

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

(наименование института полностью)

Кафедра: «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданско-правовой»

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Специфика договора купли-продажи недвижимости по
законодательству Российской Федерации.»

Студент

А.И. Гайджаев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

Кандидат юридических наук, доцент А.Н. Федорова

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

Тольятти 2022

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика договора продажи недвижимости.....	7
1.1 Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества.....	7
1.2 Элементы договора продажи недвижимости.....	18
Глава 2 Порядок заключения и содержание договора продажи недвижимости.....	22
2.1 Порядок заключения и форма договора продажи недвижимости.....	22
2.2 Права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости.....	35
Глава 3 Переход права собственности на недвижимость.....	45
3.1 Порядок перехода к приобретателю недвижимого имущества права собственности	45
3.2. Значение государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.....	52
Заключение.....	61
Список используемой литературы и используемых источников.....	64

Введение

Процесс реформирования рыночных отношений в России привел к значительному изменению гражданского оборота, появились новые гражданско-правовые договоры и новые объекты. Как известно, до 1990 года понятие «недвижимое имущество» в гражданских правоотношениях практически не употреблялось в гражданском обороте. Здания, сооружения, земельные участки, предприятия и т.д. были сосредоточены в руках у государства. К гражданскому обороту допускались лишь некоторые объекты недвижимости - жилые дома или их части, находящиеся в городе или поселке городского типа. Иное жилье и производственные мощности или технические сооружения к участию в гражданском обороте не допускались. Ряд законов, в том числе Закон РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР», Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», принятые в 1991 году, ввели в гражданский оборот новый для него объект «Недвижимое имущество». Более позднее законодательство модернизирует и развивает понятие «недвижимое имущество», которое проявляется в новом виде. С появлением понятия недвижимого имущества и трактовкой этого имущества как товара, возникла необходимость внедрения в гражданский оборот гражданско-правовых сделок, направленных на возмездную передачу в собственность нового объекта гражданского правоотношения. Такие сделки получили название «договор продажи недвижимости», а если отчуждается такой сложный вид недвижимого имущества как предприятие - «договор продажи предприятия». Договор продажи недвижимости и договор продажи предприятия два разных гражданско-правовых договора, но их сближает один объект «недвижимое имущество», с присущей ему спецификой правового регулирования.

Сделки купли-продажи недвижимого имущества являются новыми, достаточно не изученными, а их правовое регулирование содержит много противоречий, которые создают трудности в гражданском обороте. Одновременно важным представляется изучение того, каким образом

отношения по купле-продаже недвижимого имущества реализуются в поведении их участников, насколько сложившаяся практика является оптимальной, какие проблемы стоят перед правоприменительной деятельностью в этой сфере. В связи с этим возникает необходимость более глубокого и системного анализа сделок купли-продажи недвижимости.

Одним из неясных остается вопрос о государственной регистрации договора купли-продажи жилья, которые многие цивилисты принимают за форму сделки, не до конца выяснено, как должны разрешаться имеющиеся расхождения в законодательстве относительно последствий заключения сделки, регистрации, но не прошедшей требующей государственной таковую и т.д. Поэтому крайне необходимо должное теоретическое осмысление всех этих вопросов и выработка научных рекомендаций относительно действия условий договора купли-продажи недвижимого имущества. В качестве методологической основы исследования автор применил диалектический материализм, а также ряд научно-научных методов: исторический, логический, системно-структурный и социологический.

Целью моей работы объединение и систематизация знаний о договоре купли-продажи недвижимого имущества, установление специфики данного договора и значения для доктрины и практики.

Гипотеза исследования состоит в том, что договор купли-продажи недвижимого имущества следует считать заключенным с момента его подписания сторонами, если считать данное предположение верным, то:

- государственная регистрация договора купли-продажи недвижимого имущества является подтверждением перехода права недвижимости от продавца к покупателю;
- момент заключения договора не совпадает с моментом перехода прав собственности на нее;
- после подписания договора при уклонении от государственной регистрации одной из сторон, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки.

Исходя из вышеуказанных целей, определены задачи данной работы:

- изучить понятие договора купли-продажи недвижимого имущества
- проанализировать элементы договора продажи недвижимости;
- установить порядок заключения и форму договора продажи недвижимости;
- изучить права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости;
- определить порядок перехода к приобретателю недвижимого имущества права собственности;
- изучить значение государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Объектом исследования является совокупность общественных отношений возникающие в процессе реализации договора купли-продажи недвижимого имущества.

Предметом исследования Предмет исследования в настоящей работе составляют правовые нормы, регулирующие отношения по заключению и функционированию договора купли продажи недвижимого имущества.

При подготовке исследования использовались общенаучные и частнонаучные методы исследования, такие как сравнительно-правовой, формально-юридический, статистический и др.

Научная новизна исследования. Диссертация представляет собой комплексный научно-практический анализ договора купли-продажи недвижимого имущества и связанных с ним проблем применительно к отечественной гражданско-правовой доктрине. Сделки купли-продажи недвижимого имущества являются новыми, достаточно не изученными, а их правовое регулирование содержит много противоречий, которые создают трудности в гражданском обороте, поэтому в работе наблюдается глубокий и системный анализ договора купли-продажи недвижимого имущества, также одновременно важным представляется изучение того, каким образом отношения по купли-продажи недвижимого имущества реализуются в поведении их участников, насколько сложившаяся практика является

оптимальной, какие проблемы стоят перед правоприменительной деятельностью в этой сфере.

Теоретическая значимость работы определяется тем, что ее положения и выводы вносят определенный вклад в учение о договоре купли-продажи недвижимого имущества.

Практическая значимость диссертации определяется внесением предложений по совершенствованию законодательства; содержащиеся в работе положения и выводы могут быть использованы для дальнейшего теоретического исследования сделок купли-продажи недвижимости; указанные рекомендации могут оказать помощь в правоприменительной практике.

Вопросы, связанные с этими сделками подвергались анализу в монографиях, научных публикациях, учебной и иной литературы, в том числе в трудах М.М. Агаркова, М.М. Брагинского, С.И. Братуся, И.Л. Брауде, В.В. Витрянского, Д.М. Генкина, О.С. Иоффе, Я.М. Магазинера, И.Б. Мартковича, И.Б. Новицкого, Н.В. Рабиновича, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Р.О. Халфиной, Ф.С. Хейфеца, Д.И. Мейера, Г.Н. Шершеневича и др.

В диссертации исследованы нормативные материалы Российской Федерации, её субъектов, ряда зарубежных государств, в качестве эмпирической базы были изучены конкретные судебные дела, неопубликованные решения и обзоры Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ.

Основные результаты исследования представлены в публикации в научно-издательском центре «Экономика и социум» статья на тему «Договор купли-продажи: содержание и заключение», а также участием Международной научно-практической конференции в которых нашли отражение теоретические принципы и результаты работы.

Структура работы включает в себя введение, три главы, подразделенные на шесть параграфов, заключение и перечень нормативных актов, официальных документов и литературы, использованных при написании работы, судебная практика.

Глава 1 Общая характеристика договора продажи недвижимости

1.1 Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества

В соответствии со статьей 549 Гражданского Кодекса РФ [12], по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, строение, квартиру или иное недвижимое имущество.

Всеобщая декларация прав человека включает право на жилище в число минимальных гарантий личности на достойный уровень жизни. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах рассматривает право на жилище как составную часть достаточного уровня жизни. Протокол 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод в первой своей статье содержит требование об уважении собственности, недопустимости необоснованного лишения имущества. Применяемая Европейским Судом по правам человека концепция объектов права собственности носит широкий характер и не ограничивается только материальными вещами, но включает также весь спектр нематериальных объектов от интеллектуальной собственности до обязательственных прав требования[21].

Идеологической основой регулирования договора купли-продажи жилых объектов недвижимости выступает Конституция Российской Федерации [25], определяющая концептуальные аспекты всего правового регулирования. Совокупность положений о свободе экономической деятельности и равноценности различных форм собственности, об основных правах и свободах человека и их ценности в российском правовом порядке, в частности, о праве на жилище, неприкосновенности жилища и частной жизни, о праве собственности, о полномочиях государства в регулировании общественных отношений, в том числе в вопросах ограничения прав личности, об обязательствах Российской Федерации, принятых в рамках международных договоров, о судебной защите

и др. складывается в некоторую подсистему, состоящую из правовых норм о конституционном строе и правовом положении личности.

Конституционный Суд Российской Федерации констатировал, что каждому гарантируется свобода договоров, имущественные права, связанные с собственностью, их признание и защита с соблюдением равенства всех перед законом и судом, при этом собственник реализует предоставленные ему права и свободы в отношении принадлежащего ему имущества, в том числе недвижимого, не нарушая закона и интересов других лиц, Россия, как социальное государство, в лице публичных органов создает условия для обеспечения достойной жизни и прав граждан, включая право на жилище, правовое регулирование права собственности на жилище, его перехода должно осуществляться при балансе интересов всех участников правоотношений [4, с. 131].

Таким образом, на конституционном уровне правовое регулирование отношений, связанных с переходом права собственности на жилое помещение, носит социально-ориентированный, гуманистический характер. Для понимания основных идей политики государства, затрагивающей оборот жилых объектов недвижимости, уместно провести аналогию с подходом в отношении земли.

Согласно ст. 9 Конституция Российской Федерации [25], земля понимается как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. По данной причине, земля в российском законодательстве рассматривается, одновременно как природный объект и объект права собственности, и иных прав на землю. В этом смысле жилищный фонд представляет собой не просто совокупность объектов права собственности, а является основой достойного уровня жизни граждан, необходимой гарантией их благополучия.

Жилой объект недвижимости поэтому, это объект недвижимости, который несет на себе социальную нагрузку, и в связи с тем, требует несколько особенного подхода в регулировании и охране. По этой причине статья 1 Жилищного Кодекса Российской Федерации [19] устанавливает такие принципы жилищного законодательства, в соответствии с которыми

государство в лице публичных органов обязуется создавать условия для осуществления гражданами права на жилище, а также обеспечивать гарантии его безопасности, неприкосновенности, недопустимости произвольного лишения, ставит в ряд приоритетов обеспечение сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Государство осуществляет повышенную охрану жилых объектов недвижимости от противоправного отчуждения по сравнению с другими объектами права собственности – приобретение права на такое имущество путем обмана или злоупотребления доверием, повлекшее лишение гражданина права на жилое помещение, независимо от того, является ли оно для него единственным, в соответствии с ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации [49], влечет более строгую ответственность. Такому же подходу подчинена норма гражданского процессуального закона, которая запрещает обращать взыскание по исполнительным документам, кроме прочего, на единственное пригодное для проживания жилое помещение, а также на земельный участок, занятый им. Последнее более всего иллюстрирует социальную сущность регулирования гражданского оборота жилых объектов, поскольку интересам кредитора, его законным, обоснованным притязаниям на имущество должника, обусловленным его непоколебимым правом противостоят интересы должника и членов его семьи в отношении достойного уровня жизни, которым отдается предпочтение, поскольку они носят не столько имущественный, сколько социальный характер. Основным нормативным правовым актом, регламентирующим порядок отчуждения и приобретения права собственности на недвижимость, является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), который определяет общие условия договорных отношений. С целью защиты интересов покупателя по договору купли-продажи жилого объекта недвижимости, законом предусмотрено в качестве существенных условий указание перечня лиц и их прав на жилое помещение.

Для перехода права собственности обязательной является государственная регистрация. В 2020 г. добросовестным считается

приобретатель, руководствовавшийся данными государственного реестра пока, и если в судебном порядке не будет доказана его осведомленность об отсутствии прав на заключение сделки у лица, с которым тот вступил в отношения по приобретению недвижимости в собственность [37]. Публично-правовые образования ограничены в истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя трехлетним сроком со дня внесения записи в государственный реестр о новом собственнике. Государство таким способом самостоятельно ограничивает собственные возможности в пользу интересов гражданина, однако, оно действует непоследовательно, и установление срока является в действительности полумерой, поэтому представляется необходимым доведение задуманного до конца и снятие указания на срок в 3 года.

Добросовестный приобретатель должен пользоваться всемерной защитой своих прав, которая обусловлена самой его добросовестностью и не должен нести какие-либо риски. Добросовестное поведение участников гражданских правоотношений должно поощряться таким образом со стороны государства, быть простимулировано, правопорядок должен обеспечивать такому лицу уверенность, стабильность и защищенность [43]. Гражданин-приобретатель жилого помещения не в силах проверить, предвидеть все возможные факты, способные создать упречность сделки и не должен, поскольку рассчитывает в своей порядочности и честности на добросовестность продавца. Действия добросовестного покупателя не состоят в причинной связи с обстоятельством, которое делает сделку упречной, поскольку происходят после них. Покупка объекта жилой недвижимости сопряжена с большими материальными затратами, немалыми трудностями и затратами характеризуются, в том числе, действия по восстановлению нарушенного права, добросовестный приобретатель в случае истребования у него жилого помещения совместно с членами своей семьи, пусть хотя и на время, однако, остается без жилища, т.е. без условий достойного уровня жизни. Поэтому совершенно очевидным является вывод о том, что правила о добросовестном приобретении объектов жилой недвижимости могут и должны отличаться от правил добросовестного приобретения иного имущества, в силу социальной значимости жилого

помещения как гарантии достойного уровня жизни человека, которого он заслуживает не только безусловно, но и в данном случае ещё в силу своего добросовестного поведения. Добросовестный приобретатель должен признаваться собственником жилого помещения без возможности истребования имущества из его владения.

Основная трудность рассматриваемой ситуации заключается в том, что поскольку в действительности сделка, заключенная между продавцом и добросовестным покупателем, является не соответствующей закону, то при государственной регистрации у нового собственника права на жилое помещение как бы не возникает, поскольку остается нарушенным право собственности предыдущего собственника, которое, в не меньшей степени подлежит защите [31, с. 28]. Однако, если прежний собственник не является физическим лицом, то право на жилище не нарушено, поэтому будет вполне справедливо сохранить жилое помещение за добросовестным приобретателем-гражданином. В том случае, если предыдущий собственник является физическим лицом, то возвращение недвижимого имущества может быть менее целесообразно, поскольку новый собственник обязанностями с ним не связан и к неправомерному отчуждению помещения непричастен, приобрел вещь для проживания, быть может, произвел неотделимые улучшения, использует по назначению, т.е. в смысле обеспечения права на жилище, они находятся в равных условиях, однако новый собственник уже владеет перешедшим к нему имуществом, в контексте реализации права на неприкосновенность частной жизни, нормальный ход которой не должен быть нарушен, а прежний собственник уже не владеет и не реализует свои права, поэтому предпочтение в сторону прежнего собственника отдается лишь формально. В качестве одного из компромиссных вариантов, можно учитывать то обстоятельство, для кого из них данный объект недвижимости является единственным пригодным для проживания. Проблема возмещения ущерба лицам, чье право на жилое помещение нарушено недобросовестными действиями, может быть решена несколькими способами – с использованием страхования, либо с помощью возмещения государством, которое в последующем взыскивает денежные

средства с виновной стороны либо за счет средств фонда, формируемого из части регистрационных платежей [34, с. 131].

Что касается возмещения ущерба, вызванного ошибкой органов публичной власти России, то оно, вне всякого сомнения, должно производиться за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации. Важным для рассматриваемой темы представляется назначение государственной регистрации недвижимости. Если считать, что приобретатель не может в полной мере сослаться на полученные из государственного органа сведения в обоснование своей добросовестности, то в чем тогда заключается назначение данной процедуры, если не предоставление некоторых гарантий участникам гражданского оборота? Сводится ли оно к возможности использования в целях налогообложения? Более того, в контексте существующего принципа свободы оценки доказательств возникают ли какие-либо препятствия к тому, чтобы суд основывал свое решение исходя из того, что у покупателя имелись данные из государственного реестра? Думается, что внесение сведений в реестр уполномоченным лицом имеет юридическую силу, которой гражданин вполне может доверять. Он также вполне может рассчитывать, что государство следит за исполнением обязанностей по предоставлению и внесению сведений в соответствующий реестр, поскольку в этом и состоит назначение государства. В настоящее время на договоры купли-продажи жилых объектов недвижимости распространяется общее правило о заключении сделки с недвижимостью в письменной форме [28, с. 2]. С целью установления дополнительных гарантий для покупателя-гражданина жилого объекта недвижимости, необходимо на законодательном уровне предусмотреть обязательность нотариальной формы сделок, связанных с переходом права собственности на жилые помещения, когда приобретателем выступает физическое лицо. Это позволит покупателю ознакомиться со сведениями о недееспособности или ограниченной дееспособности правообладателя, поскольку со стороны регистрирующего органы такие данные могут быть выданы ограниченному кругу лиц, указанным в ч. 13 ст. 62 закона о государственной регистрации недвижимости [51], при влечение нотариуса

предупредит возникновение возможных проблем при совершении сделки. влечение нотариуса предупредит возникновение возможных проблем при совершении сделки.

Предметом договора купли-продажи жилого помещения, согласно ст. 558 ГК РФ являются: часть квартиры, квартира, часть жилого дома, жилой дом. Жилищный кодекс Российской Федерации к видам жилого помещения относит кроме указанного комнату – часть жилого дома или квартиры, предназначенную для использования в качестве места непосредственного проживания в жилом доме или квартире. Небольшое текстуальное расхождение в видах жилого помещения не препятствует продаже комнаты как части жилого дома или квартиры. Некоторые вопросы перехода права собственности на жилой дом регулируются земельным законодательством. В настоящее время, по общему правилу, жилой дом и занятый им участок, принадлежащие продавцу на праве собственности отчуждаются в пользу покупателя совместно.

Законом запрещено отчуждение земельного участка без здания, находящегося на нем, если они принадлежат одному и тому же лицу. При этом, если продавцу земельный участок не принадлежит на праве собственности, то новый собственник здания пользуется теми же правами относительно участка, какие имелись у прежнего собственника. Собственник здания обладает преимуществом при покупке соответствующего земельного участка. При возмездной передаче жилого дома в собственность с земельным участком, надворные постройки нежилого назначения, конструктивно соединенные с домом, сообщаемые с ним следует считать частью жилого дома. Надворные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке.

Следует отметить, что нормативное регулирование общественных отношений, связанных с оборотом жилых объектов недвижимости в Российской Федерации находится на стадии совершенствования. Постепенно акценты в регулировании ставятся на нематериальные интересы по сравнению с

сугубо имущественными, что является результатом гуманизации законодательства.

Идеологической основой регулирования договора купли-продажи жилых объектов недвижимости выступает Конституция Российской Федерации, определяющая концептуальные аспекты всего правового регулирования. Совокупность положений о свободе экономической деятельности и равноценности различных форм собственности, об основных правах и свободах человека и их ценности в российском правовом порядке, в частности, о праве на жилище, неприкосновенности жилища и частной жизни, о праве собственности, о полномочиях государства в регулировании общественных отношений, в том числе в вопросах ограничения прав личности, об обязательствах Российской Федерации, принятых в рамках международных договоров, о судебной защите и др. складывается в некоторую подсистему, состоящую из правовых норм о конституционном строе и правовом положении личности.

Конституционный Суд Российской Федерации констатировал, что каждому гарантируется свобода договоров, имущественные права, связанные с собственностью, их признание и защита с соблюдением равенства всех перед законом и судом, при этом собственник реализует предоставленные ему права и свободы в отношении принадлежащего ему имущества, в том числе недвижимого, не нарушая закона и интересов других лиц, Россия, как социальное государство, в лице публичных органов создает условия для обеспечения достойной жизни и прав граждан, включая право на жилище, правовое регулирование права собственности на жилище, его перехода должно осуществляться при балансе интересов всех участников правоотношений

Таким образом, на конституционном уровне правовое регулирование отношений, связанных с переходом права собственности на жилое помещение, носит социально-ориентированный, гуманистический характер. Для понимания основных идей политики государства, затрагивающей оборот жилых объектов недвижимости, уместно провести аналогию с подходом в отношении земли. Согласно ст. 9 Конституция Российской Федерации, земля понимается как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей

территории. По данной причине, земля в российском законодательстве рассматривается, одновременно как природный объект и объект права собственности, и иных прав на землю. В этом смысле жилищный фонд представляет собой не просто совокупность объектов права собственности, а является основой достойного уровня жизни граждан, необходимой гарантией их благополучия. Жилой объект недвижимости поэтому, это объект недвижимости, который несет на себе социальную нагрузку, и в связи с тем, требует несколько особенного подхода в регулировании и охране. По этой причине статья 1 Жилищного Кодекса Российской Федерации устанавливает такие принципы жилищного законодательства, в соответствии с которыми государство в лице публичных органов обязуется создавать условия для осуществления гражданами права на жилище, а также обеспечивать гарантии его безопасности, неприкосновенности, недопустимости произвольного лишения, ставит в ряд приоритетов обеспечение сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению. Государство осуществляет повышенную охрану жилых объектов недвижимости от противоправного отчуждения по сравнению с другими объектами права собственности – приобретение права на такое имущество путем обмана или злоупотребления доверием, повлекшее лишение гражданина права на жилое помещение, независимо от того, является ли оно для него единственным, в соответствии с ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, влечет более строгую ответственность. Такому же подходу подчинена норма гражданского процессуального закона, которая запрещает обращать взыскание по исполнительным документам, кроме прочего, на единственное пригодное для проживания жилое помещение, а также на земельный участок, занятый им. Последнее более всего иллюстрирует социальную сущность регулирования гражданского оборота жилых объектов, поскольку интересам кредитора, его законным, обоснованным притязаниям на имущество должника, обусловленным его непоколебимым правом противостоят интересы должника и членов его семьи в отношении достойного уровня жизни, которым отдается

предпочтение, поскольку они носят не столько имущественный, сколько социальный характер.

В имущественном обороте договор купли-продажи находит широкое применение. Поэтому законодатель уделяет ему особое внимание и в главе 30 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), включающей в себя 8 параграфов, подробно регламентирует понятие договора купли-продажи, его существенные условия, порядок заключения, особенности отдельных видов договора и др. Посредством договора купли-продажи происходит передача, перемещение имущества от одного лица к другому. Поскольку имущество по своему составу разнообразно и неоднородно, то законодатель выделяет некоторые виды объектов, заключение договора по поводу продажи которых имеет свои особенности. К особым объектам относится предприятие. Оно признается недвижимостью и может быть объектом купли-продажи только в целом как имущественный комплекс. В связи с этим законодатель выделяет договор купли-продажи предприятия в отдельный вид, особенности которого закрепляются в параграфе 8 главы 30 ГК РФ (ст. 559 - ст. 566 ГК РФ). Заключение между продавцом и покупателем договора продажи предприятия порождает возникновение их взаимных прав и обязанностей. В статье 559 ГК РФ говорится об обязанности продавца передать предприятие, следовательно, у покупателя появляется обязанность принять этот имущественный комплекс в собственность. Однако следует отметить, что продавец не вправе передавать свои исключительные права и обязанности другим лицам. В пункте 2 статьи 132 ГК РФ говорится, что в состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности. Это непосредственно недвижимость, сырье, оборудование, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания) и другое [55]. Таким образом, законодательно закреплено, что предприятие представляет собой целостный предмет договора или иных гражданско-правовых отношений.

В современных условиях возрастает роль договора купли-продажи как универсальной и целесообразной формы товарно-денежных отношений. Он

является одним из основных видов обязательств по передаче имущества в собственность.

Еще одним необходимым условием договора купли-продажи, как и любого другого договора, является взаимное согласие сторон относительно всех существенных условий сделки.

Без такого согласия договор не может быть заключен. Однако иногда свободное согласие сторон подвержено некоторому давлению со стороны закона.

Нормы особенной части ГК определяют только предмет договора, в то же время понятие недвижимого имущества дано в общих положениях ГК, где в статье приведен примерный перечень вещей, которые могут быть отнесены законодательством к недвижимому имуществу. Не только ГК, но и ряд иных законов признают за тем или иным имуществом статус «недвижимости». Аналогичная ситуация описывается и в источниках зарубежных стран, таких как Германия [64], Швейцария[65], Франция[67].

Помимо ГК, о недвижимом имуществе как об объекте правоотношения говорят Лесной кодекс РФ, Закон РФ «О недрах», Кодекс торгового мореплавания, Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» и др. Необходимо остановиться на тех из них, которые представляют наибольшую важность как с теоретической, так и с практической точки зрения, поскольку до их принятия в судебной и арбитражной практике, а также в доктрине неодинаково понимались такие объекты недвижимости как незавершенный строительством объект и предприятие. Особенно это видно при сопоставлении Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федерального закона РФ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества

Договор купли-продажи недвижимости по своей сути является видом договора купли-продажи и основывается на предписаниях главы 30 Гражданского Кодекса. Главной особенностью договора купли-продажи недвижимости является индивидуальность его предмета.

Глава 30 Гражданского Кодекса РФ, определяя круг отношений, которые входят в его влияние, применяет единую категорию «недвижимое имущество». Поэтому предметом данного договора может быть любое недвижимое имущество. Также необходимо отметить, что при упоминании разных видов недвижимого имущества может проявляться индивидуальная особенность каждого. Следовательно, есть и другие нормативные правовые акты, которые и содержат данные индивидуальные особенности. Так, например, говоря об земельных участках, необходимо обращаться к предписаниям Земельного Кодекса РФ.

Согласно вышеизложенному, можно сделать вывод, что глава 30 Гражданского Кодекса РФ содержит лишь обобщенный регламент правового регулирования, а все последующие индивидуальные особенности могут существовать на уровне определённого законодательства, которое основывает оборот того или иного объекта недвижимости.

1.2 Элементы договора продажи недвижимости

Элементы договора - это структурные составляющие договора, отражающие его сущность и правовую природу.

В число элементов договора купли-продажи входят стороны, предмет, цена, срок, форма и содержание.

Сторонами купли-продажи недвижимости выступают продавец и покупатель. В качестве продавца и покупателя могут выступать как физические лица, так и юридические. По договору купли продажи сторонами являются продавец и покупатель. Ими могут являться любые участники гражданского оборота, например, граждане, юридические лица или государство. Продавец должен быть собственником товара или иметь иные правомочия на распоряжение товаром [62, с. 85].

Что касается юридических лиц, они вправе совершать все виды сделок купли-продажи, если в их уставных документах нет прямого запрета на это. Для

юридических лиц, являющихся собственниками имущества, нет ограничений по участию в договорах купли продажи в роли, как продавца, так и покупателя.

В отношении физических лиц также следует отметить ряд особенностей. Самостоятельно заключать договор купли-продажи недвижимого имущества и подавать заявление на его государственную регистрацию не могут малолетние (от их имени это делают родители, усыновители, опекуны) (п. 1 ст. 28 ГК РФ).

Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, предметом которых является недвижимость, с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя (п. 1 ст. 26 ГК РФ). Ограничено дееспособные лица могут сами проводить только мелкие бытовые сделки, а все другие сделки по согласию попечителя. А несовершеннолетние могут свободно участвовать в сделках купли – продажи в рамках своих заработков, стипендий.

Срок устанавливается соглашением сторон. Право собственности на недвижимость переходит к приобретателю с момента государственной регистрации, и его исполнение до этого момента не влечет передачи перехода права собственности, бремени содержания и риска случайной гибели имущества к приобретателю.

Форма договора письменная путем составления одного документа, необходима государственная регистрация перехода права на недвижимость.

Основным содержанием договора являются его условия. Существенными условиями договора являются предмет и цена [3, с. 5]. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ, не применяются.

Статья 526 ГК относит к существенным условиям договора купли-продажи недвижимости условие о цене, что означает, что договор продажи недвижимости (в нашем случае жилой недвижимости) должен предусматривать

цену этой недвижимости. В случае, если условие о цене в договоре не будет согласовано – договор будет считаться незаключенным [9, с. 35].

Также, ввиду того, что существенным условием договора купли–продажи жилых помещений является цена договора, стороны должны согласовать в договоре не только цену, но и порядок расчётов. Согласованная в договоре цена жилой недвижимости может быть передана покупателем продавцу до подписания сторонами договора, непосредственно при его подписании. Так же, в случае продажи жилой недвижимости с рассрочкой платежа, законодатель предусматривает возможность передачи денежных средств после подписания договора

Предметом могут быть как земельный участок, так и здание, сооружение или квартира, а также другое недвижимое имущество. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Таким образом в договоре необходимо указать его месторасположение, адрес, назначение, площадь и обязательно кадастровый номер. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а договор незаключенным [47, с. 147].

Номер регистрации идентифицирует запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении права или обременении объекта недвижимости Кадастровый номер идентифицирует объект недвижимости, сведения, о котором внесены в ЕГРН Реестровый номер границ идентифицирует границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в РФ, игорных зон, лесничеств, лесопарков, Государственную границу РФ, границы между субъектами РФ, границы муниципальных образований, границы населенных пунктов,

береговые линии (границы водных объектов), сведения о которых внесены в ЕГРН [61].

Предмет договора стал основанием для разделения договора купли-продажи на виды, поскольку с появлением первых правовых норм в договоре купли-продажи стало очевидным, что для некоторых вещей, которые стали предметом такой сделки, необходимо особое правовое регулирование.

Далее рассмотрим специфические детали договора купли-продажи недвижимости. В первую очередь, они проявляются в концепции юридически оформленного договора купли-продажи недвижимости.

Статья 555 ГК РФ содержит ссылку на обязанность определения цены этого имущества по договору купли-продажи имущества и неприменения правил об обычной цене.

Таким образом, помимо оговорки о предмете в договоре купли-продажи недвижимости, важное значение имеет также ценовое условие.

Предметом договора купли-продажи недвижимого имущества, является недвижимое имущество, указанное в ст. 130 ГК РФ. Это земельные участки, земля и имущество, включая здания, сооружения, незавершенное строительство.

Учитывая особую социальную значимость договора купли-продажи недвижимого имущества, обращаем внимание на то, что вагончики и разборные дома не являются жилым имуществом. Ю. Цуканова подчеркивает, что такие объекты не имеют прочной связи с землей [3]. Таким образом, рассматривая недвижимость в виде жилых объектов с точки зрения гражданского права, мы понимаем под ними жилой дом, квартиру или комнату.

Таким образом, по договору купли-продажи недвижимости одна сторона продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество, а покупатель обязан принять недвижимое имущество и заплатить за это определенную сумму денег. Субъекты договора купли-продажи – это покупатель и продавец. Субъектами могут выступать как физические лица, так и юридические. Существенными условиями договора купли-продажи являются

условия о предмете и цене. Если не соблюдены условия о цене и предмете договора, то договор продажи недвижимости считается незаключенным

Глава 2 Порядок заключения и содержание договора продажи недвижимости

2.1 Порядок заключения и форма договора продажи недвижимости

Недвижимость - один из самых ценных объектов гражданских прав. Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы практически всех граждан и юридических лиц в Российской Федерации. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК).

Договор об отчуждении недвижимого имущества составляется в письменной форме и должен быть подписан сторонами – продавцом и покупателем, невыполнение требования к форме договора влечет его недействительность. В сделке возможен дополнительный этап – заключение предварительного договора купли-продажи недвижимости, то есть. соглашения, в котором стороны выражают намерение в будущем подписать основной договор.

Вместе с тем, нотариальное удостоверение сделки при отчуждении доли в праве общей долевой собственности, направлена на соблюдение прав иных лиц, собственников отчуждаемой недвижимости. Однако, указанное обстоятельство не позволяющее отчуждать, на основании простого письменного договора, доли между собственниками, является пробелом в правовом регулировании, ввиду того, что в такой сделке соблюдаются права (в том числе и преимущественной право покупки) всех лиц, являющихся правообладателями долей в праве на отчуждаемое имущество [54].

Стоит отметить, что существенные условия договора, требующие согласования сторонами, отличаются в зависимости от вида отчуждаемой недвижимости. Так, по общему правилу, при заключении договора необходимо

указать сведения об объекте, позволяющие его идентифицировать [58, с. 369]. Помимо предмета согласования требует цена, порядок расчета, порядок передачи имущества, существующие ограничения и обременения недвижимого имущества. Так, например, при продаже недвижимого имущества по договору, в соответствии с которым оплата предусмотрена поэтапная после государственной регистрации перехода права, либо путем использования банковской ячейки, у продавца возникает право залога на отчуждаемый объект недвижимости в силу закона [12], согласно ч.5 ст.488 ГК РФ, требующее также государственной регистрации. Однако закон допускает согласования условий порядка оплаты без возникновения права залога у продавца.

Рассматривая обязательные существенные условия, которые имеют разграничения в зависимости от вида отчуждаемого объекта недвижимости, следует отметить особенности, возникающие при отчуждении такого объекта.

Так, например, помимо основных условий, требуемых согласования, при отчуждении права собственности на земельный участок необходимо также учитывать следующие аспекты. Следует отметить, что на основании подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ [20] установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами [3, с.3].

Таким образом, в силу ч. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждая земельный участок необходимо также отчуждать объекты недвижимого имущества, расположенные в пределах отчуждаемого участка и принадлежащие на праве собственности продавцу.

Купить или продать недвижимое имущество невозможно без договора. Этот документ играет важную роль в сделках - от продажи квартиры до отчуждения зданий и предприятий. К подготовке договора следует отнестись с большим вниманием [11, с. 89]. Порядок оформления договора купли-продажи недвижимости можно разделить на несколько этапов:

- переговоры и достижение устной договоренности;
- проверка документов на объект недвижимости;

- составление текста, согласование и внесение корректировок;
- заключение договора купли-продажи недвижимости;
- нотариальное удостоверение, если это необходимо в соответствии с нормами законодательства (например, когда продается доля в недвижимости) или по воле сторон сделки;
- регистрация перехода права собственности на основании соглашения.

На этапе переговоров как правила продавец осматривает недвижимость, задает интересующие вопросы продавцу, договаривается о стоимости недвижимости и принимает для себя решение. При достижении устной договоренности и принятии решения о покупке недвижимости необходимо проверить документы на объект недвижимости.

Проверка документов происходит следующим образом:

Во-первых необходимо просмотреть все документы, которые имеются у продавца.

1. Свидетельство о праве собственности, либо выписка из Единого государственного реестра

2. Документ-основание. Это документ на основании которого была приобретена недвижимость продавцом. Может быть договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство о праве на наследство и т.д.

Очень важно обратить внимание на каком основании продавец стал собственником недвижимости. В случае с жилым помещением, если квартира приобретена на основании приватизации и один из членов семьи не участвовал в приватизации, то у данного члена семьи есть право оспорить данный договор.

3. Технические планы, схемы, документы о перепланировке (если имелась перепланировка), документы о оценке недвижимости, кадастровый план (если земельный участок)и т.д.

После предоставления документов продавцом, покупателю необходимо самому запросить и проверить документы о праве собственности.

Необходимо сделать несколько запросов.

Первый – это запрос о наличии прав. Запрашивается выписка из Единого государственного реестра. Данную выписку может заказать любое лицо в Многофункциональном центре или на портале Госуслуг. При помощи данной выписки можно узнать кто является собственником недвижимости, а также количество собственников. Дату регистрации собственности, и основные характеристики объекта.

Второй запрос-это информация о переходе прав на недвижимость. Здесь отслеживается количество собственников за все время с момента первой регистрации и период владения данной недвижимостью. При помощи данной выписки можно установить был ли когда либо спор о праве на данное имущество.

Также необходимо отметить, что одним из критерием добросовестности приобретателя является запрос об основных сведениях на недвижимое имущество, то есть выписка из ЕГРН. С момента принятия статьи 8.1 ГК РФ важнейший критерий добросовестности покупателя был обозначен в законе: «приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным». Норма начала действовать в 2013 г., и с этого времени выписки, полученные до сделки, стали в судебных процессах еще более значимым доказательством, чем ранее. Необходимо отметить, что выписку должен заказать сам покупатель. При доказывании добросовестности приобретателя суд устанавливает личность лица, который заказал выписку.

В случае, если покупатель заказывал выписку лично, явившись в МФЦ, или если он делал это на официальном сайте ФГИС ЕГРН под своим именем, то судья получает внятный ответ: записями из реестра интересовался участник сделки такой-то.

Совсем иначе обстоит дело, если выписку для покупателя заказал риелтор. Покупателю (участнику судебного процесса) приходится доказывать, что выписка запрашивалась именно по его поручению. Начинаются вопросы: если ли у вас договор поручения с риелтором? Каким образом проводилась

оплата за эту услугу – докажите, что сделка реальная. Есть ли доказательства, что риелтор передал вам полученную выписку ЕГРН именно до сделки?

Вопросы риторические, проблемы – решаемые, но их могло бы и не быть, если бы сервис ФГИС ЕГРН был общедоступным, исправным, а главное – простым.

В случае когда сам покупатель или его риелтор заказывали выписку через «коммерческий» сайт, в выписках, полученных через такие сервисы, получателем обычно значится какое-то физическое лицо. Доказать связь с ним покупателя очень трудно, потому что ее просто нет. Сайт оформлен на какое-то общество, выписка заказана одним физическим лицом, покупатель – вообще другое физическое или юридическое лицо. Логическая цепочка не выстраивается.

Если не удастся найти получателя выписки придется проводить судебную техническую экспертизу: устанавливать, что письмо с выпиской ЕГРН, которое лежит в электронной почте покупателя, пришло именно от сервиса по предоставлению выписок.

Без экспертизы суд категорически отказывался считать установленным тот факт, что покупатель интересовался сведениями из реестра до подписания договора.

Тщательная проверка документов, а также визуальный осмотр потенциального предмета сделки, безусловно, позволит установить несоответствие фактического состояния объекта недвижимости данным ЕГРН и избежать негативных последствий. Но вопрос в том, способен ли добросовестный приобретатель, не обладающий необходимыми знаниями, самостоятельно оценить наличие изменений объекта недвижимого имущества? Как показывает судебная практика, не всегда.

Приведем один из таких примеров. Решением суда был признан недействительным договор купли-продажи жилого дома № 123 по ул. Г. в д. П., К. района, Б. области, расположенного на земельном участке площадью 0,2497 га, заключенный между гражданами В. и К., применены последствия недействительности сделки, разрешен вопрос о судебных расходах. К. в

исковом заявлении в суд указала, что 18 марта 2020 г. между ней и В. был заключен договор купли-продажи жилого дома. Капитальное строение представляло собой одноэтажный брусчатый жилой дом с верандой, холодной пристройкой и хозяйственными постройками общей площадью 66,5 м², в том числе жилой площадью 27,0 м², расположенный на земельном участке площадью 0,2497 га. Пунктом 6 договора предусмотрено, что состояние отчуждаемого жилого дома соответствует условиям договора. Специальных оговорок относительно наличия в доме скрытых дефектов или проведенного восстановления сгоревшего дома договор не содержит. После вселения в указанный жилой дом гражданка К. обнаружила, что в доме холодно, обогреть жилое помещение не удается. С наступлением теплого времени года в доме стало пахнуть гарью. Указанные недостатки жилого дома являются для нее существенными. Сделка совершена ею под влиянием заблуждения, имеющего важное значение относительно предмета сделки. К. просила суд признать недействительным договор купли-продажи. В ходе рассмотрения дела судом достоверно установлено, что планировка жилого дома не соответствует фактически имеющейся технической документации на дом: количество окон в наружных стенах дома, обозначенных в техническом паспорте, не соответствует фактическому, изменена площадь и назначение помещений, отсутствует дверь в наружной стене, в помещении кухни устроен бассейн, имеются изменения в системах благоустройства (в доме проведены водопровод, канализация (автономная), дополнительно оборудовано водяное отопление от водогрейного котла на твердом топливе, установлена печь-каменка на твердом топливе в парилке, установлен дополнительный кирпичный дымоход с наружной стороны). Дом имеет следы пожара. В результате исследования объекта недвижимости специалистами организации по государственной регистрации, прав на него и сделок с ним установлено наличие явных и скрытых дефектов элементов строения и отделки, влияющих на возможность использования дома по назначению. Кроме того, комиссия райисполкома, созданная во исполнение определения суда об обследовании технического состояния указанного жилого дома, по результатам его обследования 10

сентября 2020 г. составила акт, согласно которому по состоянию на дату обследования жилой дом не соответствует установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Учитывая установленные фактические данные, исковые требования гражданки К. судом были удовлетворены в полном объеме. Чтобы не допускать подобных ситуаций, покупателю целесообразно было бы до совершения сделки выполнить проверку характеристик объекта недвижимого имущества для установления соответствия его фактического состояния сведениям ЕГРН. Продавец зачастую не заинтересован в проведении проверки характеристик, и обязать его осуществить обследование объекта в силу закона невозможно[42].

Вместе с тем приобретателю предусмотрительнее будет настоять на проведении проверки характеристик либо отказаться от совершения сомнительной сделки.

Сейчас все более часто граждане прибегают к профессиональным аналитикам, которые оценивают риски покупки того или иного имущества. В Европе, например в Италии такая практика уже более 15 лет является актуальной и универсальной [68]. Однако, заказ проведения проверки характеристик объекта недвижимости до совершения сделки является не обязанностью, а правом субъектов гражданско-правовых отношений. В реалиях современной жизни ежедневно изменяются требования к условиям проживания, работы, культурно-бытового обслуживания, ввиду чего растет спрос на объекты недвижимости, позволяющие создавать максимально комфортную среду в той или иной сфере. В таких условиях владельцам недвижимости необходимо быть гибкими и оперативно принимать соответствующие решения для эффективного использования недвижимого имущества.

Также при приобретении недвижимого имущества необходимо обратить внимание на наличие супруга у продавца.

Если документом основания является договор купли-продажи и недвижимость приобретена в период брака, то необходимо согласие супруга на отчуждение недвижимости.

В настоящее время сформировалась практика, где оформляются сделки с титульным собственником без согласия супруга. Если до 2018 года Росреестр приостанавливал такие сделки, то сейчас их регистрируют [56]. И у супруга возникает право оспаривания такой сделки. Покупатель может лишиться недвижимости. Поэтому своевременно нужно проверять наличие супруга у продавца и обязательно требовать согласие на отчуждение.

После проверки всех документов и установления принадлежности квартиры продавцу переходим к стадии составления предварительного договора или непосредственно договора купли-продажи.

В договоре купли-продажи необходимо указать:

1. данные продавца и покупателя (фамилию, имя, отчество, паспортные данные, место жительства.)

В случае, если продавцом или покупателем является несовершеннолетнее лицо, то указываются данные этого лица и данные законного представителя (отца, матери, опекуна или попечителя).

Возникает вопрос подписывает ли договор купли продажи несовершеннолетнее лицо с 14 до 18 лет? Несовершеннолетний ребенок с 14 до 18 лет договор купли-продажи недвижимости подписывает самостоятельно, однако с согласия законных представителей. За детей до 14 лет подписывает договор их законный представитель.

После указания реквизитов участников в договоре необходимо указать данные о недвижимости.

Какие же данные о недвижимости являются обязательными, а какие нет? Как правило, при заполнении данных о недвижимости указывается расположение объекта, адрес, назначение, квадратура, кадастровый номер, этажность и т.д.

Может ли договор считаться незаключенным при отсутствии одного из условий? Да, может, однако смотря какое условие. При оказании любой

недвижимости обязательным является указание кадастрового номера. Например, если предметом договора купли-продажи недвижимости является земельный участок, то помимо кадастрового номера обязательным является указать разрешенное использование и назначение участка.

При продаже предприятия в договоре продажи предприятия указывается предприятие в целом как имущественный комплекс. Включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, долги, обозначения, индивидуализирующие предприятия и т.д.

Далее указываются документы на основании которых принадлежит недвижимость продавцу.

Одним из вопросов возникающим при заключении договора купли-продажи недвижимости является может ли являться предметом данного договора незарегистрированное имущество? Да может, в случае одновременной регистрации недвижимости на имя продавца и регистрации перехода права собственности с продавца на покупателя

Например при наличии документа старого образца выданного в 80-90 х годах и не зарегистрированного в государственной регистрационной палате можно одновременно зарегистрировать право на продавца, а потом оформить переход права собственности на имя покупателя.

Далее указывается цена недвижимости. Цена должна быть согласована и указана в договоре обязательно. В случае отсутствия цены, договор считается незаключенным. При указании цены также описывается как произведен расчет. Либо расчет между продавцом и покупателем произведен полностью до подписания договора, либо расчет производится с рассрочкой платежа.

Одной из распространенных проблем является занижение стоимости недвижимости. Как правило цену сделки занижают чтобы уйти от налогов. Покупатель лишается налогового вычета, однако в отношении и продавца и покупателя может быть заведено уголовное дело, если будет доказан факт занижения стоимости недвижимости. Соответственно данная сделка может быть признана недействительной.

Если денежные средства не переданы продавцу до подписания договора, необходимо указать как произведен будет расчет и останется ли имущество в залоге у продавца, либо банка.

Также при заключении договора купли-продажи необходимо обратить внимание на наличие у продавца возбужденных исполнительных производств у пристава. При приобретении данной недвижимости можно быть втянутым в судебные разбирательства и признание данного договора недействительным, в связи с тем, что у продавца есть кредиторская задолженность.

Также необходимо проверить, не проходит ли продавец процедуру банкротства, не является ли продавец ответчиком в Арбитражном суде [53].

Необходимо обратить внимание на зарегистрированных лиц, если вдруг окажется что кто-то зарегистрирован в жилом помещении, то необходимо в договоре указать в течении какого времени будут сняты все лица с регистрационного учета в данном помещении.

Далее указываются права и обязанности продавца и покупателя. Подробнее о правах и обязанностях продавца и покупателя мы рассмотрим в следующем параграфе.

Договор купли-продажи является консенсуальным, т.к. закон ставит в основу его заключения – достижение между контрагентами всех существенных условий в, требуемой законом, форме. Несоблюдение формы договора купли-продажи недвижимости, влечет за собой признание такого договора недействительным, иначе говоря, ничтожным.

В частности, для договора купли-продажи недвижимости характерна простая письменная форма [3, с. 178]. Форма договора купли-продажи земельного участка не является исчерпывающим основанием для признания его недействительным. Отсутствие постановки недвижимого имущества на государственный кадастровый учет, также может считаться условием признания сделки недействительной [4, с. 78].

В рамках данного параграфа считаем необходимым рассмотреть отдельно заключение договора купли-продажи предприятия.

Заключение договора купли-продажи предприятия - непростой и трудоёмкий процесс. Это один из сложнейших видов гражданско-правовых сделок, требующий соблюдения всех формальностей. Чтобы покупатель стал полноправным владельцем предприятия, необходимо провести следующие действия:

1. До заключения договора в обязательном порядке необходимо провести инвентаризацию, составить акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, провести заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, рассмотреть перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований [2, с. 96]. Данные характеристики обязательно должны быть указаны в приложении к договору, поскольку являются необходимыми элементами для его заключения.

2. Передачу предприятия надо закрепить оформлением передаточного акта. Данная процедура обязательна потому, что только после подписания данного акта между сторонами происходит непосредственный переход всего комплекса имущества предприятия к покупателю [3, с. 85].

3. Провести регистрацию договора купли-продажи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку именно с момента регистрации договор считается заключенным.

4. Зарегистрировать права покупателя, как собственника предприятия. Несмотря на урегулированность вопроса продажи предприятия действующим законодательством, на практике возникают сложности в его понимании и правильном применении. Так, до 2008 года пункт 2 статьи 559 Гражданского кодекса Российской Федерации был изложен в следующей формулировке: Права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором. То есть, вместе с предприятием покупатель получал

и право на фирменное наименование. Это вызывало споры в цивилистических кругах [45].

Данное средство индивидуализации было включено в имущественный комплекс предприятия, т.е. в состав объекта права, не учитывая тот факт, что фирменное наименование - это признак юридического лица, другими словами - наименование субъекта права (статья 54 ГК РФ). Когда данная редакция статьи еще применялась, В.Г. Степанов и Н.Н. Кравченко, писали о том, что «по российскому гражданскому праву фирменное наименование является средством индивидуализации не предприятия (объекта), а его собственника - юридического лица, являющегося коммерческой организацией (субъекта) [36, с. 417]. Следовательно, в состав предприятия как имущественного комплекса не входит право на фирменное наименование, но входит право на товарный знак, знак обслуживания, которые могут повторять название, составляющее фирменное наименование» [20, с. 65]. Проходит определенный промежуток времени и данное мнение, являясь обоснованным и рациональным, находит свое отражение на законодательном уровне. В Федеральный закон «О введении в действие части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации» [50], от 18.12.2006 N 231-ФЗ были внесены изменения, касающиеся пункта 2 статьи 559 Гражданского кодекса, которые вступили в силу с 1 января 2008 г. Новая редакция устранила противоречия, которые были в прошлом, и остаётся актуальной в настоящее время. Она звучит следующим образом: «Исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг продавца (коммерческое обозначение, товарный знак, знак обслуживания), а также принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором» [57].

Из нее следует, что право на фирменное наименование не может переходить в собственность к покупателю по договору купли-продажи. Фирменное наименование больше не рассматривается в качестве имущества, поэтому исключается из состава имущественного комплекса, становится

неотчуждаемым. Однако на практике встречаются случаи, противоречащие данному условию.

Так, в апелляционном определении Верховного Суда Удмуртской Республики № 33-3422/2018 от 23 сентября 2018 г. по делу № 33-3422/2018 изложено следующее: сторонами подписан договор купли-продажи от 12.02.2018 года между ИП Мушеговым А.Е., именуемым «Продавец», и Стерховой О.С., именуемой «Покупатель», по условиям которого в состав продаваемого издания включено фирменное название, логотип, разработанное коммерческое предложение и прайс-лист, договор об оказании информационных услуг. Судебная коллегия в определении отметила, что в соответствии со ст. 1473-1476 ГК РФ фирменное наименование имеют только юридические лица. В указанной части данный договор мог быть признан недействительным (ничтожным) в связи с несоответствием его закону (ст. 168 ГК РФ). Однако истицей требования о недействительности сделки в указанной части не предъявлялось. Суды правомерно рассмотрели дело только по заявленным истицей основаниям, отказав ей в удовлетворении иска. [42] Принимая во внимание теоретические и практические аспекты выбранной темы, мы можем убедиться в том, что договор продажи предприятия как имущественного комплекса может иметь существенные неточности в вопросах давно урегулированных законом. Необходимо призвать будущих участников данного вида договора соблюдать все правовые нормы, относящиеся к купле-продаже предприятия. В заключение можно сказать, что нормы законодательства определяют предприятие как имущественный комплекс, в его состав могут входить как недвижимые, так и движимые вещи, но право на фирменное наименование не включается в данный комплекс. Делегация прав распоряжения фирменным наименованием в ходе заключения договора продажи предприятия не допускается, следовательно, оно не подлежит продаже (ст. 1474 ГК РФ). Фирменное наименование было исключено из объекта права, так как является частью самостоятельного субъекта правоотношений.

Итак, в ранее действующем законодательстве среди форм заключения сделок значительное место занимала письменная форма с нотариальным

удостоверением. Новый Гражданский кодекс сузил круг сделок, для которых законом предусмотрена такая форма. Договор купли-продажи недвижимости заключается в простой письменной форме в виде составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение такой формы влечет недействительность договора. Аналогичные правила распространяются на сделки, заключаемые в нотариальной форме (п.1 ст. 165 ГК). Однако в случае уклонения одной стороны от заключения сделки в нотариальной форме добросовестному контрагенту предоставлено право в судебном порядке требовать признания такой сделки действительной. Решение суда по такому иску реанимирует сделку, и её нотариального удостоверения уже не требуется.

2.2 Права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости

При заключении договора купли-продажи недвижимого имущества на продавца ложится комплекс обязанностей и ограничений.

Соответствующий законодательству договор продажи недвижимого имущества определяет права и обязанности сторон данного договора.

Сам же договор продажи жилых помещений должен иметь ряд обязательных составляющих:

- целевой характер использования жилища
- невозможность изменения целевого характера по усмотрению сторон
- возможность использовать жилое помещение как для проживания самого собственника, так и иных лиц, которым помещение предоставляется для проживания в качестве членов семьи, либо по договору, либо в силу завещательного отказа прежним собственником
- в договоре должно быть прямо указано на права лиц, на момент продажи договора не проживающих в жилом помещении
- необходимость государственной регистрации договора.

Права сторон договора продажи недвижимого имущества взаимобусловлены и корреспондируют с обязанностями.

Покупатель имеет право требовать передачи недвижимого имущества - продавец требует оплаты переданного имущества. Обе стороны вправе требовать друг от друга государственной регистрации перехода права собственности [6, с. 26].

В традиционные обязанности продавца входит:

- передать в собственность покупателя недвижимое имущество на основании передаточного акта или иного документа о передаче не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и государственной регистрации договора продажи, если предметом договора является недвижимое имущество жилого назначения

- возместить покупателю убытки, причиненные задержкой государственной регистрации по вине продавца

- не уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче недвижимого имущества.

Покупатель вправе:

- в случае передачи продавцом недвижимого имущества, не соответствующего условиям договора продажи о его качестве, по своему выбору требовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков недвижимости, возмещения своих расходов на устранение недостатков недвижимости

- в случае существенного нарушения требований к качеству недвижимости отказаться от исполнения договора продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость денежной суммы.

Существенным нарушением требований к качеству недвижимости признаются:

- неустранимые недостатки;
- недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени;

- недостатки, выявляемые неоднократно;
- недостатки, проявляющиеся вновь после их устранения требовать передачи в собственность недвижимого имущества на основании передаточного акта или иного документа о передаче в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности или государственной регистрации договора в судебном порядке требовать возмещения убытков, вызванных задержкой государственной регистрации. При этом возмещение убытков не освобождает сторону от исполнения обязанности по государственной регистрации договора.

Покупатель обязан:

- уплатить оговоренную сторонами денежную сумму (цену) недвижимого имущества в сроки, установленные договором
- не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации договора продажи
- не уклоняться от подписания передаточного акта (иного документа о передаче недвижимости)
- возместить продавцу убытки, причиненные задержкой государственной регистрации по вине покупателя.

Стоит еще раз подчеркнуть, что у приобретателя недвижимости право собственности возникает с момента регистрации перехода права собственности, который может и не совпадать с фактической передачей недвижимости.

Поэтому основной обязанностью продавца предпочтительнее считать обязанность перенести на покупателя право собственности на проданное имущество и ввести его во владение недвижимостью [16, с. 528].

Свои особенности имеет, прежде всего, субъектный состав данного договора. Сторонами договора купли-продажи его субъектами являются продавец и покупатель. По общему правилу продавец товара должен быть его собственником или обладать иным ограниченным вещным правом, из которого вытекает правомочие продавца по распоряжению имуществом, являющимся товаром (например, правом хозяйственного ведения). В предусмотренных

законом или договором случаях, правомочия по распоряжению имуществом могут быть предоставлены лицу, не являющемуся субъектом права собственности или ограниченного вещного права на это имущество [56]. В частности, при заключении договора купли-продажи путем проведения публичных торгов продавцом, подписывающим договор, признается организатор торгов (п. 5 ст. 448 ГК); при продаже имущества во исполнение договора комиссии продавцом по договору купли-продажи с покупателем этого имущества является комиссионер, действующий от своего имени (ст. 990 ГК); в том же порядке заключает договор купли-продажи агент, действующий от своего имени по поручению и за счет принципала на основании агентского договора (п. 1 ст. 1005 ГК); право на заключение сделок от своего имени (в том числе в качестве продавца) предоставлено также доверительному управляющему в отношении имущества, переданного ему по договору доверительного управления (п. 3 ст. 1012 ГК).

Покупателем по договору купли-продажи может быть всякое лицо, признаваемое субъектом гражданских прав и обязанностей. Приобретая товар по договору купли-продажи, покупатель по общему правилу становится его собственником [25].

По договору купли-продажи продавец обязуется передать в собственность покупателя имущество, а покупатель — принять имущество и уплатить за него денежную сумму (цену). «Купля-продажа есть договор, в силу которого одна сторона обязуется передать вещь в собственность, а та уплатить ей известную сумму денег».

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ).

Самостоятельно заключать договор купли-продажи недвижимого имущества и подавать заявление на его государственную регистрацию не могут малолетние (от их имени это делают родители, усыновители, опекуны) (п. 1 ст. 28 ГК РФ).

Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, предметом которых является недвижимость, с письменного

согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя (п. 1 ст. 26 ГК РФ). Эмансипированные несовершеннолетние (п. 1 ст. 27 ГК), а также несовершеннолетние, вступившие в брак до достижения восемнадцати лет (в случаях, когда законом допускается такая возможность) (п. 2 ст. 21 ГК РФ), самостоятельно распоряжаются принадлежащим им недвижимым имуществом. От имени граждан, признанных недееспособными по решению суда, сделки, предметом которых является недвижимость, совершают опекуны (ст. 29 ГК РФ). Граждане, ограниченные судом в дееспособности, совершают указанные сделки с согласия попечителей (ст. 30 ГК РФ).

О.С. Иоффе выделял еще и третий объект – волевой, который представляет собой «индивидуальную волю продавца и покупателя в пределах, в каких она подчинена регулирующему их отношения законодательству» [22, с. 55]. По договору продажи здания, сооружения или других видов недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п.1 ст.552 ГК РФ)

Также в случае приобретения доли недвижимого имущества необходимо учесть права собственников.

В силу положения ст. 250 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения.

Под преимущественным правом покупки понимают гражданские права субъективного характера, которые предоставляются конкретному лицу в виде возможности требования относительно действий другого лица [56]. В этом контексте следует помнить, что при продаже доли в праве общей долевой

собственности на недвижимое имущество третьему лицу, возникает необходимость уведомления остальных участников долевой собственности. При этом, при отчуждении доли в праве общей собственности постороннему лицу, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки, продаваемой доли по цене, за которую она продается [17, с. 426].

С преимущественным правом покупки доли корреспондирует обязанность участника долевой собственности, желающего продать свою долю, известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу, а при изъявлении желания уполномоченным лицом продать ему свою долю. Иными словами, если собственник произвел отчуждение своей доли с нарушением преимущественного права другого собственника, то последний вправе обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав [27, с. 450]. Данное правило, по нашему мнению, ухудшает положение собственника, который не имеет право продать свою долю по более высокой цене, чем рыночная, которую не имеет возможности приобрести, к примеру, сосед, имеющий преимущественное право на покупку доли, но согласен приобрести посторонний покупатель. Представляется, что такое условие нарушает принцип свободы договора, который заключается в возможности собственника по своему усмотрению и в своем интересе предусматривать в договоре права и обязанности, хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему.

Анализ судебной практики [44] показывает, что большинство дел, связанных с признанием договора купли-продажи доли недействительным, связано с ненадлежащим уведомлением участников долевой собственности. Либо продавец рассылает уведомления туда, где сособственники не могут их получить, либо участники долевой собственности уклоняются от их получения. Полагаем, что в целях снижения споров о надлежащем извещении, целесообразно передавать его через нотариуса. Кроме того, Росреестром предусмотрена возможность извещения участников долевой собственности о

продаже одним из собственников своей доли через официальный сайт Росреестра в случае, когда число собственников более двадцати

Безусловно, каждому из участников общей долевой собственности принадлежит доля в праве, а не доля вещи. Право собственности является единым, и предоставляет определенную компетенцию своим обладателям. Отличие доли в праве собственности и права личной собственности кроется уже в самой природе общей собственности, так как никто не может, приобретая вещь в долевую собственность с другим лицом, распоряжаться ею только в своем интересе.

Основным нормативным правовым актом, регламентирующим порядок отчуждения и приобретения права собственности на недвижимость, является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), который определяет общие условия договорных отношений. [14].

С целью защиты интересов покупателя по договору купли-продажи жилого объекта недвижимости, законом предусмотрено в качестве существенных условий указание перечня лиц и их прав на жилое помещение. Для перехода права собственности обязательной является государственная регистрация. В 2020 г. добросовестным считается приобретатель, руководствовавшийся данными государственного реестра пока, и если в судебном порядке не будет доказана его осведомленность об отсутствии прав на заключение сделки у лица, с которым тот вступил в отношения по приобретению недвижимости в собственность [15].

Публично-правовые образования ограничены в истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя трехлетним сроком со дня внесения записи в государственный реестр о новом собственнике. Государство таким способом самостоятельно ограничивает собственные возможности в пользу интересов гражданина, однако, оно действует непоследовательно, и установление срока является в действительности полумерой, поэтому представляется необходимым доведение задуманного до конца и снятие указания на срок в 3 года.

Добросовестный приобретатель должен пользоваться всемерной защитой своих прав, которая обусловлена самой его добросовестностью и не должен нести какие-либо риски. Добросовестное поведение участников гражданских правоотношений должно поощряться таким образом со стороны государства, быть простимулировано, правопорядок должен обеспечивать такому лицу уверенность, стабильность и защищенность. Гражданин-приобретатель жилого помещения не в силах проверить, предвидеть все возможные факты, способные создать упречность сделки и не должен, поскольку рассчитывает в своей порядочности и честности на добросовестность продавца. Действия добросовестного покупателя не состоят в причинной связи с обстоятельством, которое делает сделку упречной, поскольку происходят после них. Покупка объекта жилой недвижимости сопряжена с большими материальными затратами, немалыми трудностями и затратами характеризуются, в том числе, действия по восстановлению нарушенного права, добросовестный приобретатель в случае истребования у него жилого помещения совместно с членами своей семьи, пусть хотя и на время, однако, остается без жилища, т.е. без условий достойного уровня жизни. Поэтому совершенно очевидным является вывод о том, что правила о добросовестном приобретении объектов жилой недвижимости могут и должны отличаться от правил добросовестного приобретения иного имущества, в силу социальной значимости жилого помещения как гарантии достойного уровня жизни человека, которого он заслуживает не только безусловно, но и в данном случае ещё в силу своего добросовестного поведения [24, с. 45]. Добросовестный приобретатель должен признаваться собственником жилого помещения без возможности истребования имущества из его владения. Основная трудность рассматриваемой ситуации заключается в том, что поскольку в действительности сделка, заключенная между продавцом и добросовестным покупателем, является не соответствующей закону, то при государственной регистрации у нового собственника права на жилое помещение как бы не возникает, поскольку остается нарушенным право собственности предыдущего собственника, которое, в не меньшей степени подлежит защите. Однако, если прежний

собственник не является физическим лицом, то право на жилище не нарушено, поэтому будет вполне справедливо сохранить жилое помещение за добросовестным приобретателем-гражданином. В том случае, если предыдущий собственник является физическим лицом, то возвращение недвижимого имущества может быть менее целесообразно, поскольку новый собственник обязанностями с ним не связан и к неправомерному отчуждению помещения непричастен, приобрел вещь для проживания, быть может, произвел неотделимые улучшения, использует по назначению, т.е. в смысле обеспечения права на жилище, они находятся в равных условиях, однако новый собственник уже владеет перешедшим к нему имуществом, в контексте реализации права на неприкосновенность частной жизни, нормальный ход которой не должен быть нарушен, а прежний собственник уже не владеет и не реализует свои права, поэтому предпочтение в сторону прежнего собственника отдается лишь формально. В качестве одного из компромиссных вариантов, можно учитывать то обстоятельство, для кого из них данный объект недвижимости является единственным пригодным для проживания.

Проблема возмещения ущерба лицам, чье право на жилое помещение нарушено недобросовестными действиями, может быть решена несколькими способами – с использованием страхования, либо с помощью возмещения государством, которое в последующем взыскивает денежные средства с виновной стороны либо за счет средств фонда, формируемого из части регистрационных платежей [32, с. 422]. Что касается возмещения ущерба, вызванного ошибкой органов публичной власти России, то оно, вне всякого сомнения, должно производиться за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации. Важным для рассматриваемой темы представляется назначение государственной регистрации недвижимости. Если считать, что приобретатель не может в полной мере сослаться на полученные из государственного органа сведения в обоснование своей добросовестности, то в чем тогда заключается назначение данной процедуры, если не предоставление некоторых гарантий участникам гражданского оборота? Сводится ли оно к возможности использования в целях

налогообложения? Более того, в контексте существующего принципа свободы оценки доказательств возникают ли какие-либо препятствия к тому, чтобы суд основывал свое решение исходя из того, что у покупателя имелись данные из государственного реестра? Думается, что внесение сведений в реестр уполномоченным лицом имеет юридическую силу, которой гражданин вполне может доверять. Он также вполне может рассчитывать, что государство следит за исполнением обязанностей по предоставлению и внесению сведений в соответствующий реестр, поскольку в этом и состоит назначение государства.

В настоящее время на договоры купли-продажи жилых объектов недвижимости распространяется общее правило о заключении сделки с недвижимостью в письменной форме. С целью установления дополнительных гарантий для покупателя-гражданина жилого объекта недвижимости, необходимо на законодательном уровне предусмотреть обязательность нотариальной формы сделок, связанных с переходом права собственности на жилые помещения, когда приобретателем выступает физическое лицо [30, с. 53]. Это позволит покупателю ознакомиться со сведениями о недееспособности или ограниченной дееспособности правообладателя, поскольку со стороны регистрирующего органы такие данные могут быть выданы ограниченному кругу лиц, указанным в ч. 13 ст. 62 закона о государственной регистрации недвижимости, при влечение нотариуса предупредит возникновение возможных проблем при совершении сделки.

В настоящее время, по общему правилу, жилой дом и занятый им участок, принадлежащие продавцу на праве собственности отчуждаются в пользу покупателя совместно [40]. Законом запрещено отчуждение земельного участка без здания, находящегося на нем, если они принадлежат одному и тому же лицу. При этом, если продавцу земельный участок не принадлежит на праве собственности, то новый собственник здания пользуется теми же правами относительно участка, какие имелись у прежнего собственника. Собственник здания обладает преимуществом при покупке соответствующего земельного участка. При возмездной передаче жилого дома в собственность с земельным участком, надворные постройки нежилого назначения, конструктивно

соединенные с домом, сообщающиеся с ним следует считать частью жилого дома. Надворные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке.

Следует отметить, что нормативное регулирование общественных отношений, связанных с оборотом жилых объектов недвижимости в Российской Федерации находится на стадии совершенствования. Постепенно акценты в регулировании ставятся на нематериальные интересы по сравнению с сугубо имущественными, что является результатом гуманизации законодательства.

Глава 3 Переход права собственности на недвижимость

3.1 Порядок перехода к приобретателю недвижимого имущества права собственности

Являясь базой производства и основой хозяйственной деятельности, важную роль в жизни общества и развитии экономических отношений играет спрос и предложение на недвижимое имущество.

Определение момента перехода права собственности, в том числе и права собственности на недвижимое имущество, по договору от отчуждателя к приобретателю имеет практическое значение, которое заключается, прежде всего, в том, что позволяет установить лицо, которое уполномочено в качестве собственника осуществлять владение, пользование, распоряжение вещью. В определении точной даты перехода права собственности заинтересован целый ряд лиц. В первую очередь, это государство (которому такая информация необходима, например, в целях налогообложения). Об этом справедливо говорится в литературе: «существенной целью регистрации прав на недвижимость, является обеспечение контроля за поступлением в бюджет средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней. Функция государства по защите прав граждан и юридических лиц всегда сочетается с функцией контроля исполнения ими своих обязанностей [60, с. 78].

Также к числу заинтересованных лиц следует отнести бывшего собственника и нового собственника, которые заинтересованы в четком определении момента перехода права собственности на недвижимое имущество в целях, например, защиты своих интересов в гражданском обороте [18, с. 230]

Кроме того, заинтересованными лицами в такой ситуации выступают кредиторы бывшего и нового собственников, а также иные субъекты.

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки и является основанием возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество.

Действующее гражданское законодательство устанавливает правило, согласно которому право собственности на недвижимость возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Уместно отметить, что неудачность формулировки определения понятия «государственная регистрация прав на недвижимое имущество» неоднократно выступала предметом критики в юридической литературе. [5, с. 368] Правомерное основание права собственности имеет существенное значение для действительности государственной регистрации права, поскольку для правопреемства недостаточно соответствующего намерения сторон. Где нет законного основания, нет и перехода права собственности. Не случайно нормы закона о регистрации прав в качестве необходимых называют правоустанавливающие документы, в том числе и договоры [35, с. 1040].

Учитывая сказанное, на наш взгляд, необходимо внести некоторую корректировку в приведенное выше законодательное определение и изложить его в следующей редакции:

«Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой акт признания и подтверждения государством имеющих правомерные основания возникновения, ограничение (обременение),

переход или прекращение прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ»

Государственной регистрации подлежат все договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество [8, с. 752].

Несмотря на обязательный характер, государственная регистрация осуществляется по заявительному принципу. Для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом необходимо обратиться в организацию по государственной регистрации с заявлением о совершении соответствующих регистрационных действий, которое должно быть подписано совместно сторонами сделки, если иной порядок не установлен договором. При уклонении одной из сторон от регистрации заключенной в надлежащей форме сделки, такая сделка может быть зарегистрирована по решению суда, вынесенному по требованию второй стороны [33, с.125.].

Целью государственной регистрации является не только признание, но и укрепление государством зарегистрированных прав на недвижимое имущество. Права, вытекающие из зарегистрированной сделки, имеют более «твердый» характер.

Также с 1 января 2017 года для государственной регистрации прав на недвижимое имущество применяется единая форма. Одновременно утрачивают силу старые формы заявлений. Сведения в ЕГРН теперь вносятся, в том числе в порядке межведомственного взаимодействия [48, с. 233]. Обязанность направлять необходимые для учета и государственной регистрации документы в таком порядке устанавливается для органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов при принятии ими решений (актов). При поступлении документов (содержащихся в них сведений) в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр вносит на их основании сведения в ЕГРН (за исключением случаев, когда их внести невозможно) и уведомляет правообладателя о внесении. В связи с тем, что сведения, содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости, теперь считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре

недвижимости, с 1 января 2017 года вместо кадастрового паспорта выдается выписка из ЕГРН.

По общему правилу в соответствии с п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

Часть вторая ст. 223 ГК РФ предусматривает: «в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом». [52] Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Например, российскими судами неоднозначно решается вопрос о необходимости передачи недвижимой вещи для приобретения права собственности на нее. В п. 61 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [39] сказано, что иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Вместе с тем здесь же отражено, что, когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права.

Президиум ВАС РФ указал, что положения ст. 551, 556 ГК РФ о моменте исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю позволяют сторонам договора купли-продажи недвижимости установить, что передача должна состояться после государственной регистрации перехода права собственности.

Особое значение уделяется передаче еще и потому, что важен не только момент передачи, но и процедура ее совершения. К.И. Скловский так говорит об этом: «Передача имущества приобретает особое значение не только в смысле установления момента возникновения собственности, но и в смысле самого способа ее перехода, ведь увязывание момента перехода праваприменительно к процедуре передачи вещи позволяет считать, что не что иное, как сама эта передача, и есть переход собственности» [46, с. 63].

К.И. Скловский отмечает: «Возникновение права собственности у приобретателя увязывается не с волей отдающего, а с тем значением, которое правопорядок придает акту передачи. В этом плане следует отметить, что стороны могут передвинуть значение передачи на другой факт, хотя лишены возможности вовсе отменить механизм перехода права собственности, который состоит в придании соответствующего значения тому или иному юридическому факту. Собственно говоря, сам этот механизм и состоит в том, что известному факту придается сторонами или законом качество знака перехода права собственности и в силу этого он становится соответствующим юридическим фактом». [59, с. 365] Согласно общему правилу п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности переходит к приобретателю по договору в момент передачи. Как уже было сказано, к договору продажи недвижимости не применяется общее правило о том, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законодательством или договором (п.2 ст. 223 ГК РФ), т.е. отсутствует связь между передачей владения и переходом права собственности.

Основная масса практических проблем взаимосвязана с уклонением стороны от государственной регистрации сделок и прав по поводу недвижимого имущества [, с. 145]. Общих правил, как известно, нет. Имеются лишь частные предписания объективного гражданского права в отношении уклонения стороны от государственной регистрации сделки, права или возникновения (перехода) права. Общее же последствие содержательно заключается в том, что положение стороны, ожидающей государственной регистрации в отношениях по поводу недвижимости от другой стороны,

довольно неустойчиво. В вещных правоотношениях положение приобретающей стороны еще сложнее. К примеру, в 2009 г. суд вынес решение о признании права собственности на недвижимость в определенных долях за счет уменьшения доли в праве общей собственности. Сторона, в пользу которой состоялось судебное решение, исполнила судебное решение и зарегистрировала свои права на недвижимость в соответствии с законом.

Сторона, проигравшая искомый спор, за счет уменьшения доли которой в праве общей собственности была увеличена доля победителя процесса, судебное решение не исполнила и не обратилась за государственной регистрацией права на недвижимость в уменьшенном размере. Регистрирующий орган первоначальную запись о зарегистрированном праве аннулировал. Третьи лица, не являвшиеся сторонами первоначального спора о признании права собственности в определенных долях, не смогли добиться не только рассмотрения и разрешения своих исковых требований по существу, но и судебного решения о государственной регистрации права собственности в уменьшенной доле стороной, проигравшей искомый спор в 2009 г. В иске им было отказано решением суда от 1 марта 2019 г. [19]

Парадоксальность ситуации очевидна. Никаких научных аргументов для критики решения суда от 1 марта 2019 г. по делу N 2-337/2019 об отказе в государственной регистрации права в уменьшенном размере, в сущности, и не требуется. С практической точки зрения получается, таким образом, что для сторон сделки или дела государственная регистрация прав на недвижимость не требуется, а для всех иных лиц государственная регистрация прав на недвижимость обязательна для рассмотрения и разрешения того или иного спора или дела. Элементы, образующие ЕНК, могут иметь различную взаимосвязь. Собственник может определять состав недвижимого комплекса самостоятельно, указывать объекты, которые будут включены, целей, для которых они предназначены, и как они взаимосвязаны между собой. На основании изложенного сделаем следующие выводы. Необходимость законодательных новаций очевидна. Представляется назревшим внесение следующих положений в действующие источники гражданского права:

1. закрепление общей нормы о государственной регистрации в правоотношениях по поводу недвижимости в случае уклонения стороны от государственной регистрации по иску заинтересованной стороны,

2. регулирование последствий уклонения стороны от государственной регистрации в правоотношениях по поводу недвижимости.

Итак, решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в следующем порядке (Закон в редакции от 30.04.2021 N 120-ФЗ):

1. прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2. возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных ст.25 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ;

3. проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

4. внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных настоящим Федеральным законом сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственного

кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

5. выдача документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после прекращения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав [26, с. 400].

Договор купли-продажи недвижимости как волевой акт сторон является основанием перехода права собственности от продавца к покупателю, а государственная регистрация определяет лишь момент перехода этого права.

Таким образом, можно сделать вывод, что договор купли-продажи недвижимого имущества является правовым основанием перехода права собственности от продавца к покупателю, но не определяет его момента. Моментом передачи имущества (недвижимости в рассматриваемом случае), является не момент фактического принятия предмета сделки (вещи), а момент государственной регистрации права, которая определяет момент перехода этого права. При этом отметим, что сложившаяся процедура государственной регистрации прав на недвижимость, ее административное оформление, обеспечивая необходимую доказуемость при разрешении возникающих споров, делает излишним нотариальное удостоверение таких сделок и в целом обеспечивают достаточную стабильность гражданского оборота недвижимого имущества.

3.2 Значение государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество

Одним из фундаментальных институтов, имеющих важнейшее значение не только в современных рыночных отношениях, но и во всей жизни общества, является институт собственности, посредством которого человек удовлетворяет свои материальные и духовные потребности, обладает экономической властью и как следствие, экономической свободой в отношении иных лиц [21, с.78.].

Для отношений по сделкам с недвижимостью действует фундаментальный принцип обязательности внесения записи в реестр для цели возникновения вещного права на недвижимую вещь (принцип внесения). Он зафиксирован в п. 2 ст. 8.1 ГК РФ и гласит, что права, подлежащие регистрации, возникают с момента регистрации. Позиция Верховного Суда РФ - «государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права»[3].

Дополнительная стадия совершения сделок с недвижимостью – государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая регулируется Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2], другими федеральными законами и нормативными актами Российской Федерации.

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод истинных систематизированных сведений, представленных в текстовой и растровой формах, и состоит из кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость.

С развитием экономики и формирования рынка недвижимости в стране формируется спрос, рождающий предложение. Государство в свою очередь должно выступать регулировщиком правоотношений для поддержания порядка и соблюдения прав каждого гражданина. С целью осуществления регулировки законодатель формирует определенную правовую базу, которая должна не просто регулировать отношения, но и защищать прав индивидуумов.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ регистрации подлежат право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования,

ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Правовое регулирование отчуждения недвижимого имущества основывается на положениях Гражданского кодекса [13], Земельного кодекса [20], федеральных законах, регулирующих отчуждения отдельных видов недвижимого имущества [53], например Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», законах субъектов Российской Федерации [54], устанавливающих отдельный порядок оборота определенной недвижимости, например Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», а также Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [51] (далее – Закон о регистрации), закрепляющий порядок перехода права собственности на недвижимое имущество.

Под государственной регистрацией согласно п. 3 ст. 1 указанного закона понимается юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество. Также государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Уже зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Как указывает С.С. Алексеев, «государственная регистрация не является формой сделки. Это иное юридическое основание (юридический факт), обеспечивающее правовую значимость (легитимность) совершенной в установленной письменной форме (простой или нотариальной) сделки» [1, с. 215]. Спорным представляется позиция Р.С. Бевзенко, изложенная в комментариях к ст. 164 ГК, в части того, что «государственная регистрация (в отличие от соблюдения формы сделки) является опцией для сторон: стороны вправе совершить сделку, но не придавать ей эффект публичности, если они полагают, что необходимости в противопоставлении сделки третьим лицам в будущем не возникнет» [2, с. 37].

Как указал Р.С. Бевзенко, «попытка российского законодателя создать аналог нотариальной формы сделки с недвижимостью в виде государственной регистрации сделки потерпела полную неудачу... Регистрация сделок не смогла установить твердые гарантии неразрушимости сделок с недвижимостью, и десятки тысяч дел об оспаривании записей в реестре, которые ежегодно рассматривают суды, являются очевидным тому свидетельством» [2, с. 34].

Правовой результат государственной регистрации сделки – признание законности государством и определение момента заключения данной сделки.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода, прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав .

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

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

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

Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации

прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов. «В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав [7, с. 224].

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством»

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

– «право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;

– с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо

– документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства; акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

– лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества; лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий; правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества; правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие 59 настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

– не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав; имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами; осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 5 статьи 25.2 настоящего Федерального закона» (пункт 1 статьи 20 Закона №122–ФЗ).

Проанализировав судебную практику [38], можно сделать вывод о том, что статья 20 Закона №122-ФЗ содержит исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации.

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

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд [10, с. 425].

Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество и государственная регистрация сделок представляет собой в гражданском законодательстве новое правило.

Необходимость в нем возникла с широким внедрением недвижимости в гражданский оборот. Поскольку регистрация прав и регистрация сделок новый институт гражданского права, в правовом регулировании и того и другого немало противоречий и неясностей. Государственная регистрация давно уже существует в странах англосаксонской и континентальной систем. Англосаксонская система предусматривает регистрацию сделок с недвижимым имуществом [63], а континентальная [66] - регистрацию права. Российское законодательство, в котором установлена для некоторых сделок и регистрация сделки и регистрация порожденного сделкой права исходило, вероятно, из стремления обеспечить двойной контроль [33, с. 248]. Такой подход законодателя едва ли оправдан.

Согласно п. 3 ст. 131 ГК РФ орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. Таким образом, невозможно приобрести или передать право собственности, не обращаясь в специализированный орган, который предоставит документ, свидетельствующий о регистрации и переходе права собственности от одного лица к другому. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и проводится по месту нахождения недвижимого имущества по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества, что фиксируется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав.

Согласно ст. 4 ФЗ № 218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных законом случаях. Следовательно, Росреестр осуществляет деятельность по регистрации при подаче заявления и в интересах лиц, указанных в статье. Главной задачей для законодателя в таком случае становится защита прав участников перехода права собственности. Однако, нельзя сказать, что права покупателя защищены полностью.

При покупке товара действуют нормы о защите прав потребителей, покупатель может вернуть товар если он испорчен, получив денежные средства назад. Покупатель также может просить заменить товар, получить денежную компенсацию за недостатки товара, однако это не применимо к договору купли-продажи. Получается, что законодатель защищает права граждан при совершении сделок на «незначительные объекты», но лишает возможности полностью отказаться от ненадлежащего объекта недвижимости.

Таким образом, согласно п. 1 ст. 503 ГК РФ покупатель, которому продан товар ненадлежащего качества, может требовать замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества, соразмерного уменьшения покупной цены, незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара, возмещения расходов на устранение недостатков товара.

Необходимо также минимизировать конфликтность норм между положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости» и Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так как на данный момент положения ряда статей Федерального закона № 218 конфликтуют с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации. Так, например, в порядке п. 7 ч. 1 ст. 26 ФЗ № 218 государственный регистратор прекращает регистрацию перехода права собственности если представленные документы не соответствуют законодательству. Однако в законодательстве, инструкциях и

иных положениях нет подробного и открытого списка всех возможных случаев отказа в приеме заявления с документами, что часто становится предметом для различной судебной практики в раках которой суды дают разъяснения.

В современном Российском праве существует обширная нормативная база для регулирования самых распространённых рыночных отношений – перехода права собственности, однако с каждым днем перед законодателем встает вопрос о значительности норм и способности соблюдать права каждого, не ущемляя другого [23, с. 39]. Ежедневно в сети Интернет можно найти десятки предложений о покупке, аренды квартиры [41].

В Росреестр поступает свыше 300 заявлений на регистрацию права собственности, переход ее от покупателя к продавцу. Требование о государственной регистрации недвижимого имущества направлено на защиту имущественных прав граждан, для которых, в большинстве случаев, недвижимость является основной материальной ценностью. Этот правовой механизм предполагает проверку законности совершаемой сделки, которая включает в себя проведение значительного объема работ правового и технического характера.

Таким образом, удостоверение сделки является для физических лиц не просто соблюдением одного из условий ее действительности – формы заключения, а включает в себя проверку и подтверждение соответствия совершаемой сделки всем требованиям действительности: дееспособности участников, соответствия воли волеизъявлению, а содержания сделки – законодательству.

Заключение

Каждый из нас в течение жизни совершает различного рода сделки. Самые крупные из них – продажа или покупка недвижимости. Учитывая высокую стоимость такого имущества, они требуют максимальной сосредоточенности и внимания. При совершении сделок в отношении объектов недвижимости (квартира, дом, земельный участок и др.) в первую очередь необходимо строго соблюдать требования законодательства, поскольку их нарушение может повлечь признание сделки недействительной. Есть немало примеров из судебной практики, когда договор по отчуждению недвижимости признается недействительной сделкой. сторонам. В совершении любой сделки с недвижимостью есть элементы риска, которые важно своевременно выявить и минимизировать, чтобы в последующем избежать негативных последствий. Одним из таких возможных рисков является приобретение недвижимого имущества, фактическое состояние которого не соответствует данным единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ). Для установления фактического состояния предмета сделки необходимо провести проверку характеристик объекта недвижимого имущества, которая представляет собой обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверку соответствия их фактического состояния с данными инвентарного дела соответствующего объекта недвижимого имущества и данными ЕГРН.

В результате исследования мы пришли к следующим выводам:

1. по договору купли-продажи недвижимости одна сторона продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество, а покупатель обязан принять недвижимое имущество и заплатить за это определенную сумму денег. Субъекты договора купли-продажи – это покупатель и продавец. Субъектами могут выступать как физические лица, так и юридические. Существенными условиями договора купли-продажи являются условия о предмете и цене. Если не соблюдены условия о цене и предмете договора, то договор продажи недвижимости считается незаключенным

2. В ранее действующем законодательстве среди форм заключения сделок значительное место занимала письменная форма с нотариальным удостоверением. Новый Гражданский кодекс сузил круг сделок, для которых законом предусмотрена такая форма. Договор купли-продажи недвижимости заключается в простой письменной форме в виде составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение такой формы влечет недействительность договора. Аналогичные правила распространяются на сделки, заключаемые в нотариальной форме (п.1 ст. 165 ГК). Однако в случае уклонения одной стороны от заключения сделки в нотариальной форме добросовестному контрагенту предоставлено право в судебном порядке требовать признания такой сделки действительной. Решение суда по такому иску реанимирует сделку, и её нотариального удостоверения уже не требуется.

3. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и проводится по месту нахождения недвижимого имущества по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества, что фиксируется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимого имущества, несмотря на устоявшуюся правоприменительную практику в сфере его реализации, имеет пробелы, которые требуется устранить для наиболее эффективного применения данного договора. В частности, внести в действующее законодательство понятие недвижимого имущества, более подробно описать правовой порядок купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества: земельных участков, жилых помещений, предприятий, имущественных комплексов. Необходимо также минимизировать конфликтность норм между положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости» и Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так как на данный момент положения ряда статей Федерального закона № 218 конфликтуют с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

Так, например, в порядке п. 7 ч. 1 ст. 26 ФЗ № 218 государственный регистратор прекращает регистрацию перехода права собственности если представленные документы не соответствуют законодательству. Однако в законодательстве, инструкциях и иных положениях нет подробного и открытого списка всех возможных случаев отказа в приеме заявления с документами, что часто становится предметом для различной судебной практики в рамках которой суды дают разъяснения.

5. Требование о государственной регистрации недвижимого имущества направлено на защиту имущественных прав граждан, для которых, в большинстве случаев, недвижимость является основной материальной ценностью. Этот правовой механизм предполагает проверку законности совершаемой сделки, которая включает в себя проведение значительного объема работ правового и технического характера. Учитывая сказанное, на наш взгляд, необходимо внести некоторую корректировку в приведенное выше законодательное определение и изложить его в следующей редакции: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой акт признания и подтверждения государством имеющих правомерные основания возникновения, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ»

Итак, в совершении любой сделки с недвижимостью есть элементы риска, которые важно своевременно выявить и минимизировать, чтобы в последующем избежать негативных последствий. Одним из таких возможных рисков является приобретение недвижимого имущества, фактическое состояние которого не соответствует данным единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРН). Для установления фактического состояния предмета сделки необходимо провести проверку характеристик объекта недвижимого имущества, которая представляет собой обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверку соответствия их фактического состояния с данными инвентарного дела соответствующего объекта недвижимого имущества и данными ЕГРН.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Агапов А.Б. Административное право: учебник. – 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2016
2. Аверьянова, Н.Н. Объекты земельных имущественных отношений / Н.Н. Аверьянова // Нотариус, 2012. - № 1. - С. 30-38.
3. Акунченко, В.Е., Бадмаева, С.Э. Проблемы взаимодействия кадастрового учета недвижимости и градостроительной документации в г. Красноярске // Инновационные тенденции развития российской науки: мат-лы XIV Междунар. науч.-практ. конф. молод. уч. (07-09 апреля 2021 г.). - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021. - С.3-7.
4. Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Текст] /В.А. Алексеев.- М.: Бристь, 2013.- 451с.
5. Антосевич, Г.С. Краткий курс по жилищному праву [Текст] /Г.С. Антосевич.- М: Зерцало, 2012.- 648 с. 26. Афолина, А.В. Жилищное право [Текст] /А.В. Афолина.- М.: 2011.-368с.
6. Бадмаева, С.Э. Состояние и использование земель сельскохозяйственного назначения // Научно-практические аспекты развития АПК: мат-лы нац. науч. конф. (12 ноября 2021 г.). - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021. - С.25-27.
7. . Беленков, Р. Гражданское право [Текст] /Р. Беленков.- М.: АСТ, 2014.- 224 с.
8. Белов, В.А. Гражданское право [Текст] /В.А. Белов. - М: ЮрайтИздат, 2014.- 752с.
9. Безрук, Н.П. Проблемы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения [Текст] /Н.П. Безрук // Семейное и жилищное право. -2014. -№1.- С. 33-36.
10. Воробьев, Н.И. Гражданское право Российской Федерации [Текст] /Н.И. Воробьев.- М.: Юристь, 2012.- 425 с.

11. Васильева С. Опасные связи: посредники в сделках с коммерческой недвижимостью // Жилищное право. – 2017 – № 10 – С. 85-96.
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2022) // СПС КонсультантПлюс
13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // СПС КонсультантПлюс
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // СПС КонсультантПлюс.
15. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // СПС «Консультант-Плюс
16. Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России [Текст] /Л.Ю. Грудцына.- М.: НОРМА, 2013.-528с.
17. Грудцына, Л.Ю, Гражданское право России [Текст] /Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор. -М.: Логос, 2013.-426с.
18. Епифальцев А.В., Петров С.Н. Современные электронные средства и формы сделок // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. 230 с.
19. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022)// Российская газета, № 2, 12.06.2022
20. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Российская газета, № 2, 12.01.2021.
21. Ковалева, Ю.П., Комлева, Н.А. Особенности аренды государственных и муниципальных земель в Красноярском крае на примере Назаровского района // Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства: мат-лы нац. науч. конф. (28 мая 2020 г.). - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2020. - С.59-63.
22. . Ковалева, Ю.П., Хмелевская, Е.Ю. Механизм расчета арендной платы за муниципальные земли, арендуемые для сенокошения // Проблемы

современной аграрной науки: мат-лы междунар. науч. конф. (15 октября 2020 г.). - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2020. - С.38-40.

23. Колпакова, О.П. Основное содержание землеустройства для обеспечения рационального землепользования // Научно-практические аспекты развития АПК: мат-лы нац. науч. конф. (12 ноября 2021 г.). - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021. - С.44-46.

24. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СПС КонсультантПлюс.

25. Кравченко Н.Н. Электронные сделки в гражданском праве // Государство и право в новой информационной реальности. 2019.- №5. 400 с.

26. Липис А.М., Маршал Т.А. Электронная система денежных расчетов // Финансы и статистика. 2019. 450 с

27. Лазаренкова О.Г. Сделки с недвижимостью в свете изменений законодательства о государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2017 – № 2 – С. 3-5.

28. Мартынова, Е. А. Несоответствие фактических сведений об объектах недвижимости сведениям единого государственного реестра недвижимости / Е. А. Мартынова, О. П. Колпакова // Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства: Материалы Национальной научной конференции, Красноярск, 17 мая 2019 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2019. – С. 188-192.

29. Мамонтова, С.А. Роль комплексных кадастровых работ в информационном обеспечении ЕГРН // Современные проблемы землеустройства, кадастров, природообустройства и повышения безопасности АПК: мат-лы нац. науч. конф. (20 мая 2021 г.). - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021. - С.51-55.

30. Мартынова, Е.А., Каюков А.Н. Получение сведений Единого государственного реестра недвижимости // Проблемы современной аграрной

науки: мат-лы междунар. науч. конф. (15 октября 2020 г.) - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2020. - С.67-71.

31. Наумов, А.В. Российское гражданское право [Текст] /А.В. Наумов. - М.: БЕК, 2013.-422с.

32. Николаев, А.В. Основы права [Текст] /А.В. Николаев.-М.: Зерцало, 2011.- 248с.

33. Николаева, Е.Ю. Сделки с жилыми помещениями [Текст] /Е.Ю. Николаева // Жилищное право. -2013. -№5.-С.

34. Сергеев А.П. Гражданское право: учебник: в 3т. Т. 1. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2018. – 1040 с.

35. Семенова, В.В., Хмелевская, Е.Ю., Бадмаева, С.Э. Основные направления совершенствования земельно-имущественных отношений в РФ // Инновационные тенденции развития российской науки: мат-лы XIII Междунар. науч.-практ. конф. молод. уч. (08–09 апреля 2020 г.). - Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2020. - С.415-419.

36. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020). [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.consultant.ru>. (дата обращения: 30.12.2021).

37. Определение ВС РФ от 21.02.2022 по делу № А03-23386/2022// СПС КонсультантПлюс.

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

39. Приказ Росреестра от 28.12.2015 года № П/675 «О кадастровом делении территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы» [Электронный ресурс]. - Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов «Техэксперт». - URL: <https://docs.cntd.ru/document/420332839> (дата обращения: 22.02.2022).

40. Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 г. № 724 «Об утверждении Порядка размещения извещения участников

долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.consultant.ru>. (дата обращения: 30.12.2021).

41. Пленум Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 г. № 4 (в ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом». // [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.consultant.ru>. (дата обращения: 30.12.2021).

42. Российское гражданское право. В 2 т. Т. 2. Обязательственное право: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. - 4-е изд., стер. - М.: Статут, 2015. - 1208 с.

43. Решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутии) от 26 июня 2021 г., дело № А58-2359/2021 «О признании договора недействительным». // kad.arbitr.ru.

44. Регламент Совета Европейского Союза 2201/2003 от 27 ноября 2003 г. "О юрисдикции, признании и приведении в исполнение судебных решений по семейным делам и делам об обязанностях родителей" // kad.arbitr.ru.

45. Тихомиров, М.Ю. Предоставление земельных участков гражданам: новые правила / М. Ю. Тихомиров. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. - 63 с.

46. Терещенко Д.С. К вопросу о толковании и происхождении понятий "собственность" и "право собственности" // Философия права. – 2019. – №2 (89). – С. 112-118.

47. Тихомирова Ю.В. Понятие права собственности // Молодой ученый. – 2020. – № 5 (295). – С. 232-234.

48. Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 25.03.2022) // [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.consultant.ru>. (дата обращения: 04.05.2022).

49. Федеральный закон О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.12.2012 № 302-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс.

50. Федеральный закон от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 10.01.2022 г.) [Электронный ресурс]. - Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов «Техэксперт». - URL: <https://docs.cntd.ru/document/420287404> (дата обращения: 22.02.2022).

51. . Федеральный закон от 27.07.2010 года №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (ред. действ. с 01.01.2022 г.) [Электронный ресурс]. - Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов «Техэксперт». - URL: <https://docs.cntd.ru/document/902228011> (дата обращения: 20.02.2022).

52. Федеральный закон от 30.12.2015 года №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. на 30.12.2021 г.) [Электронный ресурс]. - Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов «Техэксперт». - URL: <https://docs.cntd.ru/document/420327081> (дата обращения: 20.02.2022).

53. Федеральный закон Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и от 30.12.2004 года № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: // Российская газета, № 2, 12.01.2021. 4

54. Федеральный закон № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) от 30.12.2012 года О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: // Собрание законодательства РФ, 04.03.2013, № 9, ст. 873

55. Федеральный закон О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов

недвижимости: от 23.07.2013 года № 250-ФЗ (ред. от 03.07.2016) от 23.07.2013 года № 250-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ, 04.07.2016, № 27 (часть II), ст. 4294

56. Федеральный закон О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: от 29.12.2015 года № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 31.07.2017, № 31 (Часть I), ст. 4767

57. Филиппова, Е.С. Жилищное право [Текст] /Е.С. Филиппова. – М.: Юристъ, 2009. - 369с.

58. . Щенникова Л.В. Понятие вещного права в аргументации российских цивилистов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2017. – №3 (37). – С. 361-372

59. Щербаков, Н.В., Ананских, А.А., Калякин, Е.В. Применение мирового опыта арендных отношений в сельском хозяйстве России // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета. - 2019. - № 4 (59). - С. 187-189.

60. .Юлбердина Л.Р., Латыпова Д.Р. Собственность и право собственности: проблема соотношения понятий //Интеграция наук. – 2017. – № 3(7). – С. 40–42.

61. Ящикова А.А. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты // Форум молодёжной науки. – 2022. – №2. – С. 84-88.

62. Alfini J. J., McCabe C. G. Legal consequences of the transfer of property under the contract of sale// Arkansas Law Review. 2021. № 54.

63. Bowen H. P., De Clercq D. Institutional Context and the Allocation of Entrepreneurial Effort // Journal of International Business Studies. 2021. Vol. 39, № 4.

64. Brazil W. D. things included in the real estate// Journal of Dispute Resolution. 2020. № 1.

65. Sherman E. F. Court-Mandated Alternative Dispute Resolution: What Form of Participation Should Be Required // SMU Law Review. 2021. № 46.

66. Riskin L. L. The Represented Client in a Settlement Conference: The Lessons of *G. Heileman Brewing Co. v. Joseph Oat Corp.* // Washington University Law Quarterly. 2019. № 69.

67. World Investment Report. The Triad in Foreign Direct Investment. United Nations. New York. 2020.