряемого, отмена дарения не может произойти сама по себе. Любой гражданин может осуществить относящееся к нему право по личному усмотрению. В связи с этим, даритель может реализовать право на отмену дарения, а может и не реализовать его. Если даритель не отменяет договор дарения, то дар переходит к наследникам одаряемого<sup>68</sup>.

На практике данные виды договора заключаются довольно редко, и их регулирование возможно в судебном порядке, так как смерть не является «условием», смерть не может быть заранее «предусмотрена», поэтому законодатель в п. 4 ст. 578 ГК РФ не ставит в зависимость от смерти возвращение имущества, оговоренного в договоре дарения, а только, делает акцент на право, которое есть у дарителя по отмене дарения. Процесс отношений сторон заключается в том, что даритель может обратиться в суд, сослаться на п. 4 ст. 578 ГК РФ, отменить договор, при этом наследники одаряемого могут оспорить свои права на наследуемое имущество и т.д.

Анализируя проблему правового регулирования сделок с недвижимым имуществом совершаемых под условием, нужно отметить наиболее распространенные виды сделок, к таковым можно отнести куплю-продажу с рассрочкой платежа (или в кредит), договор пожизненного содержания с иждивением<sup>69</sup>.

Купля-продажа недвижимого имущества в кредит или в рассрочку платежа, считается сделкой, которая совершается под отлагательным условием.

Регулирование этого вида договора может быть основано в

---

<sup>68</sup> Шабалин, В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке в вопросах и ответах [Текст]: [с учетом новых жилищных законов] / В.Г. Шабалин. - М.: Омега-Л: Филин, 2013.-С. 148.

<sup>69</sup> Грудцына, Л.Ю, Гражданское право России [Текст] /Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор. -М.: Логос, 2013.-С. 121.

соответствии со ст. 488, 489 ГК РФ, которые определяют оплату в рассрочку или кредит, их при этом в договоре должно быть обязательно отражена цена товара, порядка и сроки периодических платежей, а так же, размер периодических платежей.

Существенными условиями, по действующему законодательству являются условия о цене, порядке, сроках и размерах платежей. Поэтому, при отсутствии данных условий в договоре, даже при частичном отражении данных условий, договор купли-продажи с рассрочкой платежа или в кредит считается незаключенным. При продаже недвижимости в кредит может означать, что появляется ипотека в силу закона. В соответствии с п. 2 ст. 20 ФЗ от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» данный договор в соответствии с законом подлежит обязательной государственной регистрации. В данном случае, государственная регистрация ипотеки в силу закона должна быть реализована учреждением юстиции без представления отдельного заявления и без оплаты государственной регистрации<sup>70</sup>.

Государственной регистрации, подлежит договор, который повлечет возникновение ипотеки в силу закона, т.е. договор продажи недвижимости в кредит. В силу ст. 11 ФЗ от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» государственная регистрация данного договора считается основой для внесения в ЕГРП прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о возникновении ипотеки в силу закона, т.е. как для недвижимости, проданной в кредит.

Такие же правила существуют для продажи недвижимости с рассрочкой платежа (ст. 489 ГК РФ).

Помимо этого, правовое регулирование данного вида договора может быть осуществлено в соответствии с ФЗ №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который устанавливает правила и срок государственной регистрации.

Кроме того, особый порядок государственной регистрации договора

---

<sup>70</sup> Наумов, А.В. Российское гражданское право [Текст] /А.В. Наумов. —М.: БЕК, 2013.-С. 267.

купли продажи недвижимого имущества в кредит или в рассрочку платежа выявляется в разделе IV Приказа Минюста РФ от 15.06.2006г. № 213 «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества». Нужно заметить, что использование залога в силу закона при совершении сделок с недвижимостью может повлечь определенные сложности.

Таким образом, при регистрации перехода права собственности к покупателю учреждение юстиции обязано само обнаруживать, появляется ли залог в силу закона, а выражения договора, которые устанавливают порядок и срок оплаты, чаще всего, не могут дать вероятность их однозначного толкования<sup>71</sup>.

К примеру, стороны могут привязать срок оплаты к дате государственной регистрации перехода права собственности к покупателю (через три дня после государственной регистрации, в течение недели и т.д.). Нормы ГК РФ, которые были обозначены выше, которые устанавливают залог в силу закона, отчетливо объединяют срок оплаты по договору с временем передачи вещи, а не с государственной регистрацией перехода права собственности на вещь к покупателю. При этом, особенность недвижимости как особого объекта гражданского оборота, имеет существенный правовой смысл, при отчуждении данной недвижимости государственной регистрацией перехода прав на него, более чем его при его натуральной передаче покупателю, что говорит лишь о недостатке принятых норм ст. ст. 488 - 489 ГК РФ, которые устанавливают залог в силу закона<sup>72</sup>.

Рассмотренное и проанализированное, приводит к выводу, что существуют проблемы использования норм, которые касаются залога в силу закона, по продаже недвижимости, потому, что в любом случае при государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи учреждение юстиции может сопоставить срок и факт оплаты

---

<sup>71</sup> Наумов, А.В. Российское гражданское право [Текст] /А.В. Наумов. -М.: БЕК, 2013.-С. 146.

<sup>72</sup> Смоленский, М.Б. Гражданское право [Текст] /М.Б. Смоленский.-М.: Зерцало: ТЕИС, 2014.-С. 351.

с временем передачи объекта недвижимости покупателю, а в договоре данный факт не всегда четко отражен.

Помимо этого, часто возникают проблемы, потому, что не ясно, как понимать положения договора, которые устанавливают срок оплаты «в течение» обусловленного периода времени. Данный факт, может полагать, что оплату совершают либо в момент передачи, либо сразу после передачи, но так же, это возможно совершить позже. В то же время, если условия договора не имеют конкретного порядка, не установлен срок и размер платежей, то данный факт нельзя посчитать рассрочкой платежа. При установлении того, что считается продажей в кредит, неясно, считается ли такой продажа при установленной договором оплате через определенный срок (например, в несколько дней), или когда срок оплаты не определен совсем.

Если рассмотреть нормы главы 42 ГК «Заем и кредит», то, в соответствии со ст. 810 ГК если срок договором не определен или установлен в период востребования, сумма займа должна быть возвращена в период до тридцати дней со дня получения требования об этом, если другое не рассмотрено в договоре. Из этого можно сделать вывод, что в любых, ранее рассмотренных моментах, когда оплата установлена по времени востребования, а передача недвижимого имущества уже совершилась (если нет данных об оплате), появляется залог в силу закона, и учреждение юстиции обязано его зарегистрировать<sup>73</sup>.

В вопросе договора купли-продажи недвижимого имущества в кредит или с рассрочкой платежа при государственной регистрации договора пожизненного содержания с иждивением, также может возникнуть ситуация с залогом в силу закона.

Юридическое урегулирование рассматриваемого вида договора тоже может основываться на нормах гражданского законодательства. Только

---

<sup>73</sup> Ивакин, В.Н. Гражданское право [Текст] /В.Н. Ивакин; под ред. И.Б. Мартковича. –М.: Логос, 2011.- С. 135.

лишь, нужно отметить, что рентные отношения - это не такой старый институт российского гражданского законодательства. В Гражданском кодексе, который действовал ранее, в главе о купле-продаже имелись две статьи, которые предусматривали куплю-продажу жилого дома с условием пожизненного содержания. Нормы данных статей больше ограничивали права рентоплательщика, нежели давали какие-то гарантии. Взаимоотношения определялись лишь в отношении жилого дома или его части. Сейчас правовое регулирование рентных отношений сильно поменялось. Нормы закона, которые относятся к рентным отношениям, определены в отдельной главе ГК РФ. Это глава 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением».

Данная глава содержит 4 параграфа. Первый параграф раскрывает общие положения ренты и пожизненного содержания с иждивением, какие относятся к урегулированию взаимоотношений определенного вида ренты, если в их отношении не определено отдельных правил. Три следующих параграфа определяют нормы отдельных видов договоров ренты - постоянной ренты, пожизненной ренты и пожизненном содержании с иждивением<sup>74</sup>.

В практике существуют мнение, что для граждан по действующему законодательству все ограничения снимаются. В то время как, по договору купли-продажи, предметом договора пожизненного содержания может быть любая недвижимость.

Иждивенцем по данному договору может быть абсолютно любой, а не только нетрудоспособный, человек. Помимо этого, собственник недвижимости по своему желанию, имеет возможность устанавливать обязанность по пожизненному содержанию, как себя, так и передать данное право в пользу любого другого человека, либо нескольких человек.

Как и любой иной договор ренты, договор пожизненного содержания все время считается возмездным, потому, что намеревается предоставить

---

<sup>74</sup> Рузакова, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Рузакова.- Спб.: Нева, 2014.- С. 204.

пожизненное содержание в обмен на отданную недвижимость.

Но будучи всегда возмездным, договор ренты, быть может, или платным, или бесплатным – это может зависеть от того, как передано имущество иждивенцем в собственность плательщика - платно или бесплатно (п. 1 ст. 585 ГК РФ). В первом случае к взаимоотношениям сторон по передаче и оплате применяются правила ГК РФ о купле-продаже, а во втором - правила о договоре дарения потому, что другое не установлено в ГК РФ о договоре ренты и не может противоречить сути данного договора.

На договор купли-продажи жилого дома похож другой, бесплатный, вид договора - договор пожизненного содержания с иждивением.

Часто можно встретить случаи, когда норма п. 2 ст. 585 ГК РФ может иметь существенное практическое значение. Так, к примеру, можно поставить вопрос: можно ли использовать к договору пожизненного содержания с иждивением или пожизненной ренты, если имущество было передано при оплате ренты бесплатно, содержания п. 4 ст. 578 ГК РФ о том, что даритель может себе позволить отменить дарение, если он переживет одаряемого?

Методический совет Московской областной нотариальной палаты считает, что, бесплатная передача имущества под выплату ренты не считается дарением, потому, что договор ренты ставит перед плательщиком ренты условия и обязательства по содержанию получателя ренты. Если плательщик ренты умирает, его обязательства переходят по принципу правопреемства к его наследникам. Согласно п. 2 ст. 578 ГК РФ применяются правила договора дарения в отношении сторон только по оплате и передаче по договору, но это не является основанием отмены самого договора. В связи с этим, получатель ренты не может отменить договор ренты, используя правила, которые предусмотрены для договора дарения<sup>75</sup>.

Особенности договора ренты определяются ст. 584 ГК РФ. Договор

---

<sup>75</sup> Степанова, С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] /С.А. Степанова. – Спб.: Питер, 2012.- С. 352.

ренты требует обязательного нотариального удостоверения и государственной регистрации. Договор, который устанавливает ренту в пользу гражданина, который умер ко времени заключения договора, считается ничтожным (п. 3 ст. 596 ГК РФ).

Согласно ст. 551 ГК РФ плательщик ренты считается собственником переданной ему получателем ренты недвижимости с того момента как произошла регистрация договора. Только, невзирая на то, что плательщик ренты может стать собственником недвижимого имущества, которое ему передано по условию договора ренты, его права в связи с использованием данного имущества ограничены. В соответствии с ч. 1 ст. 604 ГК РФ плательщик ренты может сдавать в залог, отчуждать или другим способом обременять недвижимое имущество, которое было передано ему в обеспечение пожизненного содержания, лишь с одобрения получателя ренты. При нарушении данного условия сделка становится ничтожной. А так как, срок действия договора имеет ограничение временем жизни получателя ренты, то по общему правилу обязательство, взятое на себя плательщиком ренты, которое заключается в пожизненном содержании с иждивением, прекращается со смертью получателя ренты.

Согласно ч. 2 ст. 605 ГК РФ существует вероятность досрочного прекращения пожизненного содержания с иждивением, если этого захочет получатель ренты. Данное событие возможно лишь в случае существенных нарушений плательщиком ренты взятых на себя обязательств, которые закреплены в договоре ренты.

Существенной проблемой на практике, можно считать уязвимость в вопросе вероятности признания договора недействительным. Самое большое число споров, по вопросам ренты, либо пожизненного содержания с иждивением, может появиться с целью возвращения имущества, которое было передано под выплату ренты по ходу заключения договора<sup>76</sup>.

Кроме всего прочего, нужно отметить имеющееся противоречие в

---

<sup>76</sup> Чаусская, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Чаусская. - М.: Норма, 2014.- С. 287.

действующем законодательстве, которое касается вопроса урегулирования отношений, которые смогут возникнуть по факту совершения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Так, в соответствии с п.3 ст. 433 ГК РФ договор, который подлежит государственной регистрации, а именно к данному виду договоров и относится и договор пожизненного содержания с иждивением, является заключённым с момента его государственной регистрации. Согласно п.3 ст.596 ГК РФ договор, который устанавливает пожизненную ренту в пользу гражданина, который к моменту заключения договора умер, считается ничтожным.

Однако, нужно учесть, что согласно п.1 ст. 131 ГК РФ право собственности плательщика ренты на недвижимое имущество возникает с того момента, когда была проведена государственная регистрация права. В соответствии со ст. 2 п.1 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» уже зарегистрированное право на недвижимое имущество сможет быть оспорено лишь в судебном порядке.

Если все же, учесть, что у регистрирующего органа нет полномочий по судебному оспариванию зарегистрированного права собственности, то на основании ст. 433, 596 ГК РФ они не смогут быть рассмотрены в качестве причин для отказа в государственной регистрации прекращения залога (ипотеки).

В то же время, отказ в государственной регистрации прекращения возникшей в силу закона ипотеки, практически может означать, что регистрирующий орган применил последствия недействительности ничтожной сделки, но это может быть отнесено законом лишь к исключительной компетенции органов судебной власти.

На практике, проводя регистрацию о прекращении залога, при этом основываясь и руководствуясь законом РФ органы, которые осуществляют государственную регистрацию прав и сделок на недвижимое имущество

должны подтвердить законное основание имеющихся прав по ничтожной сделке. Однако, это противоречит п. 1 ст. 167 ГК РФ, так как недействительная сделка не может повлечь юридических последствий, кроме тех, которые объединены с ее недействительностью, и недействительна она с момента ее совершения<sup>77</sup>.

Следовательно, правовое урегулирование сделок с недвижимым имуществом обращенных на переход права под условием основывается на юридических нормах ГК РФ, в соответствии с которым сделки этого типа смогут быть заключены под отменительными и отлагательными условиями. Самыми популярными сделками, считаются сделки, которые направлены на переход права под отлагательным условием, (полный расчет по договору купли-продажи или смерть рентополучателя).

Проблемными, в данном случае, считаются вопросы о сложности применения законодательства на практике, и, самое главное, данные сделки являются оспоримыми.

### 2.3. Приостановление, прекращение и отказ в государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом прав и перехода прав по ним

По результатам правовой экспертизы документов и проверки законности сделки государственным регистратором может быть принято одно из следующих решений:

- зарегистрировать заявленное право, сделку, ограничения (обременения) права;
- приостановить государственную регистрацию с целью устранения причин, препятствующих государственной регистрации, в том числе для получения дополнительных документов;

---

<sup>77</sup> Шевчук, Д.А. Гражданское право [Текст] /Д.А. Шевчук.- М.: Юрист, 2011.- С. 324.

– отказать в государственной регистрации.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода, прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав<sup>78</sup>.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Основания для приостановления и отказа в государственной регистрации<sup>79</sup>.

Приостановление государственной регистрации происходит по инициативе государственного регистратора при возникновении у него сомнений в наличии оснований для регистрации прав, а также в подлинности документов.

Статья 19 Закона №122-ФЗ содержит перечень оснований для приостановления государственной регистрации прав.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 19 Закона №122-ФЗ, государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений.

Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения.

Заявители вправе представить дополнительные доказательства наличия

---

<sup>78</sup> Алексеев, С.С. Гражданское право [Текст] /С.С. Алексеев. -М.: Логос, 2011.- С. 198.

<sup>79</sup> Мозолин, В.П. Гражданское право [Текст] /В.П. Мозолин, А.И. Масляев.- Спб.: Нева, 2012.- С. 283.

у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности указанных в них сведений. В государственной регистрации должно быть отказано, если в течение установленного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав. (Постановление ФАС Уральского округа от 1 ноября 2014 года по делу №Ф09-3560/14-СЗ, Постановление ФАС Московского округа от 10 апреля 2015 года, 30 марта 2015 года №КГ-А41/2346-15 по делу №А41-К1-22875/15).

В случае, если государственная регистрация была приостановлена в связи с отсутствием какого-либо документа, необходимого для государственной регистрации, после его представления (получения) проводится дополнительная правовая экспертиза<sup>80</sup>.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления в письменной форме правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления<sup>81</sup>.

Документального подтверждения причин приостановления от заявителя не требуется.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более чем месяц, на основании заявления в письменной форме одной из сторон договора, о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением. Если в течение

---

<sup>80</sup> Садилов, О.Н. Гражданское право РФ [Текст] /О.Н. Садилов. -М.: Велби, 2013.- С. 327.

<sup>81</sup> Ивакин, В.Н. Гражданское право [Текст] /В.Н. Ивакин; под ред. И.Б. Мартковича. –М.: Логос, 2011.- С. 211.

указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

«В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав<sup>82</sup>.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством» (пункт 4 статьи 19 Закона №122-ФЗ).

О том, что государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда, а также на основании определения о наложении ареста, свидетельствует также арбитражная практика (Постановление ФАС Приволжского округа от 28 июня 2015 года по делу №А12-34374/15-С20, Постановление ФАС Уральского округа от 21 сентября 2015 года по делу №Ф09-2718/15-С6).

Государственный регистратор обязан в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении

---

<sup>82</sup> Степанова, С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] /С.А. Степанова. – Спб.: Питер, 2012.- С. 429.

государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав.

В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- «право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;
- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;
- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;
- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;
- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;
- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие

настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

– не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

– имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

– осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 5 статьи 25.2 настоящего Федерального закона» (пункт 1 статьи 20 Закона №122–ФЗ).

Проанализировав арбитражную практику, можно сделать вывод о том, что статья 20 Закона №122-ФЗ содержит исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации. (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21 февраля 2014 года по делу №А39-5720/2014-606/14, Постановление ФАС Московского округа от 6 февраля 2015 года №КГ-А40/6-15 по делу №А40-24483/15-12-181, Постановление ФАС Московского округа от 23 января 2014 года по делу №КГ-А40/13543-14, Постановление ФАС Центрального округа от 24 января 2014 года по делу №А14-1481-2014-76/13).

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа, и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов<sup>83</sup>.

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

При отказе в государственной регистрации права, уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не

---

<sup>83</sup> Шабалин, В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке в вопросах и ответах [Текст]: [с учетом новых жилищных законов] / В.Г. Шабалин. - М.: Омега-Л: Филин, 2013.-С. 264.

возвращается.

При прекращении государственной регистрации прав, на основании соответствующих заявлений сторон договора, возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

## Заключение

В рамках проведенного исследования, мы пришли к следующим выводам.

Во-первых, на основании ГК РФ сделки с недвижимым имуществом направлены на установление, изменение или прекращение обязанностей и гражданских прав, в отношении объектов, как-то участки недр, земельные участки, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе многолетние насаждения, леса, сооружения, здания, так же, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, которые подлежат государственной регистрации.

Во-вторых, к наиболее распространенным сделкам с недвижимым имуществом относятся:

- сделки с отчуждением (влекущие переход права): договоры купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры; договоры мены жилых домов, квартир и их частей; договоры дарения недвижимости (жилого или нежилого назначения); договоры ренты с передачей недвижимости под выплату ренты, в том числе договоры пожизненного содержания с иждивением; договоры аренды с выкупом; договоры продажи предприятия как имущественного комплекса;

- сделки без отчуждения (не влекущие перехода прав на недвижимость): договоры аренды земельных участков, нежилых помещений, зданий, сооружений, предприятия как имущественного комплекса, договоры субаренды; договоры о залоге недвижимости (ипотека).

В-третьих, в настоящее время, большинство сделок с недвижимым имуществом подлежат обязательной государственной регистрации, которая регулируется Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В соответствии с п. 1 ст. 2 данного закона под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается юридический акт признания и

подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Объектами государственной регистрации являются: права на недвижимое имущество, ограничения (обременения) права, сделки с недвижимым имуществом.

В рамках исследования был выявлен ряд проблем.

Во-первых, изучая случаи, связанные с государственной регистрацией объектов недвижимости, мы обнаружили, что в судебной практике имеется определенная проблема, правовой дуализм - в каких случаях применяются нормы п. 1 ст. 165, а в каких п. 3 ст. 433 ГК РФ.

Проведя исследование, мы пришли к выводу о том, что п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 433 ГК РФ лучше всего рассматривать в их взаимосвязи. Такой подход при решении вопроса, какая из общих норм подлежит применению в случае, если последствия не проведения государственной регистрации сделки напрямую не указаны в законе, позволяет сделать вывод о том, что отсутствие государственной регистрации договоров влечет признание их незаключенными на основании п. 3 ст. 433 ГК РФ. Пунктом 1 ст. 165 ГК РФ предусмотрено: если сделка, которая требует государственной регистрации, была заключена в надлежащей форме, но одна из сторон отказывается подписать, суд может, по просьбе другой договаривающейся стороны принять решение о регистрации сделки. Получается, что в случае несоблюдения требования о государственной регистрации, сделка будет признана либо несостоявшейся, либо недействительной.

Кажется, что этот правовой дуализм не оправдан, ведь, одинаковое основание обычно приводит к одинаковым последствиям. Основанием для признания сделки либо несостоявшейся, либо недействительной является не столько тип сделки, сколько необходимость ее государственной регистрации. Вид сделки делит их на сделки, требующие и не требующие государственной регистрации.

Во-вторых, проводя регистрацию о прекращении залога, органы

государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью, должны подтвердить законное основание имеющихся прав по ничтожной сделке. Однако, это противоречит п. 1 ст. 167 ГК РФ, так как недействительная сделка не может повлечь юридических последствий, кроме тех, которые вытекают из её недействительности, и недействительна она с момента ее совершения.

## Список используемых источников

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // Консультант Плюс: Версия Проф.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.
8. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изм. от 30.12.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.
9. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.
10. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.
11. Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Консультант Плюс: Версия Проф.
12. Федеральный закон РФ от 06.05.2003 № 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской

Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» //Консультант Плюс: Версия Проф.

13. Федеральный закон РФ от 20.08.1993 № 5663-1 (ред. от 13.07.2015) «О космической деятельности» //Консультант Плюс: Версия Проф.

14. Федеральный закон РФ от 20.08.93 г. № 5663-1 «О космической деятельности» (ред. от 13.07.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.

15. Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // Консультант Плюс: Версия Проф.

16. Федеральный закон РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Консультант Плюс: Версия Проф.

17. Федеральный закон РФ от 23.07.2013 № 250-ФЗ (ред. от 22.12.2014) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» // Консультант Плюс: Версия Проф.

18. Федеральный закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 13.07.2015) «О недрах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Консультант Плюс: Версия Проф.

19. Закон РФ от 14.07.1992 N 3297-1 (ред. от 13.07.2015) "О закрытом административно-территориальном образовании" // "Ведомости СНД РФ и ВС РФ", 20.08.1992, N 33, ст. 1915.

20. Распоряжение Минимущества РФ от 18.01.2001 № 91-р (ред. от 28.06.2002) «Об организации учета и вовлечении в хозяйственный оборот

объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности» (вместе с «Положением о постоянно действующей комиссии Минимущества России по координации и контролю работ по учету и вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности», «Методическими указаниями по проведению инвентаризации объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности») // Консультант Плюс: Версия Проф.

21. СНиП 3.01.04-87. «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 № 84) (ред. от 18.11.1987) // Консультант Плюс: Версия Проф.

#### Специальная литература:

22. Абова, Т.Е. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] /Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин. –М.: Юристъ, 2015.- 230с.

23. Алексеев, С.С. Гражданское право [Текст] /С.С. Алексеев. -М.: Логос, 2011.- 253с.

24. Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Текст] /В.А. Алексеев.- М.: Бристь, 2013.- 451с.

25. Антосевич, Г.С. Краткий курс по жилищному праву [Текст] /Г.С. Антосевич.- М: Зерцало, 2012.- 648 с.

26. Афолина, А.В. Жилищное право [Текст] /А.В. Афолина.- М.: 2011.-368с.

27. Беленков, Р. Гражданское право [Текст] /Р. Беленков.- М.: АСТ, 2014.- 224 с.

28. Белов, В.А. Гражданское право [Текст] /В.А. Белов. - М: Юрайт-Издат, 2014.- 752с.

29. Безрук, Н.П. Проблемы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения [Текст] /Н.П. Безрук // Семейное и жилищное право. -2014. -№1.- С. 33-36.
30. Воробьев, Н.И. Гражданское право Российской Федерации [Текст] /Н.И. Воробьев.- М.: Юристъ, 2012.- 425 с.
31. Воробьева, Л.В. Земельное право Российской Федерации [Текст] /Л.В. Воробьева. – Спб.: Питер, 2014. - 187с.
32. Гатин, А.М. Гражданское право [Текст] /А.м. Гатин. -М: Экзамен, 2012.- 374с.
33. Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России [Текст] /Л.Ю. Грудцына.-М.: НОРМА, 2013.-528с.
34. Грудцына, Л.Ю, Гражданское право России [Текст] /Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор. -М.: Логос, 2013.-426с.
35. Гущина, К.О. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /К.О. Гущина, Е.А. Новиков, Е.Е. Сухарев. -М.: Дашков и К°, 2014.-236с.
36. Ерофеев, Б.В. Гражданское право России [Текст] /Б.В. Ерофеев. – М.: Юрайт, 2012. - 326с.
37. Зенин, И.А. Гражданское право Российской Федерации [Текст] /И.А. Зенин.- М.: Юрлитинформ, 2012.- 386 с.
38. Ивакин, В.Н. Гражданское право [Текст] /В.Н. Ивакин; под ред. И.Б. Мартковича. –М.: Логос, 2011.- 389 с.
39. Крашенинников, П.В. Жилищное право [Текст] /П.В. Крашенинников. – М.: ЗЕРЦАЛО, ТЕИС, 2014.-396с.
40. Кудашкин, А.В. Жилищное право [Текст] /А.В. Кудашкин. – М.: Норма, 2013. - 258с.
41. Мозолин, В.П. Гражданское право [Текст] /В.П. Мозолин, А.И. Масляев.- Спб.: Нева, 2012.- 342 с.
42. Наумов, А.В. Российское гражданское право [Текст] /А.В. Наумов. -М.: БЕК, 2013.-422с.

43. Николаев, А.В. Основы права [Текст] /А.В. Николаев.-М.: Зерцало, 2011.- 248с.
44. Николаева, Е.Ю. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /Е.Ю. Николаева // Жилищное право. -2013. -№5.-С. 16-27.
45. Пименова, Е.Н. Жилищное право [Текст] /Е.Н. Пименова. – М.: Эксмо, 2013. - 357с.
46. Рузакова, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Рузакова.- Спб.: Нева, 2014.- 342с.
47. Садиков, О.Н. Гражданское право РФ [Текст] /О.Н. Садиков. -М.: Велби, 2013.- 638 с.
48. Седугин, П.И. Жилищное право [Текст] /П.И. Седугин. – М.: Норма, 2012. - 278с.
49. Сергеев, А.П. Гражданское право [Текст] /А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. -М.: БЕК, 2014.-454с.
50. Смоленский, М.Б. Гражданское право [Текст] /М.Б. Смоленский.- М.: Зерцало: ТЕИС, 2014.-534 с.
51. Степанова, С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] /С.А. Степанова. –Спб.: Питер, 2012.- 760 с.
52. Суханов, Е.А. Гражданское право [Текст] /Е.А. Суханов.-М.: Зерцало, 2011.- 248с.
53. Тихомиров, М.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Текст] /М.Ю. Тихомиров. - М.: Эксмо, 2012.- 640 с.
54. Тужилов, В.П. Жилое помещение как объект гражданских прав [Текст] /В.П. Тужилов // Правовое государство: Теория и практика. -2012. - №2.-С. 38-42.
55. Филиппова, Е.С. Жилищное право [Текст] /Е.С. Филиппова. – М.: Юристь, 2009. - 369с.
56. Чаусская, О.А. Гражданское право [Текст] /О.А. Чаусская. - М.: Норма, 2014.- 324с.

57. Чимов, З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере-субинститут института государственной регистрации [Текст] /З.В. Чимов // Бюллетень нотариальной практики.-2013-№3.-С. 18-23.

58. Чубуков, Г.В. Земельное право России [Текст] /Г.В. Чубуков. – М.: Логос, 2002. - 254с.

59. Шабалин, В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке в вопросах и ответах [Текст]: [с учетом новых жилищных законов] / В.Г. Шабалин.- М.: Омега-Л: Филин, 2013.-315с.

60. Шевчук, Д.А. Гражданское право [Текст] /Д.А. Шевчук.- М.: Юристъ, 2011.- 447с.

61. Шешко, Г.Ф. Жилищное право [Текст] /Г.Ф. Шешко. – М.: АСТ, 2012. - 412с.

#### Материалы судебной и арбитражной практики:

62. Постановление ФАС Уральского округа от 1 ноября 2014 года по делу №Ф09-3560/14-С3[Электронный ресурс] // Документ не опубликован. СПС «Консультант Плюс».

63. Постановление ФАС Московского округа от 10 апреля 2015 года №КГ-А41/2346-15 по делу №А41-К1-22875/15[Электронный ресурс] // Документ не опубликован. СПС «Консультант Плюс».

64. Постановление ФАС Приволжского округа от 28 июня 2015 года по делу №А12-34374/15-С20 [Электронный ресурс] // Документ не опубликован. СПС «Консультант Плюс».

65. Постановление ФАС Уральского округа от 21 сентября 2015 года по делу №Ф09-2718/15-С6 [Электронный ресурс] // Документ не опубликован. СПС «Консультант Плюс».

66. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21 февраля 2014 года по делу №А39-5720/2014-606/14 [Электронный ресурс] // Документ не опубликован. СПС «Консультант Плюс».

67. Постановление ФАС Московского округа от 6 февраля 2015 года №КГ-А40/6-15 по делу №А40-24483/15-12-181 [Электронный ресурс] // Документ не опубликован. СПС «Консультант Плюс».

68. Постановление ФАС Московского округа от 23 января 2014 года по делу №КГ-А40/13543-14 [Электронный ресурс] // Документ не опубликован. СПС «Консультант Плюс».

69. Постановление ФАС Центрального округа от 24 января 2014 года по делу №А14-1481-2014-76/13 [Электронный ресурс] // Документ не опубликован. СПС «Консультант Плюс».