

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Сделки с недвижимостью в гражданском праве

Студент

Л. В. Недорезова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А. В. Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

Аннотация

Актуальность исследования выпускной квалификационной работы обусловлена противоречивостью законодательства, наличием дискуссий по важным вопросам, а также противоречивостью судебной практики. В теории гражданского права нет единства мнений по поводу определения предмета сделок с недвижимостью, вопросов исполнения данных договоров, последствий нарушения сторонами обязательств, и т.д.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является изучение понятия, особенностей и проблем правового регулирования сделок с недвижимостью в гражданском праве Российской Федерации, а также разработка предложений по совершенствованию законодательства в области правового регулирования данного института.

Для достижения указанной цели были решены следующие задачи:

- охарактеризовать недвижимость как объект гражданских правоотношений;
- рассмотреть договор купли-продажи недвижимости в гражданском праве;
- проанализировать особенности иных сделок с недвижимостью в гражданском праве.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Недвижимость как объект гражданских правоотношений.....	6
1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества	6
1.2 Виды объектов недвижимости.....	14
Глава 2 Договор купли-продажи недвижимости в гражданском праве	21
2.1 Понятие, признаки и существенные условия договора купли-продажи недвижимости.....	21
2.2 Заключение и исполнение договора купли-продажи недвижимости.....	27
Глава 3 Особенности иных сделок с недвижимостью в гражданском праве	33
3.1 Сделки, влекущие переход права собственности на недвижимое имущество	33
3.2 Сделки, влекущие переход права пользования недвижимым имуществом.....	43
Заключение	51
Список используемой литературы и используемых источников.....	55

Введение

Актуальность темы исследования заключается в том, что недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому, оптимальная организация оборота недвижимости является одной из главных задач в области экономической политики. Ведущую роль в организации такого оборота играет гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом. Можно с уверенностью сказать, что от правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит динамика экономических процессов, инвестиционный климат и благосостояние населения. В то же время, недостатки правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Таким образом, актуальность данной темы исследования обусловлена противоречивостью законодательства, наличием дискуссий по важным вопросам, а также противоречивостью судебной практики. В теории гражданского права нет единства мнений по поводу определения предмета сделок с недвижимостью, вопросов исполнения данных договоров, последствий нарушения сторонами обязательств, и т.д.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является изучение понятия, особенностей и проблем правового регулирования сделок с недвижимостью в гражданском праве Российской Федерации, а также разработка предложений по совершенствованию законодательства в области правового регулирования данного института.

Для достижения указанной цели в работе поставлены следующие задачи:

- охарактеризовать недвижимость как объект гражданских правоотношений;

- рассмотреть договор купли-продажи недвижимости в гражданском праве;
- проанализировать особенности иных сделок с недвижимостью в гражданском праве.

Объектом исследования выступают общественные отношения, связанные со сделками с недвижимостью в гражданском обороте Российской Федерации.

Предмет исследования составляют нормы гражданского права в отношении сделок с недвижимостью, практика их применения и выводы представителей цивилистической доктрины в сфере оборота недвижимого имущества.

Теоретической основой данного исследования являлись научные труды авторов, изучавших вопросы сделок с недвижимостью, таких, как Э.И. Мадатов, А.В. Малиновская, А.В. Маренин, С.М. Марков, К.А. Медведева, М.Ш. Мукаева, В.С. Налимова, А.М. Оганова, М.Ю. Осетров, Ю.О. Пронина, А.Ю. Пилипенко, Л.А. Руднева, Т.С. Саяпина, Ю.А. Самсонова, Я.Г. Тур, С.Ю. Стародумова, и других авторов.

Нормативную основу исследования составили положения Конституции РФ [22], ГК РФ [11, 12], ЖК РФ [15], ЗК РФ [19], иного федерального законодательства в сфере оборота недвижимости.

Основными методами исследования стали общенаучные методы, такие как анализ, синтез, исторический метод, изучение и обобщение, дедукция, индукция, классифицирование. Также, в ходе работы был использован частонаучный метод, а именно сравнительно-правовой и другие традиционные методы исследования.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников по теме исследования.

Глава 1 Недвижимость как объект гражданских правоотношений

1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества

В соответствии со ст. 128 ГК РФ, к объектам гражданских прав, в числе прочего, относятся вещи, деление которых традиционно осуществляется на движимые и недвижимые. Появление термина «недвижимое имущество» обусловлено необходимостью регулирования правового положения земельных участков и строений и имеет значение для ограничения оборота недвижимого имущества и его наследования.

В первую очередь, необходимо обратить внимание на определение «недвижимое имущество», которое дает словарь С.И. Ожегова – «недвижимое в отношении имущества, состоящего из земельного участка, строения» [45, с. 387]. Вместе с тем, данный словарь, давая общее представление, не раскрывает глубину понятия, это приводит к необходимости обращения к положениям закона и научным разработкам.

Действующее законодательство содержит следующее определение понятия «недвижимое имущество и недвижимость»: в соответствии с ч. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме того, согласно вышеуказанной статье закона, к объектам недвижимости относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, то есть объекты, которые по сути являются движимыми. Приравнение такого движимого имущества к недвижимому, обусловлено его значимостью и дороговизной, а, следовательно, необходимостью соблюдения порядка регистрации, предусмотренного для недвижимого имущества. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств

части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

По словам А.И. Чигриной, «недвижимое имущество – это земля (включенный в гражданский оборот поверхностно-почвенный слой, а также, в ограниченном объеме, недра и континентальный шельф) и обладающие физическими характеристиками (телесные) индивидуально-определенные имущественные объекты, прочно связанные с землей» [65, с. 30].

А.В. Тацкая указывает, что «под недвижимым имуществом следует понимать такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком» [60, с. 25].

С.Ю. Стародумова сделала вывод, что «под недвижимостью в гражданском праве России, следует понимать сложный материальный объект (вещь), в достаточной степени прочно связанный с землей, который не может быть переносим с одного места на другое вовсе, либо без значительного повреждения его формы и утраты назначения» [57, с. 23].

Отнести недвижимость к вещи позволяет наличие у недвижимости признаков, присущих вещам. Так, по мнению Л.А. Рудневой, Т.С. Сяпиной, «недвижимость обладает такими полезными свойствами, как возможность в ней проживать, использовать её для извлечения дохода в процессе осуществления предпринимательской деятельности, удовлетворять эстетические потребности и т.п.» [52, с. 240].

А.М. Оганова пишет о том, что для права, как материи социальной, значительно важнее способность недвижимости как материального объекта принадлежать, входить в состав имущества лица, поэтому, правовой статус объектов недвижимости должен конструироваться как с учетом традиционной классификации вещей, так и специфики принадлежности данных объектов и их включения в гражданский оборот [44, с. 384].

В.С. Налимова считает необходимым «объединить две теории: теорию, по которой в качестве признака недвижимой вещи является прочная связь с землей, а также, теорию в соответствии с которой объекты, расположенные на чужом земельном участке, не являются недвижимым имуществом, в связи с чем необходимо руководствоваться критерием наличия юридической связи прав владельца строения с землей, на которой оно воздвигнуто» [37, с. 148]. В.С. Налимова выделяет то, что «стоит задуматься об объединении этих двух концепций в эволюционное единство, т.к. к разным по своей природе и назначению объектам недвижимого имущества (например, зданиям, сооружениям, земельным участкам и космическим объектам, воздушным и морским судам) в некоторых случаях больше применима одна концепция, а в некоторых другая. Несмотря на то, что данные концепции противоположны в своей сути, они призваны скорее дополнить друг друга как отражение объективной реальности» [37, с. 149].

А.В. Маренин, проанализировав Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [43], приходит к выводу, что он не содержит определения термина недвижимость. «Оценщики относят недвижимость к реальным инвестиционным инструментам и рассматривают ее как физический объект, однако, не менее важной стороной оценки недвижимости является изучение связанных с ней имущественных прав. В связи с этим, при оценке недвижимости проводится различие между терминами «недвижимость» и «недвижимое имущество». Под недвижимостью, как правило, понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) или руками человека (здания, строения, сооружения), то есть принимают во внимание физическую суть объекта собственности. Недвижимое имущество – это совокупность объекта и имущественных прав на него (интересы, польза и права, связанные с владением, пользованием, распоряжением недвижимостью)» [32, с. 145].

Вместе с тем, признак, по которому перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно является спорным, так

как, «на сегодняшний день развитие техники позволяет переместить здание, сооружение, не причинив вреда его конструктивным элементам. Также, определение несоразмерного ущерба позволяет отнести объект к недвижимому имуществу исключительно интуитивно. Гораздо уместнее было бы выделить его технические параметры: прочная связь с землей, самостоятельное функциональное значение (не является принадлежностью здания, сооружения), необходимость государственной регистрации прав и ограничений прав» [56, с. 330].

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Определение государственной регистрации прав содержится в ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [40]: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества».

Следовательно, государственная регистрация прав обладает следующими признаками:

- наличие действий субъекта права, направленных на достижение правовых результатов и наличие последствий таких как: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество.
- государство признает и подтверждает возникновение или прекращение прав на недвижимость. О публичном характере государственной регистрации говорит то, что регистрация допускается только после проверки законности прав на недвижимое

имущество. Необходимость соблюдения процедуры государственной регистрации прав для всех участников отношений. Сведения единого государственного реестра недвижимости предоставляются по запросам любых лиц (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом).

- единственным доказательством наличия права является государственная регистрация прав, оспорить которое возможно только в суде.

ГК РФ указывает на основные принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 8.1 ГК РФ):

- проверка законности оснований регистрации;
- публичность;
- достоверность государственного реестра. Права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

Таким образом, в гражданско-правовом обороте может участвовать только то недвижимое имущество, которое поставлено на кадастровый учет и в отношении, которого зарегистрированы права.

Определение, является ли объект объектом недвижимости относится к компетенции федерального органа исполнительной власти и его территориальным органам, уполномоченным Правительством Российской Федерации (орган регистрации прав). Орган регистрации прав такой вывод делает из документов, предоставленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав с учетом положений нормативных правовых актов, составляющих правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. В случае если объект, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, орган регистрации прав принимает решение о приостановлении в соответствии с ч. 19 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости». Данная норма действует с 1 января 2017 г., однако она существовала и ранее. Имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости.

По мнению О.А. Собчак, «действующее российское законодательство не дает исчерпывающего перечня объектов, относящихся к недвижимости. Предусмотренные ГК РФ критерии, крайне скудны и не учитывают большинство технических критериев. Имеющийся пробел в законодательстве восполняется судебными актами, в которых качестве признака недвижимого имущества указана принадлежность строения к капитальным» [56, с. 329].

Судебная практика подтверждает, что вышеуказанные объекты не относятся к объектам недвижимости, государственный кадастровый учет и регистрация прав на которые должна осуществляться. Например, рассматривая ограждения и заборы как объект права, можно видеть, что Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008), принятый и введенный в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст [41], ограды (заборы) и ограждения железобетонные отнесены к сооружениям. Несмотря на то, что «ограждения зачастую имеют прочную связь с землей, в последнее время, принято считать, что ограждения не обладают признаками недвижимого имущества, так как выполняют только декоративные и или защитные функции и поэтому не могут выступать в качестве самостоятельных объектов гражданских прав» [60, с. 27]

Например, в соответствии с позицией Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. № 1160/13 [49], объекты, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и выполняющие лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, не могут быть признаны недвижимостью независимо от их физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этих сооружений с таким земельным участком. Таким образом, в связи с отсутствием у

ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь с землей.

В соответствии с вышеуказанным подходом, заборы и иные ограждения не относятся к объектам недвижимости и выполняют, как правило, функцию по разграничению земельных участков.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного суда РФ, сформулированной в Постановлении от 17 января 2012 г. №4777/08, объекты, которые хотя и прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью [48]. Суд пришел к такому выводу, рассмотрев, прежде всего, определение мелиоративной системы, в соответствии с которым – это комплексы, взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств (каналы, коллекторы, трубопроводы, водохранилища, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы, другие сооружения и устройства на мелиорированных землях), обеспечивающих создание оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв на мелиорированных землях. Однако, в соответствии с заключением экспертизы, проведенной в рамках вышеуказанного дела, установлено, что спорные сооружения представляют собой систему открытых проводящих каналов (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытой осушительной сети, состоящей из асбестоцементных труб различного диаметра, уложенных на определенной глубине и созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, спорные объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, и несмотря на то, что сооружения прочно связаны с землей, и их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно, но являются неотъемлемой частью

земельного участка и применительно к ст. 135 ГК РФ должны следовать судьбе этого земельного участка.

Также, судебная практика подтверждает, что «сети тепловые, канализационные и т.д.» – объект, являющийся, инженерно-техническим обеспечением здания и не являются самостоятельными объектами недвижимости. Так, из Постановления арбитражного суда кассационной инстанции от 07.04.2016 г. по делу № А28-4886/2015 следует, что «канализационная сеть является сетью инженерно-технического обеспечения многоквартирного жилого дома и не является самостоятельным объектом недвижимости, а является составным элементом необходимым для обслуживания многоквартирного дома (общее имущество многоквартирного дома)» [47].

Таким образом, вопрос о принадлежности имущества к категории недвижимого имущества может быть разрешен судом с учетом его технических параметров, исходя из наличия или отсутствия у него самостоятельного функционального назначения, позволяющего рассматривать его в качестве объекта гражданского права. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться судом с учетом всех документов, имеющихся в материалах дела.

Основными признаками недвижимости в силу действующего законодательства являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Притом, это только одна часть признаков, характеризующих объект, как недвижимость. На основании пункта 6 части 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [61], под зданием, понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для

проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Из содержания приведенной в данной норме понятия следует, что сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения являются принадлежностью к зданию, представляют собой вспомогательные объекты и сами по себе в отрыве от здания функционального значения не имеют.

Таким образом, были рассмотрены несколько примеров объектов недвижимости, которые хотя по своим признакам и относятся к объектам недвижимости, но не являются таковыми по юридическим свойствам, к числу примеров следует отнести и самовольно возведенный объект, который является недвижимым имуществом и отвечает признакам вещи, однако исключен из гражданского оборота по причине отсутствия правового режима.

Можно сформулировать общий вывод, что, несмотря на то, что понятие недвижимости, на первый взгляд, кажется простым и разработанным наукой гражданского права, наличие судебной практики подтверждает необходимость корректировки определения понятия «недвижимое имущество». В гражданско-правовом обороте может участвовать только то недвижимое имущество, которое поставлено на кадастровый учет и в отношении которого зарегистрированы права. Возможно ст. 130 ГК РФ изложить следующим образом: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, а также прочно связанные с землей объекты капитального строительства, при условии, что объект капитального строительства является самостоятельным объектом, т.е. не используется для эксплуатации иных объектов».

1.2 Виды объектов недвижимости

В настоящее время, участвовать в гражданском обороте может то недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации

прав. До момента регистрации прав необходимо, чтобы объект недвижимости содержался в кадастре недвижимости. В соответствии с ч. 7 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», «объектами кадастрового учета являются: земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид». Каждый из вышеперечисленных объектов должен обладать необходимым для учета, а, следовательно, для идентификации, набором характеристик.

Ю.А. Самсонова, Я.Г. Тур разработали предложения по дифференцированию характеристик объектов учета, обеспечивающих релевантность информации в соответствии с целью кадастра и вида недвижимого имущества. По их мнению, «определив для объекта недвижимости основные и дополнительные характеристики, возможно обеспечить полноту описания объектов недвижимости. Набор основных характеристик позволит назначить каждому виду объектов фиксированное значение характеристик с учетом поставленной цели. Набор дополнительных сведений может быть использован для решения дополнительных задач, например, для определения кадастровой стоимости, выставления объекта на продажу» [53, с. 93].

Определение понятия земельного участка содержится в ч. 3 ст. 6 ЗК РФ, согласно которому, земельный участок, как объект права собственности и иных предусмотренных земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

К основным характеристикам земельного участка относятся: площадь, кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения, описание

местоположения, ранее присвоенный государственный учетный номер, кадастровые номера, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок, номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости. К дополнительным сведениям земельного участка (сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах) относятся: сведения о кадастровой стоимости, сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, категория земель, к которой отнесен земельный участок, вид или виды разрешенного использования земельного участка, сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон предусматривающие ограничения в использовании земельного участка, сведения о результатах проведения государственного земельного надзора и т.д.

Статья 3 Федерального закона от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [42] содержит следующее определение: «искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. В соответствии с ч. 6 ст. 12 данного закона, «со дня выдачи разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию он признается также земельным участком, использование и оборот которого, осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством и земельным законодательством».

Определение здания, сооружения и помещения содержится в Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений: «здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных; сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов; помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями» [61].

К основным сведениям здания, сооружения, помещения, машино-место относятся: вид объекта недвижимости здание, сооружение, помещение, кадастровый номер и дата его присвоения, описание местоположения, ранее присвоенный государственный учетный номер, кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение, площадь, если объектом недвижимости является здание, помещение или машино-место и количество этажей, год ввода в эксплуатацию и т.д.

Для сооружения указывается протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки. Это не значит, что у сооружения должны быть все перечисленные характеристики. В зависимости от типа сооружения у него может быть одна или несколько из перечисленных характеристик.

В ч. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [10], дано определение: «машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке». Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо владельцем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Как отмечает О.А. Собчак, «выделение машино-места в качестве объекта недвижимости позволяет включить его в гражданский оборот, что является необходимым в реалиях нашего времени. Как правило, машино-места предусмотрены в подвальных помещениях многоквартирных домов, в которых помимо машино-мест размещено оборудование, являющееся общим имуществом собственников помещений такого многоквартирного дома. Орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме). Однако, помещение можно было поставить на учет только если оно отвечало признакам изолированности и обособленности от других помещений в здании. Таким образом, помещение, в границах которого располагались машино-места, ставилось на учет как имущество общего пользования, хотя и не является таковым, так как машино-места должны являться собственностью определенных лиц. Выделение машино-места в отдельный вид объекта недвижимости позволит исключить его из имущества общего пользования и распорядиться им отдельно от помещения, находящегося в собственности» [56, с. 329].

Учитывая предыдущие определения здания и сооружения, можно сделать вывод, что объект незавершенного строительства – это недостроенное здание или сооружение. Отличительной от других объектов характеристикой является степень его готовности в процентах.

Единый недвижимый комплекс ГК РФ в ст. 133.1 определил как «совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь».

Предприятие, как имущественный комплекс, понятие не новое в российском законодательстве, однако заключительное его определение дано в ст. 132 ГК РФ «в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором». Отличительной характеристикой является назначение предприятия, как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия).

Отличие двух последних объектов недвижимости раскрывает Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому, единый недвижимый комплекс - это объект

недвижимости, состоящий из зданий и сооружений, и эксплуатация которых предусмотрена как единый недвижимый комплекс.

По мнению С.М. Маркова, смысл правового режима «единого объекта» состоит не в том, что принадлежность следует за главной вещью, а в том, что не может быть разорвана юридическая связь земельного участка и расположенного на нем здания и они должны переходить от одного лица к другому вместе и одновременно [33, с. 45].

Подводя итог исследованию, проведенному в данном параграфе выпускной квалификационной работы, можно отметить, что в настоящее время существует восемь видов объектов недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие, как имущественный комплекс), подлежащих государственной регистрации прав и соответственно участвующих в обороте. Перечень объектов, указанный в ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», не является исчерпывающим, так как есть ссылка на «иной вид». Также, если рассматривать, последние изменения в законодательстве в части добавления к объектам недвижимости машино-место, следует ожидать появления новых подобных видов объектов недвижимости, необходимость включения в гражданский оборот которых, будет продиктована большим значением в жизни граждан и юридических лиц.

Глава 2 Договор купли-продажи недвижимости в гражданском праве

2.1 Понятие, признаки и существенные условия договора купли-продажи недвижимости

Согласно легальному определению, установленному ст. 549 ГК РФ, «по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) обязанностью продавца является передача в собственность покупателя земельного участка, здания, сооружения, квартиры, предприятия или другого недвижимого имущества, а обязанность покупателя – принятие этого имущества и уплата определенной за него денежной суммы, то есть цены договора» [4].

Исходя из установленного в законе перечня обязанностей сторон договора продажи недвижимости, можно заключить, что данный договор является двусторонним, возмездным и взаимным.

Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения (consensus) по всем существенным условиям в требуемой для этого форме. При этом, взаимное согласование волеизъявлений, направленное на достижение определенного результата, соглашение - является обязательным признаком любого договора по общему правилу и для договора консесуального и реального. В то время, как для заключения реального договора требуется еще и передача имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ). Те действия, которые совершаются на основании реальных договоров, по своей сути, неоднородны, то есть, некоторые действия, направленные на передачу имущества, носят предпосылочный характер, при этом, все остальные действия, можно определить как следствие уже заключенного сторонами соглашения.

Вместе с тем, ряд исследователей считает, что деление на консесуальные и реальные договоры «страдает целым рядом недостатков. По

их мнению, понятия «реальный» и «консенсуальный» применительно к конкретному договору, указывают на момент его заключения, то есть согласование волеизъявлений сторон или, например, передачу вещи. При этом, противопоставление данных понятий не позволяет явно их отделить друг от друга – так, совершение передачи объекта недвижимости (его отторжение и соответствующее принятие стороной договора – покупателем), безусловно, в полной мере можно отнести к проявлению согласованной взаимной воли сторон данного договора [16, с. 81].

Противоположной позиции придерживается другая группа исследователей, которые отмечают, что классификация договоров на консенсуальные и реальные содержит в своей основе признак источника возникновения обязательства из договора и не включает в себя критерии формы договора, и тем более, критерии момента, с которого конкретный договор считается заключенным [18, с. 57].

Ряд исследователей считают, и с данной позицией следует согласиться, что заключение реального договора основано, по своей сути, на совершении двух типов договоров: с одной стороны, договора с так называемым «отодвинутым эффектом», с другой – договора, направленного на передачу предмета договора. Разница данных договоров проявляется только в том, что действие по передаче имущества как факт, входящий в юридический состав, необходимый для существования реального договора, безусловно, признается сделкой (договором) [67, с. 150].

Также, следует согласиться с мнением Д.В. Жимировой, что передача имущества по договору имеет прямую логическую связь с самим реальным договором как соглашением сторон и категорически необходима для достижения данного соглашения [16, с. 83].

Следует подчеркнуть следующее: будучи изначально консенсуальным, договор купли-продажи недвижимости, так или иначе, подразумевает, что для его заключения необходимо согласование всех существенных условий в соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ. Возникновение прав и обязанностей в

таком договоре предшествует совершению последующих действий, которые будут направлены на исполнение этого договора, то есть на прекращение обязательства в целом.

М.А. Курильная отмечает, что «в реальном договоре купли-продажи мало одного лишь наличия соглашения, а требуется также и совершение как минимум одной из сторон действий по передаче другой стороне причитающихся по договору вещей. В таком случае, момент передачи вещи и переход права собственности совпадают. В договорах продажи недвижимости, переход права по которым подлежит обязательной государственной регистрации, права собственности на имущество возникают только в момент такой регистрации» [25, с. 191].

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимого имущества являются предмет данного договора и его цена.

Естественно, не вызывает противоречий, что по отношению к договору купли-продажи недвижимости основным видообразующим выступает такой его элемент, как предмет данного договора, представляющий собой продаваемый объект недвижимого имущества. Понятие недвижимости, его признаки и проблемные аспекты были подробно рассмотрены в первой главе данной выпускной квалификационной работы.

В качестве другого существенного условия договора продажи недвижимости можно обозначить его цену, поскольку при отсутствии согласованного условия о цене недвижимости такой договор будет считаться незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ). При этом, определенного уточнения в данном контексте требует тот факт, что нормы п. 3 ст. 424 ГК РФ к этой ситуации не могут быть применимы, то есть, цена договора купли-продажи недвижимости может меняться после его заключения только в случаях, которые были предусмотрены договором, законом либо в установленном законом порядке [18, с. 58].

Подобного рода нормы называют воздействующими на содержание договора, поскольку они обязывают стороны включать в договор, в нашем

случае – в договор купли-продажи недвижимости, те или иные определенные условия. Следует признать такую логику законодателя справедливой и верной в связи с тем, что покупатель в таком случае является защищенной стороной, а продавец не сможет увеличить стоимость, например, квартиры и тем самым, создать для себя выгоду.

Необходимо отметить, что правило об обязательном закреплении условия о цене должно применяться к любым отношениям купли-продажи недвижимости, которые включают, в том числе, и смешанные договоры, в которых купля-продажа является только одним из элементов. Так, например, при заключении договора аренды производственного здания с правом выкупа, выкупная цена также должна быть закреплена. Договор аренды с правом выкупа можно в полной мере назвать смешанным, так как он соединяет в себе обязательства и аренды, и купли-продажи. В этой связи, к такому договору в применимы нормы, которые регламентируют куплю-продажу недвижимости, на основании которых несогласование цены приводит к признанию такого договора незаключенным.

Важным существенным условием, присущим только разновидности – договора продажи недвижимости – для договора купли-продажи жилых помещений, является перечень лиц, сохраняющих право пользоваться жилым помещением (в случае наличия таких лиц), после приобретения покупателем такого жилья и указанием прав, которыми они вправе пользоваться. Данное положение регламентировано ст. 558 ГК РФ, в которой указано, что «существенным условием по договору купли-продажи жилого помещения, в котором проживают лица, которые сохраняют законное право пользования жилым помещением после приобретения его новым собственником, является перечень таких лиц и указание прав каждого из них на пользование этим жилым помещением» [11].

Перечень указанных лиц может включать следующие субъекты:

- «Наниматель жилого помещения с членами данного субъекта находящегося в жилом помещении по договору найма жилого

помещения;

- Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения и проживающие вместе с ним граждане, ст. 667 ГК РФ;
- Поднаниматель жилого помещения в рамках предела действия срока договора найма жилого помещения, коммерческого или социального, ст. 77 и 79 ЖК РФ, ст. 685 ГК РФ;
- Лицо, которое обладает правом пожизненного пользования жилым помещением, указанным в порядке завещательного отказа, ст. 33 ЖК РФ, ст. 1137 ГК РФ» [4];
- Лица, проживающие временно в жилом помещении, с предварительного согласия постоянно проживающих лиц, которым предоставлено право безвозмездного пользования жильём сроком до шести месяцев, ст. 64 ЖК РФ, ст. 675 ГК РФ;
- Ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жильём в рамках предела действия договора, п. 1 ст. 700 ГК РФ;
- Получатель рентных платежей по договору пожизненного содержания с иждивением, в случае указания в договоре условия о проживании его в данном жилом помещении, ст. 34 ЖК РФ, п. 1 ст. 586, п. 1 ст. 602 ГК РФ.

Вышеуказанный перечень лиц является примерным, так как законодательством возможно определение и других категорий лиц, которые могут сохранять определенные права пользования жилым помещением. В случае несоблюдения законных прав таких лиц, сохраняющих право пользования жильём, договор, по правилам п. 1 ст. 432 ГК РФ, будет считаться незаключенным, а право собственности не будет зарегистрировано в ЕГРН.

Необходимым условием для реализации жилого помещения, при наличии доли несовершеннолетнего члена семьи собственника, либо если интересы несовершеннолетнего лица затрагиваются при совершении сделки,

возможно только в случае предварительного разрешения, выданного органом опеки и попечительства, об этом нам свидетельствует п. 4 ст. 292 ГК РФ, в котором указано, что при отчуждении жилого помещения, при условии проживания в нем лиц находящихся под опекой и попечительством возможно только в случае предварительного согласия органа опеки и попечительства. При несоблюдении данного условия договор считается незаключенным на основании п. 1 ст. 432 ГК РФ.

Проведенное в данном параграфе выпускной квалификационной работы исследование позволяет сформулировать общий вывод, что критерием (признаком) разграничения договора купли-продажи недвижимости как отдельного вида купли-продажи следует считать объект продажи, предмет договора, а именно - недвижимое имущество.

«Договор продажи недвижимости является возмездным, двусторонним и взаимным. Существенными условиями договора продажи недвижимости являются: предмет договора и его цена». [14]

В отношении цены договора продажи недвижимости не применяются нормы п. 3 ст. 424 ГК РФ, то есть цена договора может меняться после его заключения только в случаях, которые были предусмотрены договором, законом либо в установленном законом порядке. Представляется, что эта норма направлена на защиту интересов покупателя как менее защищенной стороны.

Также, важным существенным условием, присущим только разновидности – договора продажи недвижимости – для договора купли-продажи жилых помещений, является перечень лиц, сохраняющих право пользоваться жилым помещением (в случае наличия таких лиц), после приобретения покупателем такого жилья и указанием прав, которыми они вправе пользоваться.

2.2 Заключение и исполнение договора купли-продажи недвижимости

В соответствии со ст. 550 ГК РФ, договор купли-продажи недвижимого имущества заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Несоблюдение формы влечет его недействительность. Примером к сказанному может служить следующее определение суда: «лицо обратилось в суд с иском о понуждении к заключению договора купли-продажи квартиры, ссылаясь на то, что между сторонами существовала устная договоренность о том, что они оформят договор после полной оплаты имущества. Расписки являются предварительным договором купли-продажи недвижимости. Ответчик исковые требования не признал, указывая на то, что предъявляемые законом требования к форме договора не были соблюдены. Исследовав материалы дела, судебная коллегия пришла к выводу о том, что сделка является недействительной, расписки не являются письменной формой предварительного договора» [21].

«В юридической доктрине существуют различные точки зрения относительно необходимости нотариальной формы договора купли-продажи недвижимости. Сторонники отмены обязательного нотариального оформления исходят из того, что это позволит избежать гражданам излишних расходов. Так, А.А. Агафонова указывает, что в большинстве случаев действующим законодательством субъектам договора купли-продажи недвижимости предоставлено право самостоятельно решать, нужно ли обращаться к нотариусу и при этом нести дополнительные расходы в зависимости от цены отчуждаемой недвижимости, или же заключить договор в простой письменной форме» [2, с. 147].

Противоположная позиция основывается на том, что «институт нотариата обеспечивает более эффективную защиту прав участников оборота, а также позволит снизить число судебных споров, связанных с

признанием договора продажи недвижимости недействительным. На необходимость нотариального удостоверения сделок указывает ряд исследователей, обосновывая это тем, что, как правило, регистрирующие органы не располагают возможностью проверить правомочия сторон сделки, установить их личность и соответствие воли и волеизъявления, а также выяснить основания, цели и мотивы сделки, разъяснить участникам сделки правовые последствия совершаемого юридического действия и т.п. Все данные действия в целях обеспечения защиты прав и законных интересов лиц, совершающих сделку возложены именно на нотариусов» [25, с. 189].

По пути возврата к обязательному нотариальному удостоверению сделок с недвижимостью пошли авторы Проекта ФЗ № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Пункт 2 ст. 8.1 ГК РФ, в редакции указанного проекта, содержала положение, согласно которому, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав, подлежащих государственной регистрации, подлежит нотариальному удостоверению, если иное не установлено законом.

Для продажи недвижимого имущества ст. 551 ГК РФ установлено правило, согласно которому переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации. В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», «под государственной регистрацией понимается, акт признания, подтверждения возникновения, изменения, прекращения и перехода права на недвижимое имущество» [40].

Таким образом, законодатель закрепляет правоподтверждающий характер регистрации.

Как справедливо отмечают исследователи, «законодатель не ставит в зависимость от регистрации заключенность и действительность самого договора. Сам по себе факт отсутствия регистрации перехода права собственности не является основанием для признания договора продажи

недвижимости недействительным» [34, с. 218].

При этом, определенным своеобразием отличается правовое положение сторон до момента государственной регистрации перехода права собственности. В этом случае, продавец сохраняет право собственности на недвижимое имущество, однако и покупатель имеет статус титульного владельца.

Для осуществления государственной регистрации недвижимости необходимо представить в Росреестр определенный комплект документов, состав которого зависит от специфики сделки и соответствует действующему законодательству и требованиям Росреестра.

Исполнение договора купли-продажи недвижимости включает в себя права и обязанности сторон данного договора.

Основной обязанностью продавца в договоре купли-продажи недвижимого имущества является обязанность по передаче недвижимости покупателю. Данная обязанность общая для всех договоров купли-продажи. В исследуемом обязательстве, направленном на отчуждение необходимо отличать передачу прав собственности от фактической передачи недвижимости по акту передачи [23, с. 55].

На стороны договора купли-продажи недвижимости возложена обязанность на обращение в государственный орган регистрирующий факты с целью исполнения указанного требования. В случае, когда одна из сторон пытается уклониться от исполнения данной обязанности, суд имеет право по требованию иной стороны на вынесение решения о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

В отношении прав сторон договора купли-продажи недвижимости, можно отметить, что они взаимно корреспондируют с обязанностями сторон.

Так, обязанность продавца, как стороны договора, в данном случае, в силу взаимности данного договора, противопоставлена определенной обязанностью покупателя – оплатить покупаемое недвижимое имущество [26, с. 83].

Подтверждением фактической передачи недвижимого имущества является передаточный акт либо другой документ, подписанный сторонами, который вместе с фактической передачей недвижимого имущества служит доказательством исполнения обязательства по его передаче и приему.

Нередко возникают ситуации, когда договор купли-продажи заключен, но сама вещь не передана. По мере того, какие условия названы в договоре продажи существуют разные способы защиты прав покупателя.

Сложность обозначенной ситуации может состоять в том, и это следует отметить, что договор может просто не предусматривать иное, и факт приема-передачи не установлен. До факта передачи проданного объекта недвижимости покупателю и подписания сторонами акта приема-передачи договор продажи не может считаться исполненным. В данном случае, при отсутствии подписанного акта приема-передачи, покупатель не может стать собственником объекта недвижимости. Следовательно, покупатель уже не сможет обратиться в суд с иском о передачи имущества из чужого незаконного владения, поскольку законным владельцем в данном случае остается продавец.

Способом защиты покупателя в такой ситуации является иск о государственной регистрации перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ), поскольку в данном случае усматривается уклонение продавца от исполнения обязательств по договору [23, с. 55].

Еще одним исключительным правилом в отношении договора купли-продажи недвижимости является тот факт, что в силу особенностей предмета данного договора, в случае, если продавец передал объект недвижимости, не отвечающий качественным характеристикам по условиям договора, то в данной ситуации применимы правила, установленные ст. 475 ГК РФ. Вместе с тем, по договору купли-продажи недвижимости, покупатель не может требовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору, как это установлено ст. 557 ГК РФ. Представляется, это связано с тем, что сам объект недвижимости может быть

идентифицирован определенными признаками, а в таком случае замена товара на аналогичный или даже идентичный будет просто невозможна, а в результате между продавцом и покупателем возникнет очередной спор.

Если покупателю была передана недвижимость ненадлежащего качества, то имеет право воспользоваться только ограниченным набором вариантов восстановления нарушенных прав, например, он может потребовать соразмерного уменьшения цены.

Кроме того, особенность договоров, связанных с распоряжением недвижимостью, заключается в том, что наряду с фактической передачей вещи вместе со всеми принадлежностями и документами, продавец должен выполнить определенные юридические действия, в том числе действия по государственной регистрации права собственности покупателя. Покупатель также должен не только принять вещь, но и совершить определенные юридические действия со своей стороны, в том числе по регистрации своего права собственности на объект недвижимости. При этом, ряд исследователей справедливо отмечает, что в действующем ГК РФ не содержится конкретной нормы-предписания, которая предусматривала бы обязанность продавца недвижимого имущества принять определенные меры, необходимые для государственной регистрации осуществляемого перехода права собственности на предусмотренный данным договором отчуждаемый объект недвижимости [67, с. 151].

Вместе с тем, трудно согласиться с этим положением, так как, обязанности сторон данного договора следуют из расширительного толкования п. 3 ст. 551 ГК РФ. Ст. 460 ГК РФ, в свою очередь, определяет, что продавец должен предупредить покупателя о правах третьих лиц на товар, и, если он этого не сделал, это не влечет недействительность договора купли-продажи недвижимости (его незаключенность), но дает покупателю право для предъявления требования об изменении (в части цены) или расторжении такого договора в судебном порядке.

Проведенное в данном параграфе выпускной квалификационной

работы исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

1. Выделение нотариальной формы договора связано с полномочиями нотариуса и его статусом в юридической сфере. При этом современное российское законодательство не содержит в себе легального понятия нотариальной формы договора. Представляется актуальным закрепить следующее понятие: нотариальная форма договора продажи недвижимости – это осуществляемый в случаях, указанных в законе, либо по желанию участников такого соглашения, в рамках определённой процедуры, способ фиксации воли и волеизъявлений участников этих правоотношений и иных юридических фактов, с участием уполномоченных законом на то должностных лиц, путем проведения правовой экспертизы представленных документов и проставления удостоверительной надписи, тем самым придающей удостоверенную законность совершаемой сделки с недвижимостью и особую доказательственную силу.

Регистрация носит правоподтверждающее назначение. Основанием регистрации перехода прав собственности является договор и другие сделки в отношении недвижимого имущества, то есть правоустанавливающие юридические факты. Наличие такого основания является одним из обязательных условий осуществления государственной регистрации.

2. Содержание договора купли-продажи недвижимости составляют права и обязанности сторон данного договора, которые в общем виде можно представить как взаимно корреспондирующие обязанности – с одной стороны, продавец недвижимого имущества обязан передать в собственность покупателю определенный данным договором объект недвижимого имущества, с другой стороны, покупатель этого недвижимого имущества обязан заплатить за него обусловленную данным соглашением сторон цену. При этом, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимости уклоняется от подписания акта о передаче согласно условиям договора, то факт такого уклонения будет расцениваться как отказ.

Глава 3 Особенности иных сделок с недвижимостью в гражданском праве

3.1 Сделки, влекущие переход права собственности на недвижимое имущество

К основным видам сделок, связанных с переходом права собственности на недвижимое имущество, можно отнести куплю-продажу (подробно рассмотренную в предыдущей главе выпускной квалификационной работы), мену, дарение, ренту, наследование.

Мена – вид сделок, условия которого регламентированы главой 31 ГК РФ. Однако, в отличие от продажи недвижимости, ГК РФ не регулирует обмен прямо, а указывает, что к договору мены применяются правила о купле-продаже. Законодатель не ограничивает в предмете обмена и указывает на то, что участники сделки, сами определяют равноценность обмениваемых товаров. Они могут признать товары равноценными, либо неравноценными. Если товары признаются неравноценными, то у стороны, которая получает товар большей стоимостью, возникает обязанность выплатить другой стороне установленную договором мены разницу.

В ГК РФ отсутствуют ограничения относительно субъектов, могущих заключать договор мены. В связи с чем, ряд исследователей формулируют вывод, что «стороны договора мены должны быть собственниками обмениваемого имущества, либо обладать иным вещным правом, включающим в себя правомочие по распоряжению соответствующим имуществом» [8, с. 209].

Исследователи также предлагает обратить внимание на «определение момента перехода права собственности на обмениваемые объекты недвижимости. «ГК РФ говорит, что право собственности на обмениваемые товары возникает после исполнения обязательств по передаче соответствующих товаров обеими сторонами, если только иное не

установлено договором мены или законом (ст. 570 ГК РФ)» [50, с. 162]. Вместе с тем, ст. 223 ГК РФ указывает на то, что, если отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, в связи с чем приходим к выводу, что право собственности на переданное имущество возникает не с момента передачи (исполнения обязательств), а с момента государственной регистрации прав на переданное имущество. Обмен, в котором предметом сделки является жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры отличается от обмена иными объектами недвижимости, из-за наличия существенного условия, указанного в ч. 1 ст. 558 ГК РФ. Условием является предусмотренное законом сохранение права пользования этим жилым помещением: лицам, занимающим жилое помещение по договору найма, а также бывшим членом семьи собственника помещения (если между собственником и бывшим членом семьи заключено соглашение).

Так как к договору мены применяются те же правила, что и к договору купли-продажи – значит договор должен быть в письменном виде составлен в виде одного документа и подписанного сторонами сделки. В договоре должны даны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору.

При обмене объектами капитального строительства, которые находятся на земельных участках, не принадлежащих сторонам, с правом собственности на объект капитального строительства, переходит право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что имел продавец (п. 2 ст. 271 ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

По вопросу возможности мены части объекта недвижимости можно согласиться с мнением исследователей, которые хотя и считают данный вопрос спорным, тем не менее, приходят к справедливому выводу, что «часть земельного участка не может быть передана в собственность другого лица в отличие от предоставления ее во временное пользование». В связи с тем, что регистрация права осуществляется в отношении объекта недвижимости,

который необходимо идентифицировать, регистрация прав на часть объекта не предусмотрена действующим законодательством [8, с. 210].

Случаи и условия обмена земельными участками находящиеся в частной и публичной собственности описаны в ст. 39.21, ст. 39.22 ЗК РФ. По смыслу вышеуказанных норм, такой обмен допускается, когда земельный участок, находящийся в частной собственности необходим для государственных или муниципальных нужд, в том числе, если на земельном участке частной собственности размещены или необходимо разместить объект социальной инфраструктуры, для соблюдения требований нормативов градостроительного проектирования.

Наряду с договором купли-продажи и мены, необходимо рассмотреть договор дарения недвижимости. В действующем законодательстве на условия сделки дарения указано в главе 32 ГК РФ. Определение договора дарения дано в ч. 1 ст. 572 ГК РФ «по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом». Из определения договора следует, что этот договор является безвозмездным, и не предполагает никакого возмещения со стороны одаряемого (в отличие от предыдущих описанных договоров). Все, что требуется от одаряемого, это выразить согласие, принять недвижимость в собственность, подписав договор дарения. Согласие одаряемого в соответствии с ГК РФ должно быть безоговорочным, иначе такая сделка является возмездной и признается притворной (ничтожной).

Несмотря на то, что ГК РФ не регулирует особенности договора дарения недвижимости, к нему, также, как и к договору мены, возможно по аналогии применять те же правила, что и к договору купли-продажи. Так, в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ, в случаях, когда предусмотренные п. п. 1, 2 ст. 2 ГК РФ отношения прямо не урегулированы законодательством или

соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай делового оборота, к таким отношениям применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Например, если предмет дарения является жилой дом, квартира, условием является сохранение права пользования этим жилым помещением лицам, перечень которых содержится в тексте договора. Еще одно условие может быть включено в договор дарения, а именно оговорка, предусматривающая отмену дарения, в случае, если даритель переживет одаряемого. Такое уникальное условие предусмотрено ч. 4 ст. 578 ГК РФ. Данная норма интересна тем, что нормы, в соответствии с которыми осуществляется государственная регистрация прав, не обязывают наложение запрета по отчуждению подаренного имущества. Таким образом, после регистрации права, одаряемый становится полноправным собственником имущества и может распоряжаться им по своему усмотрению, не спрашивая согласия у дарителя. ГК РФ не предусматривает «автоматический» возврат подаренного недвижимого имущества в связи со смертью одаряемого, поэтому дарителю необходимо обратиться в суд за восстановлением своих прав [1, с. 27].

Также, через суд возможно вернуть дар, в случае, если по объективным причинам даритель передумал, рассмотрим этот пример на одном из решений суда. Так, истец И обратился в суд с иском к Д о расторжении договора дарения доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером № и доли в праве общей долевой собственности жилого дома, удостоверенного нотариусом. В обоснование заявленных требований истец указал, что одаряемая Д фактически отказалась от передачи в дар доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок, из-за конфликта. Д отказалась получать ключи от дома, вселяться в дом и регистрировать переход права собственности по договору дарения на неё. Реальный переход права собственности на указанное имущество от него к Д не состоялся. Так как действующим законодательством не предусмотрено расторжение договора дарения во внесудебном порядке И

обратился в суд за отменой договора дарения. Суд принял во внимание отказ Д от подаренного имущества, а также отсутствие государственной регистрации перехода права и удовлетворил иск И. [51].

Договор дарения позволяет собственнику по своему усмотрению распорядиться своим имуществом. Но следует учитывать ограничения, которые накладывает ГК РФ в частности на индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, которые заключаются в том, что вышеуказанные лица не могут совершить дарение за счет средств, связанных с их предпринимательской деятельностью в течение шести месяцев до объявления их банкротом. Если такое дарение осуществилось, то по требованию кредиторов суд вправе отменить дарение (ч. 3 ст. 578 ГК РФ). Или если объект недвижимости находится в общей совместной собственности, то дарение возможно только с согласия всех его участников (ч. 2 ст. 576 ГК РФ).

Существенным условием договора дарения является предмет дарения, при отсутствии которого договор не считается заключенным. И это понятно, так как на основании такого договора у одаряемого должно возникнуть право собственности в отношении определенной вещи, которое подлежит государственной регистрации (п. 3 ст. 574 ГК РФ). В этой связи ряд исследователей отмечают, что передача ключей от квартиры, приравняваемая в п. 1 ст. 574 ГК РФ к передаче дара, на самом деле вовсе не означает передачи квартиры в собственность одаряемого, и реальный договор дарения недвижимого имущества, возможность которого не исключена в ст. 572 ГК РФ, в действительности не может иметь места, так как не согласуется с указанием п. 3 ст. 433 ГК РФ о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным лишь с момента его регистрации. В силу прямого указания закона к ничтожным сделкам, в частности, относятся договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя (п. 3 ст. 572 ГК РФ).

Рента – это определенная денежная сумма или иная форма средств, предоставляемая плательщиком ренты на содержание получателя ренты.

Договор ренты является двусторонним, в котором одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать ренту.

Отчуждение имущества под выплату ренты может производиться получателем ренты в собственность плательщика как платно, так и бесплатно. Если договор ренты предусматривает передачу имущества за плату, то к отношениям сторон по передаче и оплате будут применяться правила о купле – продаже, если имущество передается бесплатно, применяются правила договора дарения, если другое не установлено законом и не противоречит договору ренты.

Любое недвижимое имущество, которое передано под выплату ренты, будет обременено ею, и в случае если плательщик ренты отчуждает такое имущество, то его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты при нарушении договора, если самим договором или законом не предусмотрена солидарная ответственность.

При передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

В случае просрочки уплаты ренты плательщик ренты обязан выплатить получателю ренты проценты.

Получать постоянную ренту могут только граждане или некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности. Передаваться права получателя постоянной ренты могут тем же лицам, путем уступки требования, и

переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц.

Постоянная рента выплачивается в деньгах в том размере, в каком она установлена в договоре, договор также может устанавливать выплату ренты путем предоставления вещей, оказания услуг или выполнения работ, которые будут равны по стоимости денежному размеру ренты [24, с. 165].

Плательщик ренты может отказаться от уплаты ренты, посредством ее выкупа. Чтобы такой отказ считался действительным, необходимо чтобы плательщик ренты подал такой отказ в письменной форме и не позднее трех или более месяцев до прекращения выплаты ренты. Обязательства по выплате ренты не будут прекращены, до тех пор пока получатель ренты не получит всю сумму выкупа, в случае если другой порядок не предусмотрен договором. Договор может предусматривать такое условие, что право на выкуп ренты не может быть осуществлено, до тех пор, пока получатель ренты находится в живых, или другой срок, но не более 30 лет с момента заключения договора.

Сам получатель ренты может выступать инициатором выкупа ренты, в случаях, когда:

- плательщик ренты просрочил выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором;
- плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;
- плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроке, которые установлены договором;
- недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;
- в других случаях, предусмотренных договором.

Риски случайной гибели имущества, которое было передано по договору ренты бесплатно, несет плательщик ренты. При случайном повреждении или случайной гибели имущества, которое было передано за плату по договору постоянной ренты, плательщик имеет право требовать прекращения обязательств по выплате ренты или требовать изменить условия ее выплаты.

Пожизненная рента может устанавливаться на период жизни гражданина, который передает имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Пожизненная рента может устанавливаться в пользу нескольких лиц, в таких случаях доли в праве на получение ренты будут равны, если другое не предусмотрено договором. В том случае, если один из получателей ренты умирает, его доля в праве на получение ренты переходит к остальным получателям ренты, если договором не предусмотрено другое, в случае смерти всех получателей ренты, обязательства по договору прекращаются. Договор пожизненной ренты в пользу гражданина, который на момент заключения договора умер, считается ничтожным [24, с. 167].

Пожизненная рента – это денежная сумма, которая периодически выплачивается получателю ренты в течение его жизни. Размер ренты по договору, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, в месяц должен быть не менее установленного прожиточного минимума на душу населения, для субъекта, в котором находится отчуждаемое имущество, при отсутствии установленной величины прожиточного минимума установленного в целом по Российской Федерации. Размер пожизненной ренты будет увеличиваться вместе с увеличением прожиточного минимума на душу населения.

В отличие от постоянной ренты, пожизненная рента будет выплачиваться в конце каждого месяца, если стороны в договоре не предусмотрели другие сроки.

Получатель ренты, при существенных нарушениях плательщиком договора пожизненной ренты, вправе потребовать выкупа ренты, на условиях которые предусмотрены для выкупа постоянной ренты, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков. В том случае, если под выплату пожизненной ренты бесплатно отчуждались квартира, жилой дом или иное имущество, получатель ренты вправе потребовать возврата имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты. Случайная гибель или случайное повреждение имущества, которое было передано под выплату пожизненной ренты, не влечет прекращения обязательств плательщика по выплате пожизненной ренты.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащий ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

К договору о пожизненном содержании с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если другое не предусмотрено законом.

В обязанности плательщика данной ренты может входить обязанности по предоставлению жилища, питания и одежды, а также уход за здоровьем гражданина, если это требуется. В договоре пожизненного содержания с иждивением могут быть предусмотрены расходы на оплату ритуальных услуг.

Договором пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением.

Договором пожизненного содержания с иждивением может предусматриваться замена предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Плательщик ренты имеет право отчуждать, сдавать в залог или каким либо иным способом обременять недвижимое имущество, которое было

передано ему по договору пожизненного содержания с иждивением, только заручившись согласием получателя ренты.

Плательщик ренты также обязан принимать все необходимые меры, связанные с тем, чтобы используемое им имущество оставалось в том виде, в каком было передано ему и не потеряло своей стоимости, на весь период договора пожизненного содержания с иждивением.

Получатель ренты при существенных нарушениях плательщиком ренты договора пожизненного содержания с иждивением, вправе потребовать возврата недвижимого имущества, либо выкупной цены на условиях, предусмотренных для постоянной ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением прекращает свое действие со смертью получателя ренты.

Наследование недвижимости – это переход имущества умершего к другим лицам, в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент.

Местом открытия наследства будет считаться последнее место жительства наследодателя. Место жительства подтверждается документами, удостоверяющими его соответствующую регистрацию в органах регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства. В порядке исключения факт места открытия наследства может устанавливаться судом.

«В тех случаях, когда последнее место жительства наследодателя, который обладал имуществом на территории Российской Федерации, неизвестно или известно, но находится за пределами Российской Федерации, местом открытия наследства в Российской Федерации будет признано место нахождения на территории Российской Федерации, недвижимого имущества, которое входит в состав наследственного имущества, находящегося в разных местах, или же наиболее ценной его части. Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости на момент открытия наследства». [17]

Вместе с недвижимым имуществом, по наследству передаются все обременения, возникшие при жизни наследодателя. Это может быть залоговая недвижимость, договор аренды, арест.

Жилые помещения, находящиеся в ипотеке, передаются в наследство вместе с кредитными обязательствами. Обязательства по выплате кредита переходят к наследнику, а банк переоформляет договор.

«В том случае, если наследники по закону и по завещанию отсутствуют, лишены права наследования, не приняли или отказались от наследства, имущество умершего будет признано выморочным. Жилое помещение, земельный участок с расположенными на нем зданиями, сооружениями и другими объектами недвижимости и доля в общей долевой собственности на данные объекты недвижимого имущества, переходят в порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района или городского округа» [16]. Если данное имущество находится в городах федерального значения, они переходят в собственность данного субъекта Российской Федерации.

3.2 Сделки, влекущие переход права пользования недвижимым имуществом

К сделкам, влекущим переход права пользования недвижимым имуществом, можно отнести аренду, наем жилого помещения, безвозмездное пользование, сервитут.

Рассмотрим один из самых распространенный вид сделок – аренду. По договору аренды, собственник недвижимости (арендодатель) получает плату от арендатора за временное пользование своим имуществом (ст. 606 ГК РФ). Сущность института аренды состоит в передаче объекта аренды (вещи) лицу во владение и пользование на определенный срок. Даже в том случае, если срок сторонами не определен, это не меняет сущности аренды как временного пользования чужим имуществом. В аренду могут передаваться

земельные участки (если они не изъяты из оборота), предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, нежилые помещения. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, которое передается арендатору. Если такие данные в договоре отсутствуют, то договор не считается заключенным (ст. 607 ГК РФ). Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (ст. 615 ГК РФ). В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ предмет договора является существенным условием договора.

В период действия договора его изменение осуществляется по взаимному согласию сторон, если иное не установлено законодательством или соглашением сторон (ст. 450 ГК РФ). Из данных норм следует, что арендатор не имеет права изменять это имущество. Под изменением имущества следует понимать изменение характеристик недвижимости, например, разрешенное использование земельного участка. Несмотря на то, что ч. 4 ст. 37 ГрК РФ предусмотрено, что «основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, однако изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, а такое изменение возможно только с согласия арендодателя». Договор аренды, заключенный на срок более 1 года, должен быть заключен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ). Договор считается заключенным с момента такой регистрации. Отсутствие письменного договора и регистрация влечет для арендатора определенные риски [4, с. 199].

Необходимо обратить внимание, на то что ГК РФ не урегулирован вопрос о передачи в аренду не всего имущества, а только его части. В связи с

чем, по мнению ряда исследователей, «часть земельного участка не может являться предметом договора аренды, заключаемого, например, с субъектами малого и среднего предпринимательства, так как после формирования, выделенного и оставшегося земельных участков, которые являются самостоятельными новыми объектами, ее статус в качестве части земельного участка утрачивается, т.е. она становится самостоятельным земельным участком». На наш взгляд, данное мнение ошибочно, в связи с тем, что закон указывает на возможность регистрации договора аренды части земельного участка. Единственным условием является наличие этой части в Едином государственном реестре недвижимости. Более того, в аренду можно передать часть здания или сооружения. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации и отсутствуют ограничения в отношении каких объектов может быть сформирована часть приходим к выводу, что возможно постановка на учет и снятие с учета части помещения. Если учитывать, что учет осуществляется для целей государственной регистрации прав, следовательно, возможно осуществить государственную регистрацию аренды части помещения. Учитывая вышеизложенное, приходим к выводу о необходимости дополнения перечня объектов аренды указанный в ГК РФ. Возможно ч. 1 ст. 607 ГК РФ изложить следующим образом: «в аренду могут быть переданы земельные участки и их части, другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, помещения и их части, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается».

По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В роли нанимателя по договору найма жилого помещения могут выступать только граждане.

Объектом договора найма жилого помещения является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания: квартира, жилой дом, или их части.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме, имеет право пользоваться общим имуществом собственников квартир в таком доме, таким как общие помещения, несущие конструкции дома, электрическим, механическим и иным оборудованием как внутри квартиры, так и за ее пределами, обслуживающее более одной квартиры.

Договор найма заключается в письменном виде, а возникшее на основании договора найма жилого помещения, заключенного сроком не менее года, ограничение права собственности, подлежит государственной регистрации.

Все члены семьи нанимателя, проживающие по договору социального найма, будут пользоваться всеми правами, и соблюдать все обязанности наравне с нанимателем. Наниматель и члены его семьи, могут потребовать заключения договора с одним из членов семьи. В том случае если наниматель, умирает или по каким-либо другим причинам выбывает из жилого помещения, договор заключается с одним из членов его семьи, которые проживают в данном помещении.

В обязанности наймодателя входит передача свободного жилого помещения, которое пригодно для проживания, предоставлять или обеспечивать предоставление за плату необходимых коммунальных услуг, надлежащим образом эксплуатировать жилой дом, в котором расположено помещение сдаваемое внаем, производить ремонт имущества находящегося в

общем пользовании, а также капитальный ремонт жилого помещения сдаваемого в наем, если другое не предусмотрено договором.

Наниматель, в свою очередь, не имеет права использовать помещение ни в каких других целях, кроме как для проживания, и обязан прилагать все усилия для обеспечения сохранности и надлежащего состояния помещения, производить оплату коммунальных платежей и своевременно вносить плату за жилое помещение. Наряду с вышперечисленными обязанностями, на нанимателя возлагается обязанность производить текущий ремонт сданного в наем жилого помещения, если договор найма не предусматривает другое. При необходимости провести переустройство или реконструкцию помещения, нужно в обязательном порядке получить разрешение от наймодателя.

Наниматель также имеет право давать или не давать согласие на переоборудование жилого дома, в котором находится сдаваемое в наем жилое помещение. Для того, чтобы все постоянно проживающие граждане несли с нанимателем равную ответственность перед наймодателем, необходимо, чтобы данные граждане, предварительно оповестив наймодателя, заключили с нанимателем договор о том, что впредь ответственность перед наймодателем будет нести солидарно. После заключения такого договора граждане, постоянно проживающие с нанимателем, будут являться сонанимателями.

В нанимаемое жилое помещение могут быть вселены и другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. Для этого требуется согласие наймодателя, нанимателя и всех постоянно проживающих с ним граждан. Исключение составляют несовершеннолетние дети, для их вселения подобного разрешения не требуется. Вселение может быть произведено только в том случае, если соблюдаются условия о норме общей площади жилого помещения на одного человека, данное условие опять же не применяется к вопросам о вселении несовершеннолетних детей.

В договоре найма жилого помещения соглашением сторон устанавливается размер платы за данное помещение. Если законом устанавливается максимальный размер платы за жилое помещение, размер, установленный в договоре, не может превышать размер установленный законом. Изменить размер платы за жилое помещение в одностороннем порядке нельзя, если это не предусмотрено законом или самим договором. Плата вносится в сроки, которые были предусмотрены при заключении договора [62, с. 158].

Срок заключения договора найма не может превышать 5 лет, если срок заключения не установлен в договоре, то такой договор считается заключенным на 5 лет.

Если договор заключается на срок менее одного года (краткосрочный наем), к нему не применяются правила, касающиеся указания в договоре граждан, постоянно проживающих с нанимателем, временных жильцов, преимущественного права нанимателя на заключение договора на новый срок, замены нанимателя в договоре найма жилого помещения и правил расторжения договора найма, если договор не предусматривает другое.

Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Для этого наймодатель, не позднее чем за три месяца до истечения срока договора, должен предложить нанимателю заключить новый договор на тех же или иных условиях, или оповестить нанимателя об отказе продлевать договор, в связи с решением не сдавать данное жилое помещения в наем в течении не менее одного года. Если данное условие не выполняется, договор считается заключенным на тех же условиях и на тот же срок [63, с. 125].

Если наймодатель, отказавшись от заключения нового договора с нанимателем, ссылаясь на решение не сдавать жилое помещение в течении года, заключает новый договор с другим лицом, не выдержав установленный срок, наниматель имеет право потребовать признания такого договора

недействительным и (или) возмещения убытков, которые он понес из-за отказа в заключении с ним договора.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости [17, с. 46].

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между собственником земельного участка и лицом, которое выдвигает требование об установлении сервитута. Сервитут также может устанавливаться в интересах и по требованию лица, которому земельный участок принадлежит на праве пожизненного владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования. «В случаях, предусмотренных законом, сервитут может устанавливаться по соглашению сторон, между лицом, которое требует установления сервитута и лицом, которому земельный участок предоставлен из государственной или муниципальной собственности. Сервитут предусматривает обременение земельного участка или другой недвижимости, но не лишает собственника права на владение, пользование и распоряжения данным недвижимым имуществом» [5, с. 443].

В тех случаях, когда право собственности на недвижимое имущество переходит к другому лицу, установленный, в отношении такого имущества сервитут, не прекращает своего действия.

Сервитут не может выступать самостоятельным предметом сделок с недвижимым имуществом, и не может быть передан лицам, которые не являются собственниками недвижимого имущества, для обеспечения, использования которого сервитут установлен.

Сервитут прекращается в случаях, когда:

- основания, по которым был установлен сервитут, отпали;
- земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с его назначением [5, с. 443].

В настоящее время, законодательно урегулирован публичный сервитут – ограниченное право пользования чужим земельным участком для неопределенного круга лиц. Публичный сервитут может устанавливаться только для земельных участков, для остальных объектов недвижимости данный вид обременения не применим. Данный вид сервитута может устанавливаться законом или другим нормативным актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или нормативным правовым актом органа местного самоуправления, исходя из этого права лиц, обладателей сервитута, будут определяться законом или другим нормативным правовым актом соответствующего органа власти.

Публичный сервитут устанавливается исключительно для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления и местного населения.

По срокам, на которые устанавливаются сервитута, они подразделяются на срочные и постоянные. Для публичного сервитута, который устанавливается в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, срок его установления не должен превышать срок резервирования данных земель.

Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

Действующее законодательство содержит следующее определение понятия «недвижимое имущество и недвижимость»: в соответствии с ч. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме того, согласно вышеуказанной статье закона, к объектам недвижимости относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, то есть объекты, которые по сути являются движимыми. То есть, «приравнение такого движимого имущества к недвижимому, обусловлено его значимостью и дороговизной, а, следовательно, необходимостью соблюдения порядка регистрации, предусмотренного для недвижимого имущества» [56, с. 331]. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

«Несмотря на то, что понятие недвижимости, на первый взгляд, кажется простым и разработанным наукой гражданского права, наличие судебной практики подтверждает необходимость корректировки определение понятия «недвижимое имущество». В гражданско-правовом обороте может участвовать только то недвижимое имущество, которое поставлено на кадастровый учет и в отношении, которого зарегистрированы права. Возможно ст. 130 ГК РФ изложить следующим образом: к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные

участки, участки недр, а также прочно связанные с землей объекты капитального строительства, при условии, что объект капитального строительства является самостоятельным объектом, т.е. не используется для эксплуатации иных объектов». [4]

К основным видам сделок, связанных с переходом права собственности на недвижимое имущество, можно отнести куплю-продажу, мену, дарение, ренту, наследование.

Критерием (признаком) разграничения договора купли-продажи недвижимости как отдельного вида купли-продажи следует считать объект продажи, предмет договора, а именно – недвижимое имущество. Договор продажи недвижимости является возмездным, двусторонним и взаимным.

Существенными условиями договора продажи недвижимости являются: предмет договора и его цена. В отношении цены договора продажи недвижимости не применяются нормы п. 3 ст. 424 ГК РФ, то есть цена договора может меняться после его заключения только в случаях, которые были предусмотрены договором, законом либо в установленном законом порядке. Представляется, что эта норма направлена на защиту интересов покупателя как менее защищенной стороны.

Также, важным существенным условием, присущим только разновидности – договора продажи недвижимости – для договора купли-продажи жилых помещений, является перечень лиц, сохраняющих право пользоваться жилым помещением (в случае наличия таких лиц), после приобретения покупателем такого жилья и указанием прав, которыми они вправе пользоваться.

Содержание договора купли-продажи недвижимости составляют права и обязанности сторон данного договора, которые в общем виде можно представить как взаимно корреспондирующие обязанности – с одной стороны, продавец недвижимого имущества обязан передать в собственность покупателю определенный данным договором объект недвижимого имущества, с другой стороны, покупатель этого недвижимого имущества

обязан заплатить за него обусловленную данным соглашением сторон цену.

Важнейшей особенностью содержания договора купли-продажи недвижимости можно назвать порядок исполнения данного договора, а именно, осуществляемая по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче обязанность по передаче и принятию недвижимого имущества соответствующей стороной договора. При этом, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимости уклоняется от подписания акта о передаче согласно условиям договора, то факт такого уклонения будет расцениваться как отказ от исполнения обязанности передать или принять недвижимое имущество.

К особенностям ренты можно отнести то, что постоянную ренту могут получать только граждане или некоммерческие организации. Особенность пожизненного содержания с иждивением, в том, что это единственный вид сделки с недвижимым имуществом, где помимо оплаты ренты сторона принимает на себя еще и расходы на содержание получателя ренты или другого лица указанного им в договоре.

При наследовании, нетрудоспособные иждивенцы наследодателя имеют право на обязательную долю в наследуемом имуществе, при этом совсем не имеет значения изменено ли наследство завещанием или же имущество наследуется по закону. Наследуя жилые помещения обремененные ипотекой, следует помнить, что наследуется не только сама недвижимость, но и долг по ипотеке. Совместное нажитое имущество супругов наследуется по следующему принципу. Независимо от того в какой форме собственности находилось недвижимое имущество (общая долевая или общая совместная) переживший супруг сохраняет право на 1/2 часть недвижимости, а 1/2 часть принадлежавшая умершему супругу будет наследоваться в порядке установленным законом или завещанием. Завещательный отказ также можно отнести к особенностям наследования недвижимости, так как он может выступать в качестве обременения на

недвижимое имущества, а все обременения переходят вместе с наследуемым имуществом.

К сделкам, влекущим переход права пользования недвижимым имуществом, можно отнести аренду, наем жилого помещения, безвозмездное пользование, сервитут.

Особенностью найма жилого помещения является ограниченный круг лиц, который может участвовать в данной сделке. В роли нанимателя, могут выступать только граждане. Также особенностью договора найма жилого помещения является ограниченный круг объектов недвижимости, который может участвовать в данной сделке (только жилые помещения).

Особенность сервитута заключается в том, что в большинстве случаев сервитут устанавливается соглашением сторон, но если стороны не пришли к соглашению, независимо от желания собственника недвижимого имущества, сервитут будет установлен судом.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Авербах Э.И. Существенные условия договоров дарения недвижимости // Мировой судья. 2020. № 7. С. 26 - 28.
2. Агафонова А.А. Порядок заключения договора купли-продажи недвижимости // Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 147 - 151.
3. Арсабаев Д.И. Понятие недвижимости, классификация объектов недвижимости // Форум молодых ученых. 2019. № 1. С. 250 - 254.
4. Бармина О.Н., Потапов Б.В. Понятие и предмет договора аренды недвижимости // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 9. С. 198 - 200.
5. Воробьева Э.Н. Проблемы применения сервитута в российском праве // Аллея науки. 2020. Т. 2. № 11. С. 441 - 445.
6. Воротынцева Е.А. Купля-продажа недвижимости в гражданском законодательстве РФ: проблемы теории и практики // Современные тенденции развития юриспруденции, экономики и управления. Сборник материалов межрегиональной научно–практической конференции с международным участием. – М., 2017. С. 242 - 248.
7. Высоцкая Е.В. Признаки договора аренды недвижимости // Достижения науки и образования. 2019. № 5. С. 70 - 71.
8. Головизин В.О., Золотарева А.Р., Славин В.Е. О некоторых особенностях правового регулирования передачи недвижимости по договору мены // Глобальный научный потенциал. 2019. № 12. С. 208 - 210.
9. Голуб А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью // Colloquium-journal. 2019. № 6. С. 14 - 17.
10. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 16.
11. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

12. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
13. Грешнов Д., Ситдикова Л.Б. Особенности договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации // Актуальные проблемы современного российского законодательства: сборник статей. – Саратов, 2016. С. 26 - 31.
14. Григорьева О.Г. Сделки с недвижимостью: монография. – М., 2019.
15. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14.
16. Жимилова Д.В. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. № 6. С. 79 - 87.
17. Жмурко Р.Д. Правовая природа сервитута в гражданском праве // Научная перспектива: проблема интерпретации знания в современном образовательном процессе. Сборник научных трудов. – Казань, 2020. С. 45 - 49.
18. Журавский Е.Е. Договор купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации // Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры. – Саратов, 2016. С. 55 - 61.
19. Земельный кодекс РФ от 02.11.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4147.
20. Иншакова А.О., Тымчук Ю.А. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как гарант стабильности ее гражданского оборота // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. 2016. № 2. С. 125 - 131.
21. Кассационное определение Томского областного суда от 13 мая 2017 г. по делу № 33-1358/2017 // СПС Консультант Плюс.

22. Конституция РФ от 12.12.1993 (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

23. Королева В.А. Обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы частного и публичного права: сборник научных статей. – М., 2019. С. 52 - 56.

24. Кублова Ю.Э. Договор ренты в гражданском законодательстве: основные аспекты // Сборник научных статей Международной научной конференции. – М., 2018. С. 164 - 167.

25. Курильная М.А. Договор купли-продажи недвижимости: общие положения // Актуальные вопросы современного права. Мир науки: сборник научных трудов конференции. – М., 2017. С. 189 - 196.

26. Куропятникова К.С. Основные проблемы купли-продажи жилой недвижимости // Актуальные проблемы российской правовой политики. Сборник докладов научно-практической конференции. – М., 2016. С. 83 - 85.

27. Ланг С.А. К вопросу о понятии недвижимости // Право и законность: вопросы теории и практики. Сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2020. С. 114 - 115.

28. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 04.02.2021) // Собрание законодательства РФ. 2006. №50. Ст. 5278.

29. Ли Т.Н. Правовое регулирование сделок с недвижимостью // Право и правопорядок: вопросы теории и практики. Сборник научных трудов. - Хабаровск, 2018. С. 159 - 162.

30. Мадатов Э.И. Понятие «договор купли-продажи недвижимости» // Приоритетные направления развития образования и науки. Сборник материалов Международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 397 - 399.

31. Малиновская А.В. Понятие и виды сделок с недвижимостью // Инновационный потенциал развития общества: сборник научных статей Всероссийской научной конференции. – Курск, 2020. С. 417 - 420.

32. Маренин А.В. Понятие недвижимости в гражданском праве Российской Федерации // Научный электронный журнал Меридиан. 2020. № 18. С. 144 - 146.

33. Марков С.М. Определение понятия недвижимости // Современные проблемы теории и практики права: материалы Всероссийской молодежной научно-практической конференции. – М., 2019. С. 43 - 47.

34. Медведева К.А. Регистрация договора купли-продажи недвижимости // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 218 - 222.

35. Минцева Т.В., Дедюхина И.Ф. Правовое регулирование договора аренды // Современное состояние организационно-экономических и правовых проблем развития региональной экономики. Сборник научных трудов по материалам Региональной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 268 - 271.

36. Мукаева М.Ш. Специфика сделок по покупке и продаже недвижимости в гражданском праве России // Вестник современных исследований. 2018. № 8. С. 141 - 142.

37. Налимова В.С. Понятие недвижимости: проблемы теории и практики // Закон. Право. Государство. 2019. № 2. С. 148 - 150.

38. Натаева З.А. Сделки о недвижимости в гражданском праве РФ // Вестник современных исследований. 2018. № 5. С. 504 - 505.

39. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2016. №29. Ст. 2937.

40. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

41. О принятии и введении в действие Общероссийского классификатора основных фондов (ОКОФ) ОК 013-2014 (СНС 2008): Приказ Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст (ред. от 10.11.2015) // СПС Консультант Плюс.

42. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 2011. №30. Ст. 4594.

43. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 1998. №31. Ст. 3813.

44. Оганова А.М. Проблемы определения понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» // Вестник современных исследований. 2018. № 4. С. 383 - 385.

45. Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под ред. Н.Ю. Шведовой. – М., 1984.

46. Осетров М.Ю. Жилая недвижимость как объект купли-продажи // Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения. Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 46 - 48.

47. Постановление Арбитражного суда Ульяновской области от 07.04.2016 по делу № А28-4886/2015 // СПС Консультант Плюс.

48. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 // СПС Консультант Плюс.

49. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу А76-1598/2012 // СПС Консультант Плюс.

50. Пронина Ю.О., Пилипенко А.Ю. Проблемы правового режима сделок с недвижимостью // Перспективы развития институтов права и

государства: сборник научных трудов Международной научной конференции. – М., 2019. С. 160 - 165.

51. Решение Лискинского районного суда Воронежской области от 23 января 2017 г. по делу № 2-122/2017 // СПС Консультант Плюс.

52. Руднева Л.А., Саяпина Т.С. Проблемы дефиниции понятия «недвижимость» в российском гражданском праве // Аграрное и земельное право. 2019. № 12. С. 240 - 241.

53. Самсонова Ю.А., Тур Я.Г. Понятие недвижимости и оборота недвижимости // Фундаментальные и прикладные разработки естественных и гуманитарных наук: современные концепции, последние тенденции развития. Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2018. С. 92 - 95.

54. Семенова Е.Г. Правовая природа права аренды недвижимости // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. 2020. № 1. С. 164 - 173.

55. Семенова Е.Г. Сделки с недвижимостью: проблема определения классификационного критерия // Общество и право. 2019. № 4. С. 152 - 156.

56. Собчак О.А. К вопросу о понятии недвижимости и ее объектах // Молодой ученый. 2020. № 18. С. 328 - 331.

57. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. №5. С. 23 - 27.

58. Стародумова С.Ю., Ленковская, Р.Р. Субъекты договора купли-продажи недвижимости // Теоретические и практические проблемы нормативного регулирования частного права и процесса. Сборник статей по итогам научно-практического семинара. – М., 2017. С. 81 - 87.

59. Сычкова Е.И. Недвижимость как предмет договора купли-продажи: история и современность // Интеллектуальный потенциал XXI века. Материалы Международной (заочной) научно-практической конференции. – М., 2016. С. 116 - 124.

60. Тацкая А.В. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав по гражданскому кодексу РФ // Вестник современных исследований. 2020. № 7. С. 23 - 28.

61. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

62. Усова Е.В. Договор найма жилого помещения в российском гражданском праве // Актуальные проблемы гражданского права. 2016. № 1. С. 156 - 162.

63. Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123 - 129.

64. Чернышова А.О. Сущность предварительного договора купли - продажи недвижимости // Фундаментальные основы правового государства и актуальные вопросы реформирования современного законодательства. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 24 - 26.

65. Чигрина А.И. Анализ теоретических подходов к определению понятия «недвижимость» // Экономика. Управление. Инновации. 2017. № 3. С. 29 - 33.

66. Шишкова П.С. Применение норм о договоре аренды: проблемы и перспективы // Актуальные проблемы реформирования современного законодательства: сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 268 - 272.

67. Эркенов Х.А. Особенности купли-продажи недвижимости в гражданском праве Российской Федерации // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 150 - 152.