

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)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Особенности купли-продажи недвижимого имущества»



Обучающийся

В.Ф. Тарханова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный руководитель

Кандидат юридических наук, доцент, А.Н. Федорова

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

Тольятти 2023

## Содержание

Введение.....	3
1 Понятие и виды недвижимого имущества .....	11
1.1 Понятие недвижимого имущества.....	11
1.2 Виды недвижимого имущества.....	27
2 Понятие и элементы договора купли-продажи недвижимого имущества...	39
2.1 Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества .....	39
2.2 Элементы договора купли-продажи недвижимости .....	57
3 Содержание договора купли-продажи недвижимости.....	64
3.1 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости .....	64
3.2 Ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимости	73
Заключение .....	87
Список используемой литературы .....	93

## Введение

Актуальность темы исследования. Актуальность данного исследования обосновывается следующими факторами. Недвижимость в Российской Федерации занимает одно из ключевых мест, ввиду его значимости для всех сфер жизнедеятельности, правовой статус недвижимым вещью, а также введение новых технологий являются одними из важнейших вопросов российского законодательства. В связи с этим вопросы в действующем законодательстве о недвижимости возникают прежде всего из-за неточности и неполноты основных гражданско-правовых понятий, относящихся к недвижимости.

Гражданский оборот недвижимости - одна из основных «несущих конструкций» рыночной экономики, использование каждого вида недвижимого имущества составляет существенную основу жизнедеятельности современного общества.

Объекты гражданских прав в их совокупности, структурно объединенные в подразделе 3 раздела 1 Гражданского кодекса Российской Федерации [11, с. 69], занимают свое особое место в современном гражданском праве, образуя один из важнейших и центральных общих его институтов.

Имущество является объектом гражданских прав и важным понятием в юриспруденции и цивилистике. Оно определяется как материальные объекты, права на них или комплексы имущества, которые могут иметь ценность и могут быть предметом сделок и правовых отношений. Конкретное определение имущества может различаться в зависимости от конкретной страны и ее законодательства. В некоторых случаях, определение имущества может быть закреплено в законе, а в других случаях, оно может основываться на традициях, обычаях и судебной практике. В любом случае, имущество имеет большое значение в гражданском праве и используется для

определения прав и обязанностей сторон в сделках, а также для разрешения конфликтов и споров, связанных с его использованием и распоряжением.

Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит определения понятия "имущество". Однако, из текста ГК РФ следует, что имущество - это объекты материального мира, которые могут иметь ценность для юридических и физических лиц и которые могут использоваться для удовлетворения их потребностей.

ГК РФ содержит нормы, которые регулируют отношения, связанные с имуществом, включая право собственности, право аренды, право залога и др. Кроме того, имущество может включать в себя такие объекты, как денежные средства, ценные бумаги, недвижимость, движимое имущество, интеллектуальную собственность и другие объекты. В целом, понятие имущества в гражданском праве Российской Федерации может быть определено как объекты материального мира, которые имеют ценность и могут быть использованы для удовлетворения потребностей юридических и физических лиц, а также как объекты, на которые распространяются гражданско-правовые нормы, регулирующие отношения, связанные с этими объектами.

Однако классификация имущества, правовой статус его видов – законодателем определяется и постоянно совершенствуется. При этом, постоянное совершенствование законодательства, в том числе в части определения имущества, требует от юристов постоянного мониторинга изменений нормативных актов и правоприменительной практики. Необходимо следить за новыми видами имущества, вводимыми законодателем, и понимать, как это может повлиять на правовой статус уже существующих видов имущества. Также важно учитывать смежное с гражданскими нормами законодательство, например, налоговое и банковское, которое может влиять на правовой статус имущества и создавать новые правовые проблемы. В связи с этим, исследование вопросов определения имущества как объекта гражданских прав является актуальным

и важным для юристов и других специалистов, работающих в области гражданского права и имущественных отношений.

В настоящее время в Российской Федерации активно идёт развитие рынка недвижимости, постоянный рост спроса на различные виды недвижимости, и как следствие рост цен и арендных ставок – также делают инвестиции в эту отрасль привлекательными.

Вопросы, связанные с определением места недвижимости как объекта вещных прав, разделения движимого и недвижимого имущества, составных частей недвижимости и их рассмотрения как единого объекта, вызывают разногласия и споры в научной литературе, законодательстве и судебной практике. Не достигается единство в вопросе разделения движимого и недвижимого имущества. Согласно законодательству Российской Федерации, недвижимым имуществом считаются здания, сооружения, а также земельные участки, находящиеся в собственности или на праве аренды у физических и юридических лиц. В то же время, судебная практика выработала определенные критерии для определения движимости или недвижимости имущества, такие как способность имущества сохранять свою форму, размеры и место нахождения в пространстве.

Еще один спорный вопрос - это возможность рассмотрения составных частей недвижимости как единого объекта. Согласно законодательству, здания и сооружения считаются единым объектом недвижимости. Однако, в некоторых случаях, например, при продаже или залоге здания, отдельные его составные части могут рассматриваться как движимое имущество, что вызывает определенные споры и разногласия. В целом, для решения данных спорных вопросов необходимо учитывать, как законодательные нормы, так и судебную практику, а также проводить дополнительные исследования и обсуждения в научной литературе. Только таким образом можно прийти к единому мнению и установить четкие правила и принципы в этой сфере.

Также особо важным в настоящее время является рассмотрение вопросов блокчейна в государственной регистрации права на недвижимость.

Блокчейн - это децентрализованная технология хранения данных, которая обеспечивает высокую степень надежности и безопасности данных. Его применение в государственной регистрации прав на недвижимость может значительно снизить вероятность мошенничества и сделать процесс более прозрачным и эффективным. Одним из возможных способов применения блокчейна в государственной регистрации прав на недвижимость может быть создание единой цифровой базы данных, в которой будут храниться все правовые документы, относящиеся к недвижимости. Эта база данных будет доступна для просмотра только уполномоченным лицам и будет защищена криптографическими методами. Также блокчейн может быть использован для создания умных контрактов, которые будут автоматически выполняться при соблюдении определенных условий. Например, умный контракт может автоматически перевести средства продавцу недвижимости, когда покупатель оплатит всю сумму сделки. В целом, применение блокчейна в государственной регистрации прав на недвижимость может значительно улучшить процесс и сделать его более прозрачным и безопасным для всех участников. Однако для успешной реализации этой идеи необходима серьезная работа над созданием и внедрением соответствующей технологической инфраструктуры и установление правовых рамок для ее использования.

Актуальность исследования также обусловлена введением в действие новых нормативных предписаний – это нормы Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [69], которым установлены положения о том, что кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединены в единую систему учета и регистрации. Все вышесказанным определяется актуальность и востребованность темы исследования.

Степень научной разработанности темы исследования. Вопросы купли-продажи недвижимого имущества являются предметом научных работ таких исследователей, как Е.Г. Алешина, И.С. Алихаджиева, Е.Ю. Антонова,

И.Н. Архипцев, О.С. Басенко, О.В. Бесчастнова, Е.А. Богданов, В.В. Борнина, Н.В. Булгаков, А.А. Васильева, Р.А. Грушин, Е.А. Дьяченко, Т.Ю. Журихо, А.М. Зацепин, Л.В. Иванова, С.П. Иванова, А.И. Кавун, Б.Н. Кадников, Р.М. Кашапов, Н.К. Мартыненко, В.В. Марчук, Д.И. Моисеева, И.В. Муза, Е.С. Никифорова, Ю.И. Окорокова, А.А. Разина, К.О. Реутов, К.Н. Руськина, Р.А. Сабитов, Е.С. Таран, С.В. Филатов, Е.В. Шаназарова, Яковлев А.В., О.Н. Ярошенко, и др.

Научные позиции указанных авторов являются взаимодополняющими, подчеркивающими определенный аспект проблемы.

Наряду с этим актуальны комплексные исследования, объединяющие анализ прикладных и теоретических проблем в рассматриваемой сфере правоотношений. Более того, современная практика сгенерировала ряд прикладных проблем, решение которых в научной литературе представлено фрагментарно. Необходимы и востребованы предметные научные исследования.

Объектом исследования выступают общественные отношения в сфере реализации купли-продажи недвижимого имущества.

Предмет исследования - нормы законодательства, регламентирующие реализацию купли-продажи недвижимого имущества, материалы правоприменительной практики и научные концепции по теме исследования.

Целью исследования является определение особенностей института договора купли-продажи недвижимости, выявление особенностей его практической реализации и обозначение направлений совершенствования.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие недвижимого имущества;
- охарактеризовать виды недвижимого имущества;
- определить понятие договора купли-продажи недвижимого имущества;
- рассмотреть элементы договора купли-продажи недвижимости;

- выявить особенности права и обязанностей сторон по договору купли-продажи;
- обозначить основания и особенности реализации ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости.

Методологическая основа исследования. Исследование базируется на использовании комплекса общенаучных и специальных методов исследования, включая такие методы как анализ и синтез, методы индукции и дедукции.

В работе использован диалектический подход к изучаемым явлениям, позволяющий рассматривать их в динамике, целостности и взаимосвязанности структурно организованных элементов.

При исследовании темы использованы, помимо диалектического метода познания действительности, функциональный, формально-логический, сравнительно-правовой методы, метод анализа, метод обобщения судебной практики.

Эмпирическая база исследования представлена постановлениями и определениями высших судебных органов, материалами опубликованной судебной практики, а также статистическими данными по теме исследования.

Гипотеза исследования состоит в следующем, можно предположить, что отождествление терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» упростит правоприменительную практику, а так же претворение в жизнь модели «единства судьбы» земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, что способствует появлению концепции «единого объекта» - позволит оптимизировать процедуру регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

Научная новизна исследования определяется положениями, выносимыми на защиту:

1. Предлагается в ст. 130 ГК РФ отождествление терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» упростит правоприменительную практику, это представляется целесообразным.



Обосновывается, что под недвижимостью (недвижимым имуществом, недвижимыми вещами) следует понимать «индивидуально определенные неразрывно связанные с земельным участком объекты гражданских прав, подлежащие государственной регистрации, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, к которым, в частности, относятся земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

2. Обосновывается, что необходимо анализировать существующие механизмы реализации и применения технологии блокчейн и разработать закон, направленный на регулирование данной технологии в сфере недвижимости, в котором будут перечислены виды договоров, связанных с владением, пользование и распоряжением недвижимым имуществом, определение субъектов способных участвовать в данных сделках, выработка прав и обязанностей сторон, механизм регистрации имущества через технологию блокчейн.

3. Обосновывается, что принцип «единства судьбы» земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости и концепция «единого объекта» существенно отличаются друг от друга. Эти различия заключаются в том, что согласно принципу «единства судьбы» в гражданском обороте участвуют два объекта (земельный участок и объект недвижимости, расположенный на нем), но отчуждать эти объекты разным приобретателям запрещается. А в конструкции «единого объекта» земельный участок и объект недвижимости, расположенный на нем, являются единым целым.

Верховному Суду необходимо разъяснить «принцип единства», при котором земельный участок надлежит рассматривать как основной объект недвижимости, а он уже будет определять судьбу его существенных частей. Это снизит на торговый оборот негативное воздействие, уменьшит административные расходы, которые связаны с регистрацией прав, упростится ведение юридической документации государственными

службами, а также это будет стимулировать рационально использовать объекты с единым правовым режимом.

Принцип «единства судьбы» земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости закладывает основы в будущее регулирование земельных отношений и способствует появлению концепции «единого объекта». Претворение в жизнь такой модели позволит оптимизировать процедуру регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью. Такая модель отвечает современным потребностям гражданского оборота.

В целом, отметим, что в настоящее время в связи с постоянным расширением рынка недвижимого имущества вопросы правового регулирования недвижимого имущества и его правового режима являются особенно значимыми.

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в том, что полученные результаты могут быть использованы в научных исследованиях, связанных с дальнейшей разработкой института купли-продажи недвижимого имущества при подготовке учебной и научной литературы, а также в учебном процессе.

Теоретическое значение результатов работы заключается в том, что выработанные результаты расширяют научную базу тематики исследования. В практическом плане результаты настоящего исследования могут найти применение в целях совершенствования реализации института купли-продажи недвижимого имущества, а также при преподавании дисциплин гражданско-правового цикла.

Структура работы определена задачами и логикой проведенного исследования, включает в себя введение, три главы, состоящие из шести параграфов, заключения и списка использованных нормативно-правовых актов и источников.

## **1 Понятие и виды недвижимого имущества**

### **1.1 Понятие недвижимого имущества**

Понятием имущества могут обозначаться вещь (совокупность вещей) как материальных объектов, предметов, служащих для удовлетворения потребности человека в его жизнедеятельности; вещь (совокупность вещей) и связанных с ними имущественных прав; или вещь (совокупность вещей), а также связанных с ними имущественных прав и обязанностей, в целом отражающих имущественное положение их владельца. Так, например:

По форме материальности, с определенной долей условности, можно выделить вещное имущество (вещи) и объекты гражданских прав, не относящиеся к вещам.

«Вещи - это материальное, осязаемое имущество, включая ценные бумаги в документарном виде, и деньги в наличной форме (денежные купюры). Имущество, не относящееся к вещам (имущественные права) – это имущество, которое нематериально, но имеет определенную ценность и, соответственно, служит объектом гражданских правоотношений, в том числе предметом купли-продажи в самом широком смысле этого понятия» [3, с. 33].

По функциональному назначению имущество возможно разделить на оборотоспособное и ограниченное в обороте.

«По степени принадлежности можно выделить имущество, принадлежащее на праве собственности, при наличии исключительного права на распоряжение, владение и пользование объектом), и принадлежащее на праве хозяйственного ведения, оперативного или доверительного управления» [3, с. 33].

По способу использования имущества:

- «для удовлетворения собственных потребностей (для собственного проживания, в качестве предмета или средства труда и др.);

- для получения экономических выгод (доходов) от его использования (аренда, продажа, лизинг и др.);
- для обеспечения обязательств (зalog, задаток и др.)» [31, с. 23].

Основной классификацией вещей является их деление на движимые и недвижимые (недвижимое имущество, недвижимость). К недвижимости, согласно ст. 130 ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

«В 2016 году в ст. 130 ГК РФ введено уточнение, согласно которому к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [67].

По общепринятой классификации существует два вида недвижимого имущества:

- «объекты, признанные недвижимыми по своим физическим характеристикам;
- объекты, признанные недвижимыми по прямому указанию Закона (например, машино-место)» [12, с. 410].

«Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом» [66]. По своей сути, природным свойствам движимое имущество отличается от недвижимого тем, что оно: не имеет прочной связи с землей; не всегда индивидуально определено (зерно, стулья и т.д.).

Недвижимость должна иметь четкое определение (например, у здания есть в том числе адрес, кадастровый номер и технические характеристики - площадь, этажность и др.).

«При решении вопроса о том, относится ли объект к недвижимости, суд в том числе выявляет его природные свойства» [38]. От того, движим объект или нет, может зависеть, к примеру, необходимость согласия собственника на совершение сделки с ним, форма договора. Поэтому нельзя полагаться только на выписку из Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН), а необходимо оценивать признаки объекта.

«Ошибка может привести к признанию сделки недействительной. То, что объект зарегистрирован согласно Федеральному закону от № 218-ФЗ о государственной регистрации недвижимости в ЕГРН, по мнению ВАС РФ, не означает, что он действительно является недвижимостью» [49]. Кроме того, от правильной квалификации объекта зависит то, какие нормы законодательства должны применяться к соответствующим отношениям.

В правовом регулировании можно выделить, в частности, следующие отличия: движимое имущество по общему правилу не требует государственной регистрации.

Вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение нужно регистрировать (п. 1 ст. 131 ГК РФ); требования к форме сделок с движимым имуществом менее строгие. Обычно для них нужна простая письменная форма. В то же время для большинства сделок с недвижимостью предусмотрена обязательная письменная форма в виде одного документа.

«Несоблюдение этого требования влечет недействительность договора» [2, с. 225]. Например, это справедливо для купли-продажи или аренды недвижимого имущества (ст. 550, п. 1 ст. 651 ГК РФ); по местонахождению недвижимости, в отличие от движимого имущества, определяется место исполнения некоторых обязательств (п. 1 ст. 316 ГК РФ); залог движимого имущества регистрировать не нужно.

Залог недвижимого имущества (ипотека) подлежит регистрации в ЕГРН; срок приобретательской давности для движимого имущества - 5 лет, а для недвижимости - 15 лет (п. 1 ст. 234 ГК РФ); споры о правах на

недвижимость рассматривают суды по месту ее нахождения (исключительная подсудность согласно процессуального законодательства РФ).

«В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ, при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ)» [50].

Таким образом, при многообразии видов имущества прикладное значение имеет их классификация. В научной литературе разрабатываются различные критерии такой классификации, и это служит определению типовых признаков различных видов имущества, более точному уяснению их правовой природы. Отличительной особенностью недвижимости является ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости).

Правовое регулирование отчуждения недвижимого имущества основывается на положениях Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), «Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), федеральных законах, регулирующих отчуждения отдельных видов недвижимого имущества, например Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ» [13, с. 16] «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «законах субъектов Российской Федерации, устанавливающих отдельный порядок оборота определенной недвижимости, а также Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), закрепляющий порядок перехода права собственности на недвижимое имущество» [20, с. 131-135].

Категория недвижимости неоднократно рассматривается с точки зрения не только гражданского права, но и с точки зрения философской науки, экономики и других отраслей. Определение недвижимости, закрепленное в ст. 130 ГК РФ, достаточно развернутое и объемное по содержанию и было воспринято неоднозначно в юридической литературе и породило научные споры. «Так, П.А. Зелюка предлагает рассматривать недвижимость как финансовую категорию, определяя ее исключительно как финансовую категорию» [21, с. 58-65]

«По словам профессора С.А. Степанова, «российский гражданский закон остался верен традиционному подходу к определению недвижимых вещей по природе... и недвижимых вещей по закону» [63, с. 73-77].

Понятие недвижимого имущества имеет как оценочный, так и юридический аспекты. Оценочный аспект связан с тем, что недвижимое имущество обладает особыми характеристиками, которые отличают его от движимого имущества. Например, недвижимое имущество имеет неразъемную связь с землей, тогда как движимое имущество может легко перемещаться и передаваться из рук в руки. Эти характеристики определяют экономическую ценность недвижимого имущества и могут служить основой для его оценки. Однако, в юридическом аспекте понятие недвижимого имущества определяется не только его физическими характеристиками, но и юридическим статусом объекта. Так, гражданский закон устанавливает перечень объектов, которые могут быть признаны недвижимым имуществом в зависимости от их юридического статуса. Кроме того, юридическое будущее вещи (например, право собственности) также является важным фактором, определяющим юридический статус объекта и его признание недвижимым имуществом. Таким образом, понятие недвижимого имущества имеет как оценочный, так и юридический аспекты, и его содержание задается не только социально-хозяйственными, но и юридическими признаками объекта.

«Что касается таких объектов, как расположенные на земельном участке леса, растения и обособленные водоемы, хозяйственное назначение которых также сводится к их использованию в неразрывной связи с земельным участком, то до недавнего времени закон рассматривал их в качестве самостоятельных недвижимых вещей» [3, с. 33].

«Впоследствии же возобладала традиционная еще со времен римского права их характеристика как составных частей или же особых свойств земельного участка» [78, с. 316-317]. Их упоминание в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества из п. 1 ст. 130 ГК РФ было исключено, а их оборот стал осуществляться посредством сделок с правами на соответствующий земельный участок.

В юридической литературе выделяют следующие признаки недвижимого имущества:

Прочная связь с землей. Недвижимость, в отличие от других видов имущества, связана с определенной участком земли и не может существовать отдельно от нее. Это связано с тем, что владельцы недвижимости обладают правом на использование земельного участка, на котором она находится. В законодательстве многих стран мира, в том числе и в России, недвижимость и земля рассматриваются как разные виды имущества и регулируются разными нормативными актами. Однако, связь между недвижимостью и землей не может быть разорвана. Поэтому при покупке или продаже недвижимости всегда учитывается ее местоположение на конкретном земельном участке и его правовой статус.

Прочная связь с землей должна быть как фактической, так и юридической.

Фактическая связь с землей (с учетом положений ст. 130 ГК РФ) - означает, что недвижимость является реальным имуществом, укрепленным на земле. Это может включать строения, здания, находящиеся на земле, а также надземные и подземные сооружения, такие как трубопроводы, канализационные системы и электрические линии. Фактическая связь с



землей обычно определяется физическими характеристиками недвижимости, такими как ее местоположение и прочность конструкции.

Юридическая связь с землей означает, что недвижимость зарегистрирована в соответствии с законодательством и признана правомочной собственностью. Это может включать право собственности на землю, право пользования землей и другие права, которые могут быть связаны с недвижимостью, такие как ипотека или аренда. Юридическая связь с землей обычно определяется юридическими документами, такими как свидетельства о собственности, договоры аренды и залога.

Для многих целей, таких как оценка недвижимости или решение юридических споров, необходимо учитывать и фактическую, и юридическую связь с землей. Они являются взаимосвязанными и важными для понимания прав и обязанностей, связанных с недвижимостью.

Признак капитальности. Признак капитальности - это один из важных критериев, используемых для определения объекта как недвижимого имущества. Капитальность обычно относится к физическим характеристикам объекта и означает, что он укреплен на земле или прикреплен к другому недвижимому имуществу, такому как здание, сооружение, конструкция или инфраструктура. Действующее законодательство в разных странах может использовать разные термины и определения для описания капитальности. В Российской Федерации, например, капитальным признается объект недвижимости, который имеет основание, крышу и стены, выполненные из капитальных материалов, таких как кирпич, бетон, железобетон и т.д. В США, с другой стороны, капитальность может быть определена по наличию фундамента или опорной конструкции, которые являются неотъемлемой частью объекта. Несмотря на то, что в действующем законодательстве может отсутствовать четкое определение капитальности, суды и другие органы рассмотрения дел обычно ориентируются на общепринятые понятия и стандарты в данной отрасли. При определении капитальности объекта они могут учитывать различные факторы, такие как его размер, конструкцию,

использование и длительность существования, чтобы определить, отвечает ли он критериям недвижимости.

«В п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) представлен примерный перечень вещей, которые относятся к объекту капитального строительства, но не указаны признаки, которыми должны обладать те или иные объекты, чтобы их можно было квалифицировать в качестве объекта капитального строительства» [14, с. 16-25].

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Признак индивидуальной определенности - относится к характеристикам объекта недвижимости и означает, что этот объект имеет уникальные особенности, которые отличают его от других объектов. Индивидуальная определенность может быть связана с различными факторами, такими как местоположение, размер, конструкция, использование, историческая и культурная ценность и другие характеристики. Например, здание, построенное в определенном стиле или имеющее историческую ценность, может быть признано объектом с индивидуальной определенностью. Также объекты, расположенные на уникальных участках земли, например, на прибрежной линии океана или на вершине горы, могут иметь индивидуальную определенность.

Признак индивидуальной определенности играет важную роль в оценке стоимости объектов недвижимости, поскольку уникальные особенности объекта могут влиять на его рыночную стоимость. Например, объект с высокой исторической ценностью может иметь более высокую стоимость, чем аналогичный объект без такой ценности.

Фактические (технические) признаки объектов недвижимости могут варьироваться в зависимости от их вида.

Для земельных участков фактические признаки могут включать в себя площадь участка, его границы, наличие водных объектов, насаждений,

зданий, сооружений, подземных коммуникаций, категорию земли и другие характеристики, которые могут влиять на его использование и стоимость.

Для зданий фактические признаки могут включать в себя количество этажей, количество помещений, площадь застройки, конструктивные особенности, наличие инженерных систем, дата постройки, состояние и другие характеристики.

Для объектов недвижимости, таких как мосты, тоннели, дамбы и другие сооружения, фактические признаки могут включать в себя длину, ширину, высоту, конструктивные особенности, наличие инженерных систем, состояние и другие характеристики.

Фактические признаки объектов недвижимости могут быть использованы для оценки их стоимости, так как они влияют на потенциальную прибыль от использования объекта или его возможности для продажи или аренды. Оценщики и эксперты в области недвижимости используют эти характеристики в процессе оценки объектов недвижимости, чтобы определить их рыночную стоимость.

В некоторых случаях, объект может быть также признан индивидуально определенным из-за его особенной функциональности или технологических характеристик. Например, в промышленной недвижимости могут быть объекты с уникальным оборудованием или технологическими решениями, которые делают их уникальными и не имеющими аналогов на рынке.

3. «Самостоятельное целевое назначение - это возможность использования объекта отдельно от иных объектов недвижимого имущества, то есть объект не должен обладать признаками благоустройства (улучшения качества) иного объекта недвижимого имущества, и отсутствуют признаки его самостоятельного назначения» [28, с. 75].

«По мнению Р.С. Бевзенко ст.130 ГК РФ содержит крайне неудачные нормы, в ней закреплено недостаточно критериев для отнесения вещи к недвижимой» [4, с. 4-9].

В ЕГРП часто регистрируются или объекты, которые не являются недвижимостью (сборно-разборные дома, срубы), или объекты, которые вещами вообще не являются. К числу таких случаев относятся примеры регистрации в ЕГРП прав на асфальтовое покрытия, как на недвижимое имущество в качестве сооружения.

«Так, в судебной практике имел место спор между территориальным управлением Росимущества и обществом с ограниченной ответственностью (далее – ООО), по которому государственный орган требовал отменить государственную регистрацию права собственности ООО на благоустроенную площадку на земельном участке» [49]. При этом право собственности ООО было зарегистрировано именно на благоустроенную площадку, отдельно от земельного участка.

С учётом заявленного по делу требования суды рассмотрели спор, применив разъяснения о так называемом негативном иске о признании зарегистрированного права отсутствующим. Такие разъяснения содержатся в п.52 постановления Пленума ВС РФ и Пленума вас РФ от 29.04 2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [40].

Для того чтобы признаваться недвижимостью вещь, помимо тесной связи с земельным участком должна иметь самостоятельное хозяйственное назначение, независимо от назначения самого земельного участка. В противном случае она должна признаваться составной частью земельного участка. Это касается асфальтовых покрытий, капитальных заборов, оросительных каналов и т.д., которые призваны обслуживать земельный участок, на котором они расположены.

«Анализ судебных актов по вещно-правовым спорам показывает, что некоторыми судами в целях определения того, является спорный объект движимой или недвижимой вещью, назначается судебная экспертиза. Признание объекта движимой или недвижимой вещью относится к вопросу

оценки доказательств и применения права. Следовательно, передавая разрешение этого вопроса на откуп эксперту, суд нарушает известный правовой принцип «*iura novit curia*» («суд знает право»)» [74, с. 14].

«Именно на основе применения этого принципа было вынесено Постановление АС Поволжского округа от 15 июня 2018 г. по делу № А57-19054/2017, в котором отмечено, что вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием. Поскольку понятие объекта недвижимости является правовой категорией, именно суд, исходя из имеющихся в деле доказательств, оценив их в совокупности, может дать оценку, отвечает объект признакам объекта недвижимости или нет» [51].

Анализ существующей практики показывает, что не признаются недвижимостью такие объекты, которые не являются самостоятельными. Они считаются лишь частью другого объекта недвижимости - земельного участка или здания, например:

- забор (ограждение).

«Поскольку на момент заключения договора купли-продажи от 10.09.2014 на спорном участке находилось только одно здание, другие запланированные объекты не были достроены, а забор, расположенный по периметру участка, не может быть отнесен к объектам недвижимости, суды, установив, что площадь предоставленного в собственность Общества земельного участка значительно превышает размер участка, необходимого для использования здания, обоснованно признали, что данная сделка, совершенная с нарушением требований статей 33 и 36 ЗК РФ, в силу статьи 168 ГК РФ является недействительной (ничтожной)» [41];

- «автостоянка. Суды сочли, что площадку, покрытую бетоном, нельзя рассматривать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества. Укладка на земельном участке определенного покрытия (из бетона, асфальта, щебня), в том числе для прохода или для проезда, стоянки автомобилей, не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой

улучшение полезных свойств земельного участка (несет вспомогательную функцию по отношению к назначению земельного участка) и является лишь элементом благоустройства данного участка.

При этом регистрация на такой объект права собственности не может служить безусловным основанием для предоставления занятого этим объектом земельного участка в собственность по правилам статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации. Иных объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке и принадлежащих на праве собственности заявителю, не имеется» [52];

- «спортивно-оздоровительное сооружение. Установив, что спорное сооружение представляет собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, а именно спортивной площадки для занятия определенными видами спорта и вспомогательной инфраструктуры, состоящей из объекта недвижимости (здание инвентарной), объединенных общим функциональным назначением, суды пришли к выводу о том, что физкультурно-оздоровительный центр следует рассматривать как единое спортивное сооружение, прочно связанное с землей и имеющее в своем составе объект недвижимости вспомогательного характера. Следовательно, предприниматель имел право на выкуп земельного участка под физкультурно-оздоровительным центром как единым спортивным сооружением по основаниям, предусмотренным ст. 36 ЗК РФ» [53]:

- «спортивная площадка. Такие сооружения, как мини-футбольное поле и футбольное поле, представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены» [54];

- «рекламные конструкции. Рекламная конструкция всегда устанавливается на определенный срок и по смыслу Закона о рекламе является вещью движимой» [55].

Таким образом, при многообразии видов имущества прикладное значение имеет их классификация. В научной литературе разрабатываются различные критерии такой классификации, и это служит определению типовых признаков различных видов имущества, более точному уяснению их правовой природы.

«Федеральным законом от 29.11.2021 № 382-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» имеет право воспользоваться семья с двумя и более детьми при продаже собственной квартиры, комнаты или жилого дома, а также доли в них для дальнейшего приобретения нового жилья без уплаты НДФЛ.

Условиями для получения такой возможности являются следующие критерии:

- наличие в семье двух или более детей, а также усыновленных до 18 лет или 24 лет при условии очного обучения;
- площадь и кадастровая стоимость приобретенного жилья больше проданной;
- сделка по покупке и продаже жилья должна быть совершена в один и тот же календарный год или не позднее 30 апреля следующего года;
- на момент продажи жилья налогоплательщику и членам его семьи не принадлежит в сумме 50% другого жилья;
- кадастровая стоимость проданного объекта недвижимости не должна превышать 50 миллионов рублей» [68].

«Федеральным законом от 02.07.2021 № 305-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» граждане России имеют право не подавать декларацию по форме 3-НДФЛ

при продаже недвижимого имущества до истечения минимального срока владения этим имуществом на сумму до 1 миллиона рублей и иного имущества – до 250 тысяч рублей» [70]. Изменения касаются доходов, полученных с 1 января 2021 года. Пункт 2 статьи

«Федеральным законом от 02.07.2021 № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» россиянам разрешено возводить объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на землях сельскохозяйственного назначения» [71].

Данный закон несет в себе высокую социальную значимость. С его помощью многие фермеры смогут позволить себе построить жилые дома за пределами населенных пунктов на территориях, предназначенных для сельскохозяйственных целей.

К данному закону прилагаются некоторые ограничения:

- «воспроизвести на территории можно будет только один объект жилого дома и только для фермеров, использующих сельскохозяйственную площадь;
- общая площадь дома должна составлять не более 500 м<sup>2</sup> и количество этажей не должно превышать 3;
- высота не должна превышать 20 м.» [72, с. 19].

Нарушения данных требований при строительстве объекта ИЖС влечет признание такого объекта самовольной постройкой.

«Владельцам необходимо будет зарегистрировать право собственности или же статус сведений изменится с «временного» на «архивный». При этом данное нововведение не отменяет права владельца на земельный участок и не изымает его» [37].

«Правовой оборот недвижимой вещи (недвижимости), равно как и правовая характеристика данного объекта гражданских прав находится под пристальным вниманием как законодателя, так и ученых-юристов, занимающихся исследованиями соответствующих вопросов» [19, с. 4147].



«Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее по тексту Закон № 430) в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) вводятся новые главы – глава 6.1» [73, с. 223-226]. «Недвижимые вещи» и глава 17.1. «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машиноместа».

Предполагается, что нормы Закона № 430 есть результат утвержденной Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее по тексту «Концепция»), подготовленной на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации». Однако, предложения, содержащиеся в Концепции в отношении недвижимости, вещных прав так и не нашли свое отражение в рассматриваемых нововведениях. Статья 130 ГК РФ осталась без изменений, хотя в п. 3.3. Концепции предлагалось исключить из состава объектов недвижимости суда (морские, воздушные). «Любые технические характеристики, экономическое значение в транспортном сообщении воздушных и морских судов не являются значимыми для их правовой квалификации при разделении вещей на движимые и недвижимые.

Представленный перечень не отражает объектов, уже обращающихся в частноправовом обороте. Так, в частности, на рынке недвижимости весьма популярны апартаменты. Однако, в настоящее время ни один нормативно-правовой акт не содержит и не раскрывает правовые характеристики данного объекта. С точки зрения физических характеристик апартаменты это, безусловно, недвижимость» [64, с. 34].

Для отнесения к правовым, поименованным явлениям следует исходить из того, что законодатель не раскрывает значение объекта «помещение» (понятие «квартира» как жилое помещение тоже не

используется в гражданском законодательстве, но оно подробно регулируется жилищным законодательством).

Жилые помещения определены в ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ): жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Как видим, в представленном перечне апартаменты не указаны. Также анализ положений п. 2 ст. 15 ЖК РФ, п. 1 ст. 20 ГК РФ, ст. 2 Закона РФ "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" подтверждает, что жилищное законодательство не предусматривает такого понятия, как апартаменты. Следовательно, апартаменты нужно относить к нежилым помещениям.

Также «здания, сооружения могут возникнуть только в результате:

- строительства,
- раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса),
- объединения нескольких недвижимых вещей (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса)» [64, с. 34].

«Здания, сооружения могут включать в себя минимум два помещения и/или машино-места. Указание на конкретные способы формирования недвижимости должно помочь избежать создания объектов, формально имеющих характеристики недвижимости (прочная связь с землей, невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба назначению), но усложняющих правовой оборот (речь идет, к примеру, об уличном, вкопанном бассейне, или о бетонной дорожке в огороде и т.п.)» [64, с. 34].

Также следует обратить внимание на следующее новое правило – если на исходный объект недвижимости было установлено какое-либо обременение, то оно сохраняется и в отношении всех новых недвижимых вещей, образованных из нее, если только ГК РФ или соглашение

собственника исходной недвижимости с бенефициаром обременения не предусматривают иные правила.

Таким образом, вводимые нормы призваны систематизировать основания возникновения некоторых объектов недвижимости, определить условия участия в правовом обороте помещений, сохранить обременения при изменении исходной недвижимости.

## **1.2 Виды недвижимого имущества**

Классификация объектов недвижимости имеет как теоретическое, так и практическое значение.

С теоретической точки зрения, классификация помогает разделить объекты недвижимости на группы или категории в соответствии с их характеристиками, такими как тип, цена, местоположение и т.д. Это позволяет проводить более точные и систематизированные исследования рынка недвижимости, анализировать тенденции и прогнозировать изменения в этом секторе экономики.

С практической точки зрения, классификация позволяет легче ориентироваться в широком ассортименте недвижимости и упрощает процесс выбора объекта, подходящего под конкретные потребности и бюджет. Также, это помогает в организации и систематизации базы данных недвижимости, что значительно упрощает процесс управления ею. В целом, классификация объектов недвижимости является важным инструментом для управления недвижимостью, а также для проведения анализа и принятия решений в этом секторе экономики.

При классификации недвижимого имущества не всегда возможно руководствоваться только этим критерием. В некоторых случаях существуют объекты, которые могут быть классифицированы как недвижимость, но они не являются зданиями или сооружениями, прочно связанными с землей. Примерами таких объектов могут быть мосты, трубопроводы, линии

электропередачи и т.д. Хотя они не прочно связаны с землей, они тем не менее считаются недвижимым имуществом из-за их функционального назначения и того, что они не могут быть перемещены без серьезного нарушения их целостности и эффективности. Кроме того, могут быть установлены различные критерии для классификации недвижимости. Например, в некоторых странах недвижимым имуществом могут считаться не только здания и сооружения, но также и земельные участки, права аренды, а также некоторые виды интеллектуальной собственности, связанные с недвижимостью, например, авторские права на проекты строительства. Соответственно, при классификации недвижимого имущества необходимо учитывать не только критерии, связанные с прочной связью с землей, но также и другие факторы, такие как функциональное назначение, правовой статус и местоположение.

В случае, когда одна из сторон пытается уклониться от исполнения данной обязанности, суд имеет право по требованию иной стороны на вынесение решения о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3.ст. 551 ГК РФ).

Так, в 2019 г. «судом было установлено, что между СПК «Авангард» (продавец) и Филатовой Л.Б. (покупатель) заключен договор на покупку индивидуального жилого дома, согласно которому продавец продает, а покупатель покупает трехкомнатный жилой дом общей жилой площадью 70 кв. м, в том числе жилой площадью 44 кв. м. По условиям договора покупаемый индивидуальный жилой дом оформляется в собственность в установленном законом порядке с составлением акта приема-передачи. Основанием для продажи дома является решение правления кооператива. Договор на покупку индивидуального жилого дома подписан сторонами. По условиям договора на покупку индивидуального жилого дома продавец передал, а покупатель принял отчуждаемый жилой дом, что ответчиком не оспаривается» [58].

«Проанализировав собранные по делу доказательства в их совокупности и нормы законодательства, регулирующие сложившиеся спорные правоотношения, суд пришел к выводу, что обязательства по договору на покупку индивидуального жилого дома сторонами исполнены, однако, несмотря на то, что переход права собственности на спорные объекты недвижимости не зарегистрирован надлежащим образом, истец фактически владеет данным имуществом по настоящее время, несет бремя содержания имущества. При таких обстоятельствах суд счел возможным произвести государственную регистрацию перехода права собственности на жилой дом на основании договора на покупку индивидуального жилого дома, заключенного между СПК «Авангард» и Филатовой Л.Б. Суд принял решение: исковые требования Филатовой Лидии Борисовны к Сельскохозяйственному производственному кооперативу «Авангард» Гаврилово-Посадского района Ивановской области об осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение удовлетворить, а также произвести государственную регистрацию перехода права собственности на жилой дом» [58].

Данный случай является ярким примером реализации судом права по требованию стороны договора на вынесение решения о государственной регистрации перехода права собственности.

По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, а последний в свою очередь уплачивает за это определенную цену.

Первым существенным условием данного договора является его предмет. Следует отметить, что правовой режим жилых помещений обладает определенной спецификой по сравнению с правовым режимом помещений, предназначенных для иных целей. Однако, законодательство РФ содержит ряд ограничений для жилых помещений, среди которых, их целевое назначение.

Гражданский кодекс определяет «ряд особенностей договора купли-продажи жилых помещений, среди них то, что существенным условием договора продажи жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их права пользования продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК РФ).

Следует особенно подчеркнуть, что при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты по цене, за которую она продается и на прочих равных условиях» [30, с. 18].

В этом случае, в соответствии с п.2 ст.250 ГК РФ продавец извещает участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены. Если же остальные участники откажутся от покупки и не приобретут ее в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому другому лицу. Пункт 3 ст. 250 ГК РФ гласит, если доля продается с нарушением преимущественного права покупки, то любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя. Договор купли-продажи подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации, на что указывает п.2 ст. 558 ГК РФ, но в то же время необходимо учесть, что данное правило не распространяется на договоры, заключенные после 1 марта 2013 г.

Задаток выполняет три функции: платежную, обеспечительную и доказательственную. Законом установлены преимущественное право покупки жилого помещения. Обратимся к анализу судебной практики в данной сфере правоотношений. При переходе права собственности правовые основания пользоваться жилым помещением иных лиц прекращаются. Приведем пример. Так, на момент подписания договора в квартире были

зарегистрированы постоянно Васильева В. А., Анисимов А. В., временно: Каюмов А.С. У., Каюмов С. Р., Каюмова Д. И. Васильева В. А. и Анисимов А. В. до настоящего времени с регистрационного учета не сняты. Продавец обязуется снять с регистрационного учета вышеуказанных зарегистрированных лиц и передать объект недвижимости покупателю свободным от проживания и личных вещей. Анисимов А. В. и Васильева В. А. утратили право пользования указанным жилым помещением в связи с переходом права собственности на квартиру к истцу. Правовых оснований для сохранения за ними права пользования спорным жилым помещением судом не установлено [57].

Статья 167 ГК РФ установлены общие положения о последствиях недействительности сделки. Приведем пример учета данной нормы при принятии решения судом при анализе сделки по продаже жилого помещения. Истец обратился в суд о признании недействительной сделки в силу ничтожности и о применении последствий недействительности ничтожной сделки, встречному исковому заявлению Ф о признании добросовестным приобретателем недвижимого имущества, состоящего из жилого дома и земельного участка. В искомом заявлении, а также в судебном заседании Ф. (представитель) суду сообщила, что в настоящее время домовладение принадлежит И., которая приобрела домовладение на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом нотариального округа. Как указывает представитель истца по первоначальному иску, он считает, что спорное недвижимое имущество на момент его продажи принадлежал О., и приобретен И. на незаконных основаниях, поскольку судебным приставом-исполнителем Ленинского РО СП УФССП РФ вынесено постановление о наложении ареста на жилой дом и земельный участок. По мнению представителя истца по первоначальному иску И., домовладение приобретено незаконно, что указывает на недействительность сделки в силу требований ст.ст. 167, 178 ГК РФ. В судебном заседании представитель И. заявленные истцом требования поддержала по изложенным в искомом

заявлении основаниям и просила суд признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи жилого дома, применить последствия недействительности сделки, путём возврата земельного участка и домовладения, и привести сторонам в первоначальное положение, до заключения сделки. В ЕГРЮН, ограничения (обременения) отсутствуют. Заявленные в судебном порядке права требования не зарегистрированы. Принимая во внимание установленные особенности правового регулирования возникших правоотношений, суд отмечает, что И. совершила сделку купли-продажи. Заключение такого договора в судебном заседании не оспаривается и признаками недействительной сделки данная сделка купли-продажи не обладает, что не влечет последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ [55]. Исследование действующего законодательства подтверждает то, что правовой режим всей совокупности недвижимых вещей не однороден.

В настоящее время в литературе встречаются различные виды укрупненных классификаций объектов недвижимости. Их можно классифицировать по следующему набору независимых основных признаков или оснований.

1. «По функциональному назначению: с жилой застройкой, с нежилой застройкой и иное имущество.

Жилая застройка — это застройка соответствующих земельных участков объектами жилого назначения.

2. По специализации: специализированные и неспециализированные» [7, с. 17-24].

Неспециализированные объекты недвижимости - это объекты недвижимости, которые не имеют определенного функционального назначения и могут использоваться для различных целей. Это могут быть здания, которые могут быть использованы как склады, офисы, магазины или жилые помещения.

Неспециализированные объекты недвижимости обычно имеют более высокую степень гибкости, чем специализированные объекты недвижимости,



такие как фабрики, склады, театры и прочие объекты, которые предназначены для определенного функционального использования. Это означает, что неспециализированные объекты недвижимости могут быть переоборудованы и использованы для различных целей в зависимости от изменяющихся потребностей рынка.

Неспециализированные объекты недвижимости могут быть как коммерческими, так и жилыми. Примерами неспециализированных коммерческих объектов недвижимости могут служить многоэтажные здания офисного типа, которые могут быть использованы как для офисных помещений, так и для магазинов. Примерами неспециализированных жилых объектов недвижимости могут служить многоквартирные дома, которые могут быть использованы как для сдачи в аренду, так и для продажи.

Специализированные объекты недвижимости - это объекты, которые специально предназначены для конкретного функционального использования и имеют особые требования к их дизайну, конструкции, техническому оснащению и размещению. Такие объекты недвижимости обычно используются для специализированного производства, транспорта, хранения, обработки, а также для других специализированных функций. Примерами специализированных объектов недвижимости могут служить:

- фабрики, заводы и другие производственные сооружения, которые специально спроектированы и оборудованы для производства конкретного вида товаров или услуг;
- склады и логистические центры, которые предназначены для хранения, сортировки и переработки определенных товаров и материалов;
- торговые центры, которые предназначены для розничной торговли определенным видом товаров;
- кинотеатры, концертные залы и другие объекты развлечений, которые специально созданы для проведения конкретных мероприятий;

- спортивные объекты, такие как стадионы, бассейны, теннисные корты и прочие объекты, которые предназначены для занятий спортом.

Специализированные объекты недвижимости обычно имеют более высокую стоимость, чем неспециализированные объекты, и могут быть менее гибкими в использовании, поскольку они могут иметь ограниченные возможности для перепрофилирования и адаптации к изменяющимся потребностям рынка.

3. «По доходности: доходные и не доходные. Доходными или не доходными объектами недвижимости могут быть объекты как с жилой, так и с нежилой застройкой, как специализированные, так и неспециализированные» [7, с. 17-24].

Недвижимостью считаются подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (искусственные спутники, космические корабли, орбитальные станции и т. д.).

«Указанный линейный объект недвижимости имел прочную связь с землей, при которой его разбор и перемещение без несоразмерного ущерба его назначению были невозможны.

Линейный объект недвижимости (рельсовые пути) являлся вспомогательным объектом недвижимого имущества и рассматривался как часть единого недвижимого комплекса, представлявшего собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных технологическим процессом» [43, с. 4344].

«Остановимся подробнее также на характеристике правовой природы недвижимых вещей, которые для гражданского законодательства являются новыми. Рассмотрим машино-места (части зданий или сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств) как вид недвижимости» [37]. «Следует учитывать, что, как правило, подземные паркинги оснащаются системами спринклерного автоматического

пожаротушения, системами вентиляции, системами контроля загазованности, системами автоматической пожарной сигнализации, системой оповещения о пожаре и управления эвакуацией. Принимая во внимание все многообразие оборудования, переоборудование машино-места в отдельный гараж является недопустимым» [29, с. 80-82].

«Машино-место характеризуется наличием определенной площади. Поскольку площадь, отведенная под машино-место, - это часть зданий, сооружений, являющихся изначально совместной собственностью, то возникает вопрос, по какому принципу должны быть определены размеры и границы одного машино-места. Должно ли это быть равное распределение площади или площадь под машино-место должна учитывать размеры имеющегося в собственности транспортного средства? Вопрос получил разрешение с принятием Приказа № 792» [44, с. 78]. «При этом законодатель предусматривает возможность изменения границ машино-места, при условии соблюдения требования, установленного п. 1.1. ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», предусматривающего, что при разделе машино-мест или при изменении границ между смежными машиноместами не допускается образование машиноместа площадью, не соответствующей установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места» [45].

«Также следует согласиться с точкой зрения А.А. Мещеряковой, о том, что незакрепленность в нормативной базе парковочных мест в качестве объектов недвижимости затрудняет распоряжение ими, а также оставляет возможность для махинаций строительных компаний, которые связаны с незаконной регистрацией парковок в качестве иных объектов недвижимого имущества» [56].

Судебная практика также не дает четкого определения правового режима машино-места.

«Так, Расщупкина Ю. В. обратилась в суд с иском к ООО «Хоум Парк», ООО «494 УНР инвест», Министерству обороны РФ о признании права собственности» [59]. В обоснование своих требований указала, что Расщупкина Ю. В. заключила с ООО «Хоум Парк» договора уступки права по договору участия в долевом строительстве жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры.

Данные договора были заключены на основании заключенных договоров уступки права между ООО «494 УНР инвест» и ООО. К Расщупкиной Ю.В. в полном объеме перешли права кредитора по Договору участия в долевом строительстве жилого комплекса в части финансирования строительства указанных жилых и нежилых помещений.

В настоящее время строительство завершено, апартаментам и машиноместам присвоены номера. Истец полностью исполнил свои обязательства по договорам уступки. Суд пришел к выводу об удовлетворении требований истца в полном объеме.

Единый недвижимый комплекс (далее - ЕНК) участвует в обороте как единый объект гражданских прав (ст. 133.1 ГК РФ).

Содержание ст. 133.1 ГК РФ раскрывает видовой перечень объектов, которые могут быть признаны ЕНК, но при этом не выделяет признаки ЕНК как недвижимой вещи.

В целом, объекты недвижимости - это важный инструмент для ведения экономической деятельности, который необходимо использовать как можно активнее для извлечения прибыли компании и для развития российской экономики.

Законодатель в данном случае проявляет разумную инициативу по урегулированию процедур создания единого недвижимого комплекса, но, как всегда, только практика покажет, насколько хорошо были проработаны вопросы создания и использования единых недвижимых комплексов.

Таким образом, законодатель применительно к вещам определяет их правовой статус. Наряду с этим, устанавливаются новые виды недвижимых вещей, машино-место, единый недвижимый комплекс.

Подводя итог, можно утверждать, что согласно российскому законодательству, объект относится к недвижимости, если он:

- во-первых, относится к числу объектов, прямо перечисленных в законодательстве, т.е. является земельным участком, участком недр, воздушным и морским судном, судном внутреннего плавания, космическим объектом;
- во-вторых, является объектом, который связан с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

То есть, отличительной особенностью недвижимости является ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости).

Между тем, как показывает анализ судебной практики, достаточно часто возникают споры, является объект недвижимым имуществом или нет.

Таким образом, необходимо законодательно выделить четкие критерии отнесения объектов к недвижимым, причем не на уровне подзаконных актов технического характера со множеством отсылок к другим нормам, а на уровне федерального закона.

Подводя итог первой главе настоящего исследования, можно утверждать, что согласно российскому законодательству, объект относится к недвижимости, если он:

- во-первых, относится к числу объектов, прямо перечисленных в законодательстве, т.е. является земельным участком, участком недр, воздушным и морским судном, судном внутреннего плавания, космическим объектом;

- во-вторых, является объектом, который связан с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

То есть, отличительной особенностью недвижимости является ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости).

Между тем, как показывает анализ судебной практики, достаточно часто возникают споры, является объект недвижимым имуществом или нет.

Таким образом, необходимо законодательно выделить четкие критерии отнесения объектов к недвижимым, причем не на уровне подзаконных актов технического характера со множеством отсылок к другим нормам, а на уровне федерального закона.

В качестве плюса следует указать на то, что законодатель установил единый правовой режим для жилых и нежилых помещений.

«Кроме того, указано, что помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в зданиях или сооружениях, являются общим имуществом и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи. Единственное исключение сделано для таких помещений, которые пригодные по своему функционалу для самостоятельного использования и по крайней мере 2/3 голосов собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении проголосовали за предоставление в пользование 3-им лицам данного объекта (не нарушая при этом охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест).

Представляется, что законодатель должен был в рамках новой главы ГК РФ ввести правило позволяющее определить объект в качестве недвижимости либо в силу прямого указания в ГК РФ либо в порядке, установленном иным федеральным законом. Решение подобных пробелов законодательного регулирования путем применения аналогии как в случае с апартаментами не лучший вариант для совершения надлежащего правового оборота» [28, с. 16].

## **2 Понятие и элементы договора купли-продажи недвижимого имущества**

### **2.1 Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества**

Согласно ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор купли-продажи недвижимого имущества — это документ, подтверждающий юридическое соглашение между продавцом и покупателем о передаче/принятии объекта недвижимости на установленных условиях и за оплату в определенной сумме.

Официальное определение «недвижимости» содержится в ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ). В Российской Федерации недвижимость рассматривалась как особый объект гражданских прав, требующий специального правового регулирования.

Значительное развитие сферы гражданского законодательства в целом, и правового институт недвижимости и сделок с ней, в частности, произошел в 90-е годы XX столетия. В законодательные акты было включено понятие «недвижимости», закреплена её особый правовой статус, дана правовая характеристика сделок, заключаемых в отношении недвижимого имущества [18, с. 45].

Следует отметить, что «специфика недвижимости как объекта гражданских прав, заключается в неразрывной физической связи объекта с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно» [29, с. 225].

Определение недвижимости, закрепленное в ст. 130 ГК РФ, достаточно развернутое и объемное по содержанию и может толковаться достаточно разнопланово. По мнению Р.С. Бевзенко ст.130 ГК РФ содержит крайне

неудачные нормы [8, с. 9], в ней закреплено недостаточно критериев для отнесения вещи к недвижимой. В ЕГРП часто регистрируются или объекты, которые не являются недвижимостью (сборно-разборные дома, срубы), или объекты, которые вещами вообще не являются. Для того чтобы признаваться недвижимостью вещь, помимо тесной связи с земельным участком должна иметь самостоятельное хозяйственное назначение, независимо от назначения самого земельного участка. В противном случае она должна признаваться составной частью земельного участка. Это касается асфальтовых покрытий, капитальных заборов, оросительных каналов и т.д., которые призваны обслуживать земельный участок, на котором они расположены.

Следует отметить и другой взгляд на основные признаки недвижимой вещи. Так, в качестве признаков выделяются: прочность или неразрывность его связи с землей; невозможность свободного перемещения; несоразмерность ущерба его назначению. Последнее мнение подкреплено судебной практикой, в частности, судебным разбирательством, в рамках которого из-за отсутствия перечисленных выше критериев судом было отказано в законном признании спорного объекта недвижимостью [11, с. 21].

Следует разграничивать возникновение права на недвижимость – и подтверждение права посредством регистрации.

Сделки – являются основанием возникновения права. Основные виды сделок, заключаемые в отношении недвижимого имущества, можно подразделить на два вида: с переходом права собственности и без перехода права собственности. К сделкам с переходом права собственности относятся: купля – продажа, дарение, наследование, рента и пожизненное содержание с иждивением, приватизация. К сделкам без перехода права собственности относятся: аренда, наём, лизинг, доверительное управление, безвозмездное пользование, залог. Кроме того, важно отметить, что предметом сделок с недвижимостью может быть не только уже реально существующая недвижимость, но и будущая недвижимость [38]. К договорам с будущей



недвижимостью можно отнести следующие: договоры долевого участия в строительстве; инвестиционные договоры; договоры простого товарищества.

Наиболее проблемной частью заключения договоров на будущую недвижимость является долевое строительство. В 2019 году вступили изменения в законодательство – ужесточение требований к застройщикам [5]. На сегодняшний день основные требования к застройщикам заключаются в следующем:

- теперь каждый застройщик должен получить отдельное разрешение и открыть отдельный (и единственный) счет, что существенно ухудшает положение крупных застройщиков;
- кроме того, юридические лица не всех организационно – правовых форм могут заниматься застройкой, на сегодняшний день, такое право есть только у хозяйственных обществ;
- компании должны обладать минимум трехлетним опытом застройки и введения в эксплуатацию определенного количества квадратных метров, что делает рынок застройщиков закрытым;
- существенным требованием для застройщиков является отсутствие обязательств у застройщика по обеспечению обязательств третьих лиц, то есть отсутствие долгов перед другими участниками долевого строительства;
- к началу строительства у застройщика должны быть собственные средства, объем которых составляет не менее 10% от сметной стоимости объекта строительства. Интересно, что в предыдущей редакции закона данное положение содержало следующую норму «уставной капитал должен быть пропорционален планируемому строительству».

Также требует уточнения договор простого товарищества является наиболее редко применимым договором с будущей недвижимостью в российской договорной практике. В рамках договора простого товарищества каждый товарищ несет свой вклад (например, один товарищ предоставляет

материалы, другой товарищ осуществляет строительные работы), а результатом является распределение площади конечного построенного объекта.

Особое внимание стоит уделять сделкам с долями в недвижимости и сделкам с участием несовершеннолетних. Существенной особенностью сделок с долями является то, что такие сделки подлежат обязательному нотариальному удостоверению. В случае отчуждения части недвижимого имущества (например,  $\frac{1}{2}$  квартиры) необходимо получить нотариально заверенный отказ остальных собственников недвижимого имущества от права преимущественной покупки данной доли. В случае, когда остальные дольщики недвижимого имущества отказываются выдавать такое нотариально удостоверенный отказ права преимущественной покупки, суд чаще всего постановляет выдать компенсацию дольщику, который хочет продать свою долю (особенно это распространено, если доля маленькая и ее невозможно фактически использовать). Таким образом, на сегодняшний день существует множество проблемных зон в законодательстве в части сделок с недвижимостью, как в отношении сделок уже созданной недвижимости, так и в отношении сделок с будущей недвижимостью (строительством и введением в эксплуатацию). Наибольшее количество проблем обнаружено в правовом регулировании таких сделок с будущей недвижимостью, как долевое строительство и строительство в рамках договора простого товарищества. Мы рассмотрели основные сделки, которые необходимо отличать от института государственной регистрации права на недвижимое имущество, поскольку сделки являются основанием права, а регистрация – его подтверждением со стороны государства.

Обратимся к понятию «государственная регистрация прав на недвижимость».

Регистрация как правовой институт обладает целенаправленностью. И сущность данного института оправдана при достижении хотя бы одной из следующих задач: во-первых, если при регистрации достигается задача

обеспечения прав и законных интересов участников правоотношений; во-вторых, если при регистрации осуществляется правовая регламентация тех сфер правоотношений, которые представляют определенную опасность, и в силу этого, нуждаются в особом внимании государства; так, в частности, к таким видам деятельности относится оборот недвижимого имущества в жилищной сфере, контроль за которым в полной мере со стороны государства реализовать сложно, однако мерами государственной регистрации данный процесс формализуется.

Правовая основа регистрации, соответственно, также, с определенной долей условности, но может быть разделена на правовые нормы, устанавливающие основы регистрации и как государственной деятельности по учету объектов, подлежащих обязательной регистрации, и как метода управленческой деятельности компетентных органов, которые осуществляют административные процедуры по регистрации объектов из различных сфер правоотношений [25, с. 59].

Государственная регистрация на данный момент является необходимым элементом правового режима недвижимости в РФ.

Государственная регистрация является необходимым элементом правового режима объектов недвижимости. Осуществляемое в последние годы реформирование действующего законодательства в области правового регулирования отношений по государственной регистрации недвижимости направлено на выработку более эффективного механизма регулирования рассматриваемых отношений.

И, несмотря на отдельные отрицательные стороны законодательного регулирования данных отношений, в большинстве своем действующий Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» содержит в себе положительные аспекты, проявляющиеся в упрощении процедуры регистрации недвижимости, повышении надежности хранения информации в ЕГРН, уменьшении бумажного документооборота, повышении ответственности исполнителей [18, с. 101].

Таким образом, определение понятия недвижимости является самым важным этапом для вещного права – совокупность норм, регулирующих владение своей или чужой движимой, или недвижимой вещью. Начиная с римского права в основе разделения вещей на движимое и недвижимое имущество находится их связь с землёй, это является отличительным признаком недвижимого имущества.

Действующее законодательство не может до конца определить правильное значение недвижимого имущества, единство и различие традиционного и производного недвижимого имущества по отношению друг к другу, а также чёткое разделение ограниченного вещного права собственности и наделения его правами. Также правовые режимы различных объектов недвижимости сформированы недостаточно, и в процессе их пересечения друг с другом возникает множество противоречий. Поэтому необходимо полное и комплексное регулирование данных правоотношений.

Единого определения к понятиям «недвижимости», «недвижимого имущества» и «недвижимые вещи» ни законодатель, ни доктрина не выработала [17, с. 65].

Переход к рыночным отношениям, ознаменовавший возрождение института частной собственности, обусловил формирование целого комплекса правовых норм, не только закрепляющих определение, признаки и разновидности недвижимости, но и особенности правового режима отдельных его видов, особое место среди которых занимают жилые помещения.

«Для отнесения к правовым, поименованным явлениям следует исходить из того, что законодатель не раскрывает значение объекта «помещение» (понятие «квартира» как жилое помещение тоже не используется в гражданском законодательстве, но оно подробно регулируется жилищным законодательством)» [14, с. 18].

Переходя к определению понятия «жилое помещение», следует отметить, что в литературе и действующем законодательстве используются,

наряду с этим понятием, и такие термины как «жилье», «жилище», «жилая недвижимость», «жилое строение» и др. Разнообразие терминологии нередко приводит к определенным трудностям в правоприменительной практике [14, с. 18].

Однако гражданское законодательство не оперирует таким широким понятием, как жилище, напротив, используя более узконаправленный и конкретный термин - «жилое помещение».

Жилище является неким абстрактным понятием, которое несет в себе по большей части социальный и экономический подтекст, и не имеет четкого юридического закрепления, а лишь призвана подчеркнуть и закрепить, потребность человека в жилье.

В то время как жилое помещение является определенным объектом гражданских и жилищных правоотношений и имеет свои признаки. Таким образом, понятие «жилище» является более широким по сравнению с термином «жилое помещение».

Необходимо определить, в каких именно случаях помещение может быть признано жилым. Так, помещение становится жилым, когда оно отвечает ряду требований по безопасности эксплуатации: санитарной, технической и так далее. Кроме того, помещение должно быть пригодным именно для постоянного проживания, вне зависимости от того будет ли человек проживать там постоянно или будет использовать данное помещение временно.

Стоит отметить, что известный цивилист И.А. Дроздов считает такое закон не указывает на «замкнутость», как важнейший признак помещения, апеллируя тем, что помещение, которое не имеет стен и крыши не может считаться помещением. Помимо этого, И.А. Дроздов говорит о том, что одним из важнейших признаков жилого помещения должно являться наличие входа [15, с. 10]. Стоит отметить, что термин «вход» необходимо интерпретировать в широком смысле, то есть входом может быть любой

проем, обеспечивающий доступ к пространству, такой как дверь, окно и так далее.

О.Г. Алексеева рассматривая признаки жилых помещений, приходит к выводу о том, что жилое помещение является объектом материального мира и должно находиться во владении человека, поскольку удовлетворяет потребность в жилище, кроме того неразрывность жилого помещения с землей, на которой оно стоит, не позволяет переместить такой объект без нанесения ему несоизмеримого вреда [4]. Помимо этого, жилое помещение – это индивидуально-определенная вещь, которая закреплена на определенном месте (как правило адрес) и имеет свой номер (номер квартиры и (или) дома).

Интересен тот факт, что до июля 2016 года в ст. 130 ГК РФ жилые помещения не назывались в качестве недвижимого имущества, несмотря на то, что в дальнейшем законодатель указывал на одну из разновидностей жилых помещений – квартиру, рассматривая ее в одном ряду с недвижимым имуществом. Указанный законодательный пробел может быть устранен путем внесения соответствующего дополнения в ст. 130 ГК РФ. Однако, несмотря на указанную новеллу действующего гражданского законодательства, отнесение жилого помещения к недвижимости нередко вызывает в литературе критику со стороны ряда авторов, которые приводят случаи, когда благодаря современным технологиям удается перемещать на значительное расстояние даже монументальные здания, причем, не только без соразмерного, но и без всякого ущерба их назначению [3]. Однако считаем данную позицию не совсем оправданной, поскольку приводимые примеры – это все-таки частные случаи, которые нельзя рассматривать как общее для всех жилых помещений правило.

Второй, обозначенный в определении, признак жилого помещения – изолированность. Указывая на данный признак в ст. 15 ЖК РФ, законодатель при этом не раскрывает содержание данного понятия.

В ч. 3 ст. 16 ЖК РФ при определении такой разновидности жилых помещений как квартира, законодатель использует понятие «структурно

обособленное помещение в многоквартирном доме». Поскольку квартира является разновидностью жилых помещений, то становится необходимым провести грань между понятиями «изолированность» и «структурная обособленность». Безусловно, что изолированность помещения может быть достигнута благодаря структурной обособленности. Два этих признака жилого помещения находятся в неразрывной связи с таким признаком данного объекта как пространство, основной характеристикой которого является площадь жилого помещения.

Закрепляя признак изолированности в самом определении жилого помещения, законодатель тем самым отнес его к одной из определяющих характеристик жилого помещения. Однако признак изолированности относится не только к жилым, но и нежилым помещениям. Таким образом, жилым помещением может быть объект недвижимости, который отвечает всем признакам помещения, а также санитарным, техническим и иным нормам, установленным действующем законодательством и зарегистрированным специальным органом государственной власти в Едином реестре прав.

Учитывая вышеизложенное, следует сказать о том, что структурную обособленность не следует рассматривать в качестве единственного условия обеспечения изолированности жилого помещения. При этом, признак изолированности следует рассматривать как такую характеристику жилого помещения, которая исключает вмешательство иных лиц при пользовании принадлежащими им помещениями, вынужденное теми или иными бытовыми целями. Применительно к пакету документов, которые должны быть положены в основу осуществления государственной регистрации, следует отметить, что они должны быть представлены в том объеме, который позволяет представить необходимую для регистрационных действий информацию.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является лишь юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода и прекращения прав на недвижимое

имущество. Оспаривание самой по себе записи о государственной регистрации сделки не является способом защиты гражданских прав, предусмотренным статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Следует отметить, что вопросы необходимости и целесообразности государственной регистрации еще недостаточно изучены, не проанализированы все возможные и невозможные варианты такой формы контроля [35, с. 14]. При этом, в современном законодательстве все больше отмечается усилий на формирование безопасности сведений, содержащихся в реестре. С этим вопросом связан и вопрос о достоверности сведений, включаемых в ЕГРН. Указанные мероприятия не только создают условия для проведения реформы налоговой системы, но и позволяют снизить риски предпринимателей и граждан, а также повысить устойчивость рынка недвижимости в целом.

Регистрация сделки и регистрация права — это различные регистрационные действия, которые имеют разные правовые последствия [12, с. 469].

Также отметим, что неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью в связи с уклонением какой-либо из сторон может не привести к ее недействительности. Так, Л. обратилась в суд, с иском о признании права собственности. Истица указала в заявлении, что ей было отказано в МФЦ по той причине, что она не смогла представить свидетельство о праве на наследство. Данное свидетельство, как было установлено в суде, нотариусом выдано не было, исходя из того, что Л. фактически приняла наследство. Другие наследники с требованием не обращались. Решением суда требования Лесиной были удовлетворены [39, 40].

При реализации государственной регистрации права, следует помнить, что федеральное законодательство устанавливает и основания для отказа в ее осуществлении. Федеральный закон № 218-ФЗ это позволяет. При установлении регламентированных данным законом причин, являющихся



основанием для отказа в осуществлении государственной регистрации права, Росреестр может предоставить определенный срок для преодоления возникших препятствий для регистрации. Заинтересованное в регистрации лицо может учесть замечания, и попытаться успеть их исправить в установленный срок.

Основной причиной для отказа, или приостановления для устранения причины отказа, недочетов, чаще всего является необходимость пояснений, предоставления необходимой для осуществления регистрационных действий информации. В частности, необходимо документальное подтверждение основания регистрируемого права – то есть договора о сделке, например.

При предоставлении требуемых документов, процесс государственной регистрации восстанавливается. Вопросы правомерности отказа в государственной регистрации недвижимости довольно часто становятся предметом судебного разбирательства [41]. Также в судебной практике нередко рассматриваются споры о том, что собственником подтверждается право на недвижимость и отстаиваются иные права, например, на ее отчуждение. Так, например, истец является собственником данного жилого помещения, о чем имеется подтверждающая запись в ЕГРН. Его право собственности прошло государственную регистрацию в установленном законом порядке [42, 43, 44].

Основной целью государственной регистрации недвижимого имущества является обеспечение законности сделок с недвижимостью, защита прав их собственников, а также гарантия достоверности информации о недвижимом имуществе, принцип публичности (формальной гласности) обеспечивает открытость информации о правах на недвижимое имущество, должным образом внесенных в государственный реестр недвижимого имущества, для всех заинтересованных лиц [45].

В результате проведенного исследования в рамках заявленной темы об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество

в жилищной сфере, можно сформулировать следующие основные выводы и предложения на их основе [16, с. 735].

Важно различать возникновение права на недвижимое имущество в жилищной сфере – это момент, с которого данное право возникает. Это факт осуществления государственной регистрации недвижимости.

И не следует момент возникновения права на зарегистрированное имущество смешивать с основанием возникновения права на данное имущество. Таким основанием выступает, по действующему гражданскому законодательству, сама сделка, судебное решение или официальный акт уполномоченного государственного органа.

Между тем, при указанной разнице – основание возникновения права на недвижимое имущество в жилищной сфере, и государственная регистрация такого права на данное имущество – являются юридическими фактами.

Совокупность же таких юридических фактов приобретает правовое значение – в рассматриваемом юридическом составе государственная регистрация права подтверждает факт его более раннего возникновения у собственника недвижимого имущества.

Следует отметить, что законодательная дефиниция государственной регистрации права на недвижимое имущество позволяет определить и ее функциональное назначение:

– прежде всего, это юридический факт, оформленный в виде юридического акта от имени государства, в котором отражено подтверждение возникшего права на недвижимое имущество;

Государственная регистрация прав на недвижимость является мерой государственной защиты прав собственности на недвижимость, так как она создает документальное подтверждение существования и возникновения права на недвижимое имущество. Государственная регистрация прав на недвижимость также служит средством гарантирования законности и обеспечения общественной безопасности,

поскольку она позволяет избежать споров между собственниками и защищает право собственности на недвижимость от незаконных действий со стороны третьих лиц. В целом, государственная регистрация прав на недвижимость имеет важное функциональное назначение, которое заключается в обеспечении законности и защите прав собственности на недвижимость. Это позволяет создать условия для стабильного развития экономики и общества в целом.

– помимо признания права на недвижимое имущество, при оформлении государственной регистрации данного права, осуществляется и оценка его ограничения (обременения);

При государственной регистрации права на недвижимое имущество не только подтверждается существование самого права, но и проверяются и фиксируются все ограничения, которые могут быть наложены на это право. Эти ограничения могут быть различными, например, это могут быть ипотеки, залоги, обременения, аресты и другие. Их наличие может повлиять на ценность имущества и на способность его собственника распоряжаться им. Поэтому оценка ограничений и их фиксация в государственном реестре недвижимости являются важными мерами для защиты прав собственности на недвижимость и предотвращения возможных споров и конфликтов.

– посредством государственной регистрации права на недвижимое имущество поддерживается стабильность в гражданских правоотношениях в обороте недвижимости в рассматриваемой нами в данной работе жилищной сфере;

Государственная регистрация прав на недвижимость является одним из важных инструментов поддержания стабильности в гражданских правоотношениях в жилищной сфере. Подтверждение права собственности на недвижимость через государственную регистрацию обеспечивает защиту интересов собственников и других заинтересованных сторон в отношениях с недвижимостью. Это в свою

очередь способствует укреплению доверия в обороте недвижимости и устойчивости на рынке недвижимости. Более того, государственная регистрация прав на недвижимость упрощает процесс совершения правовых сделок с недвижимостью, так как позволяет избежать споров и неопределенностей при переходе права собственности на недвижимость от одного лица к другому. Это также снижает риски мошенничества и незаконных действий на рынке недвижимости. Очевидно, что государственная регистрация прав на недвижимость является важным инструментом для поддержания стабильности и устойчивости в гражданских правоотношениях в обороте недвижимости, включая жилищную сферу.

– осуществляется государственный контроль за законностью действий участников правоотношений, связанных с возникновением и ограничением права на недвижимое имущество;

Государственный контроль за законностью действий участников правоотношений, связанных с возникновением и ограничением прав на недвижимость, является одной из важнейших функций, которые выполняет государство. в данной области Государственный контроль обеспечивает соблюдение законодательных требований при регистрации прав на недвижимость, в том числе ограничений на это право. Он также помогает предотвращать незаконные действия со стороны участников правоотношений, такие как мошенничество, присвоение чужого имущества и другие.

Государственный контроль за законностью действий участников правоотношений в области недвижимости осуществляется различными органами, например, регистрирующими органами, судами, правоохранительными органами и другими государственными органами. Соответственно, государственный контроль за законностью действий участников правоотношений в области недвижимости является важным инструментом для обеспечения справедливости и

защиты прав собственности на недвижимость, а также для поддержания стабильности в гражданских правоотношениях в этой сфере.

– государственная регистрация права на недвижимое имущество носит императивный характер, отражая заинтересованность государства в контроле над данной сферой правоотношений;

Государственная регистрация прав на недвижимость имеет императивный характер, то есть обязательность для всех участников правоотношений, связанных с недвижимостью. Это означает, что государство заинтересовано в том, чтобы все права на недвижимое имущество были правомерны и соответствовали законодательству. Государственная регистрация прав на недвижимость обеспечивает защиту прав собственности и интересов граждан, а также государства. Она позволяет установить, кто является собственником недвижимости, и какие права на нее могут быть у других лиц, например, в виде залога или аренды. Это важно для поддержания порядка и стабильности в сфере недвижимости.

Без государственной регистрации прав на недвижимость возможны различные споры и конфликты, которые могут нанести ущерб как гражданам, так и государству. Например, могут возникнуть проблемы при продаже или покупке недвижимости, при оформлении залога или аренды, при наследовании и т.д. Соответственно, государственная регистрация прав на недвижимость имеет императивный характер и является необходимым инструментом для контроля за данной сферой правоотношений и обеспечения правопорядка в ней.

– наконец, отметим, что посредством государственной регистрации права на недвижимое имущество, реализуется функция упорядочения индивидуальных нормативных актов, в которых отражено подтверждение государством права на недвижимое имущество, что

позволяет в целом, разрешать возникающие правовые споры и подтверждать свое право на имущество в жилищной сфере.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество играет важную роль в упорядочении индивидуальных нормативных актов, связанных с недвижимостью. Это позволяет решать возникающие правовые споры и конфликты, связанные с правами на недвижимость.

В результате государственной регистрации прав на недвижимость возникает официальный документ, который подтверждает правомерность возникновения права на недвижимость. Этот документ может использоваться в судебном порядке при разрешении споров, связанных с недвижимостью.

Государственная регистрация прав на недвижимость также позволяет собственникам имущества удостоверить свои права на недвижимость в различных ситуациях, таких как продажа, покупка, залог, аренда и т.д. Это дает возможность гражданам более уверенно и безопасно осуществлять сделки с недвижимостью, т.к. они могут доказать свои права на имущество.

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество является важным инструментом для упорядочения индивидуальных нормативных актов, связанных с недвижимостью, и помогает решать возникающие правовые споры, связанные с правами на недвижимость.

Полагаем, эта функция направлена на защиту прав участников, рассматриваемых нами в работе правоотношений, и она востребована.

Интерес представляет характер акта, издаваемого в процессе осуществления государственной регистрации права на недвижимое имущество. Данный акт не содержит оснований для возникновения и прекращения права, он не несет в себе положения распорядительного характера. Акт по результатам государственной регистрации права не может быть оспорен в вышестоящий орган. Возможно, вести речь о характере такого акта – это контрольный и легализующий уже имеющееся право на недвижимость акт.

В работе отражены нововведения, которые законодателем внесены в процесс осуществления государственной регистрации права на недвижимое имущество. Отметим, что сущности самого правового института регистрации данные решения не изменили, они направлены на организационно-правовое улучшение самого процесса регистрационных действий. Так, отметим, что появилась возможность использования сети Интернет, ресурсов официальных сайтов и порталов для подачи гражданином заявления о регистрации права. Конечно, такой формат в ряде случаев удобнее лицам, которые изберут данный вариант обращения, альтернативный личному посещению регистратора.

Во-вторых, законодателем скорректированы сроки государственной регистрации права. Согласно новым требованиям, регистрационные действия, вместо ранее установленных десяти дней, теперь занимают семь дней.

Важно отметить, что существенно сокращен перечень необходимых для заявления о регистрации документов. В настоящее время определенный объем полномочий делегирован законодателем Росреестру – данная служба сама имеет возможность теперь, в процессе межведомственного взаимодействия, запросить необходимые для осуществления регистрационных действий документы. Полагаем, что наиболее важным нововведением является введение института персональной ответственности регистратора. Данная ответственность ограничена пределами установления добросовестности внесения необходимых сведений в реестр, то есть правовое значение имеет отсутствие описок, опечаток и недостоверных сведений. В целом, отметим, что цифровизация общественных отношений, в том числе правоотношений, связанных с осуществлением государственной регистрации права на недвижимое имущество, направлена на совершенствование данного процесса.

Однако, не следует оставлять без внимания и имеющиеся проблемы. К их числу следует, на наш взгляд, отнести недоработку некоторых правовых

конструкций, которые регламентируют регистрационные действия. В частности, приведем положения пункта 11 ст. 7 Федерального закона № 218-ФЗ – согласно данной норме, защита сведений ЕГРН осуществляется оператором федеральной государственной информационной системы согласно законодательству Российской Федерации. Однако, ссылка на законодательство отсутствует. Исходя из этого, следует внести предложение о разработке правового регулирования алгоритма защиты включенных в ЕГРН сведений.

В завершение отметим, что мы считаем роль государственной регистрации прав на недвижимое имущество высокой. Данный правовой институт, безусловно, востребован, способствует упорядочению гражданско-правового оборота в плане стабильности юридического состава, с входящими в него юридическими фактами права на имущество и подтверждение данного права посредством государственной регистрации.

Законодательные нововведения направлены на совершенствование правового регулирования государственной регистрации и стремления сделать процесс регистрационных действий более удобным и защищенным.

«Определенные особенности, требующие особого регулирования, различаются в исполнении сторон договора купли-продажи недвижимости» [27, с. 201]. Передача продавцом проданного имущества и его принятие покупателем должны быть оформлены переводом или иным документом, подписанным обеими сторонами (статья 556 ГК РФ).

«До фактической передачи проданного имущества покупателю и подписания сторонами передачи или другого соответствующего документа договор купли-продажи недвижимости не может считаться выполненным. Уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания акта передачи рассматривается как отказ от исполнения договора купли-продажи недвижимости. Учитывая двусторонний характер рассматриваемого договора, каждая сторона имеет определенный объем прав и обязанностей: праву одной стороны корреспондирует обязанность другой стороны. В



пункте 1 ст. 454 ГК РФ содержание договора купли-продажи недвижимости раскрывается через обязанности сторон» [27].

Главное обязательство, подлежащее исполнению продавцом и покупателем, состоит в передаче недвижимости продавцом и принятии ее покупателем по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 ГК). Данная норма по своему характеру является императивной, устанавливающей юридически обязательную процедуру передачи недвижимости. «Неисполнение продавцом своих обязательств по передаче проданного имущества покупателю может иметь для продавца, помимо обязательства возместить покупателю ущерб, различные неблагоприятные последствия, в таких случаях применяется статья 398 Гражданского кодекса.

Невыполнение продавцом обязательства покупателя принять проданное ему имущество также влечет за собой определенные последствия (помимо обязательства возместить продавцу причиненный ущерб)» [46].

Статья 167 ГК РФ установлены общие положения о последствиях недействительности сделки. Приведем пример учета данной нормы при принятии решения судом при анализе сделки по продаже жилого помещения [47]. Истец обратился в суд о признании недействительной сделки в силу ничтожности и о применении последствий недействительности ничтожной сделки, встречному исковому заявлению Ф о признании добросовестным приобретателем недвижимого имущества, состоящего из жилого дома и земельного участка.

## **2.2 Элементы договора купли-продажи недвижимости**

«Традиционные элементы договора - его стороны, предмет, цена, а также форма, срок и содержание (а именно - права и обязанности). Единственное условие, которое при купле-продаже стороны должны определить сами - это предмет» [11, с. 15].

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.

В договоре в обязательном порядке должны быть указаны данные, которые позволяют определенно установить объект недвижимости. Если стороны не согласуют предмет продажи недвижимости, то договор будет считаться незаключенным.

Такие правила содержит статья 554 ГК РФ. Чтобы соблюсти условие о предмете, в договоре достаточно указать кадастровый номер объекта недвижимости (при его наличии).

Согласно п. 2 ст. 8 Закона о регистрации «к основным сведениям об объекте недвижимости относятся вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид); кадастровый номер объекта недвижимости; площадь» [14, с. 85].

«Помимо предмета согласования требует цена, порядок расчета, порядок передачи имущества, существующие ограничения и обременения недвижимого имущества.

Следующим существенным условием договора купли-продажи недвижимого имущества является его цена. Стороны должны согласовать цену в письменной форме, иначе договор будет считаться незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ)» [14, с. 85].

Еще одним существенным условием купли-продажи недвижимого имущества являются условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение, исходя из требований абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ.

«В таком случае договор считается заключенным, если: стороны согласуют такое условие; сторона, которая предложила такое условие или заявила о его согласовании, откажется от своего предложения» [21, с. 168]. Наиболее ярким примером такого условия для продавца является условие о праве продавца проживать в квартире после регистрации перехода права собственности в течение определенного договором периода.

Одной из особенностей договора купли-продажи недвижимости является то, что он может быть заключен как в простой письменной форме, так и в нотариально удостоверенной форме. При заключении договора купли-продажи недвижимости в простой письменной форме, стороны должны составить письменный документ, который содержит все существенные условия сделки, такие как описание объекта недвижимости, цена, сроки выполнения обязательств, ответственность сторон и т.д. Данный документ должен быть подписан обеими сторонами.

Если же договор купли-продажи недвижимости заключается в нотариально удостоверенной форме, то он должен быть подписан сторонами в присутствии нотариуса. При этом нотариус проверяет документы, подтверждающие право продавца на отчуждение недвижимости и правильность оформления договора. Кроме того, нотариус удостоверяет подписи сторон и выдает им нотариально заверенные копии договора.

Важно отметить, что заключение договора купли-продажи недвижимости в нотариально удостоверенной форме обеспечивает большую юридическую защиту сторон. Такой договор считается более надежным и обеспечивает большую юридическую гарантию прав и интересов сторон.

В некоторых случаях законодательством предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи недвижимости. В частности, в соответствии с пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, при отчуждении доли в праве собственности на недвижимость, договор должен быть заключен в нотариальной форме.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 550 Гражданского кодекса Российской Федерации, если договор купли-продажи недвижимости заключен в простой письменной форме, он должен быть обязательно заверен печатью органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимость. При отсутствии такой печати договор не будет принят для регистрации права собственности на объект недвижимости. Поэтому, при совершении сделок с недвижимостью, необходимо учитывать требования законодательства и заключать договор купли-продажи недвижимости в соответствующей форме, предусмотренной законом, чтобы избежать недействительности такой сделки и возможных правовых проблем в будущем.

В соответствии с пунктом 2 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, если договор купли-продажи имущества, в том числе недвижимости, заключен одновременно с отчуждением всех долей в праве собственности на такое имущество, то он может быть заключен в простой письменной форме. Таким образом, в случае, когда продавец отчуждает все свои доли в праве собственности на недвижимость, покупатель может заключить договор купли-продажи недвижимости в простой письменной форме, без нотариального удостоверения. Однако, следует помнить, что если продавец является собственником только части недвижимости, то для заключения договора купли-продажи его доли необходимо обязательное нотариальное удостоверение.

«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, согласно ч.5 ст.488 ГК РФ, требующее также государственной регистрации. Однако закон допускает согласования условий порядка оплаты без возникновения права залога у продавца» [27, с. 147].

«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» [27].

Проведя анализ вышеуказанных аспектов, а также практики их реализации, можно прийти к выводу, что правовое регулирование отчуждения объектов недвижимого имущества достаточно обширно и имеет подкрепления как на федеральном, так и на местном законодательном уровне.

По своей юридической природе договор купли-продажи недвижимого имущества является консенсуальным, двусторонним (причем взаимным) и возмездным. Особенности данного вида договоров купли-продажи являются:

- письменная форма;
- существенные условия договора, при отсутствии хотя бы одного из которых он будет признан незаключенным.

Таким образом, отчуждая объект недвижимого имущества, либо приобретая его, следует согласовывать все существенные условия, вследствие чего добросовестный приобретатель, а также продавец ограничит возможность возникновения имущественных споров.

Основная особенность купли-продажи нежилых помещений - предмет такого договора, определяемый как приобретение части здания (сооружения), иного недвижимого имущества, имеющей определенное назначение и ограниченной строительными конструкциями, не предназначенной для постоянного проживания граждан и не включённой в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

«Решение Арбитражного суда Забайкальского края от 3 ноября 2020 года было подтверждено постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 24 февраля 2021 года и решением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13 мая 2021 года. В этих решениях

отмечается, что истец имел право на удовлетворение своих исковых требований, так как ответчик не исполнил свои обязательства по передаче нежилых помещений. Основанием для этого является тот факт, что обязательства по договору могут считаться исполненными только после того, как истец регистрирует свое право собственности на объект недвижимости, а это не было сделано в данном случае» [49].

Существенным также является «указание в договоре купли-продажи нежилых помещений данных, позволяющих 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» [50].

Следующим существенным условием купли-продажи нежилого помещения является цена. Статья 55 ГК РФ гласит, что при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о её продаже считается незаключённым.

При этом запрещено применение ч. 3 ст. 424 ГК РФ, то есть невозможно определение цены по аналогичным объектам недвижимости. Указанная в договоре цена также включает цену передаваемого земельного участка, если иное не предусмотрено договором.

Уклонение одной стороны от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных договором, считается отказом, соответственно, продавца – от исполнения обязанности передать участок, а покупателя – от обязанности принять его (абз. 3. П. 1. Ст. 556 ГК РФ). Продавец предоставляет заявление о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, который в свою очередь предоставляет заявление о государственной регистрации права собственности.

Рассмотрим пример из судебной практики. Истец К. обратился в суд с иском к ответчику М. о признании права собственности на земельный участок, в обоснование заявленных требований ссылаясь на то, что истец

заклучил с ответчиком устный договор купли-продажи участка, передав в счет оплаты по договору X рублей. «Однако в представленных расписках отсутствовали данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, в том числе данные, определяющие расположение соответствующего земельного участка, не указаны его площадь. Суд признал данный договор незаключенным» [39].

Таким образом, согласно ст. 554 ГК РФ предмет договора купли-продажи должен быть надлежащим образом индивидуализирован, т.е. договор должен содержать данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество. К ним относятся в том числе сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо о его нахождении в составе другого недвижимого имущества.

В ст. 555 ГК РФ в числе существенных условий названа также цена отчуждаемой недвижимости. Законодатель требует безусловного определения цены договора купли-продажи нежилого помещения.

Существенным условием договора купли-продажи жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является указание на этих лиц и их права на пользование продаваемым жилым помещением.

Важным условием купли-продажи недвижимости, в том числе нежилых помещений, является государственная регистрация перехода права собственности на неё. Статьей 551 ГК РФ предусмотрено право государственной регистрации перехода права собственности.

### **3 Содержание договора купли-продажи недвижимости**

#### **3.1 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости**

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять его и уплатить за него определенную денежную сумму.

«Сторонами договора купли-продажи недвижимости могут быть любые физические и юридические лица, в том числе и субъекты предпринимательской деятельности» [16, с. 98].

Договор продажи недвижимого имущества является одним из типов договоров, для которых обычно требуется государственная регистрация. Такой договор определяет права и обязанности сторон, а также регулирует условия продажи недвижимости.

Соответственно, важнейший принцип купли-продажи недвижимости: государственная регистрация. Она является единственным доказательством существования зарегистрированного права. В установленных законом случаях, когда для возникновения права требуется его государственная регистрация, отсутствие такой регистрации означает, что право не считается возникшим. Также сделка, которая должна быть подлежащей государственной регистрации, не считается заключенной до ее регистрации. Права и обязанности сторон по такому договору взаимообусловлены и должны соответствовать условиям договора.

«Покупатель имеет право требовать передачи недвижимого имущества - продавец требовать оплаты переданного имущества. Обе стороны вправе требовать друг от друга государственной регистрации перехода права собственности» [17, с. 736].



В обязанности продавца входит:

– передать в собственность покупателя недвижимое имущество на основании передаточного акта или иного документа о передаче;

Передача недвижимого имущества в собственность покупателя является одной из обязанностей продавца при продаже такого имущества. Для этого необходимо заключить договор купли-продажи недвижимости и оформить передаточный акт или иной документ о передаче, который подтвердит факт передачи права собственности на недвижимость от продавца к покупателю.

Продавец также должен передать покупателю все документы на недвижимость, такие как свидетельство о собственности, технический паспорт, документы об осуществленных капитальных ремонтах и т.д. В некоторых случаях могут потребоваться дополнительные документы, например, согласия на перепланировку или на установку объектов недвижимости. Кроме того, продавец должен передать недвижимость в надлежащем состоянии, соответствующем описанию и условиям договора купли-продажи. Если недвижимость была продана с дефектами или недостатками, которые продавец знал или должен был знать, то покупатель имеет право требовать их устранения или возмещения убытков.

– не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и государственной регистрации договора продажи, если предметом договора является недвижимое имущество жилого назначения;

Продавец обязан не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и договора продажи, если предметом договора является недвижимость жилого назначения. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество является обязательным юридическим действием, которое подтверждает правомерность сделки по переходу права собственности на недвижимое имущество. Государственная регистрация договора продажи также является необходимой для установления права собственности на

недвижимость у покупателя. Если продавец уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и договора продажи, то покупатель может обратиться в суд с требованием о регистрации права собственности и договора продажи. В этом случае продавец может быть привлечен к ответственности за нарушение своих обязанностей по договору купли-продажи и законодательству.

– возместить покупателю убытки, причиненные задержкой государственной регистрации по вине продавца;

Если продавец задерживает государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость и договора купли-продажи по своей вине, то он должен возместить покупателю убытки, которые были ему причинены этой задержкой. Убытки могут включать в себя, например, затраты на оплату штрафов за нарушения в связи с отсутствием регистрации права собственности, понесенные расходы на хранение недвижимости в период ожидания регистрации, упущенную выгоду от использования недвижимости и т.д. Продавец несет ответственность за свою задержку государственной регистрации и обязан возместить все причиненные покупателю убытки. Если продавец не выполняет свою обязанность по государственной регистрации, то покупатель может обратиться в суд для защиты своих прав и требовать возмещения убытков.

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

Продавец обязан не уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче недвижимого имущества. Подписание передаточного акта является обязательным этапом передачи права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю. Если продавец уклоняется от подписания передаточного акта, то покупатель может обратиться в суд для защиты своих прав и требовать подписания передаточного акта или иного документа о передаче недвижимого имущества. В этом случае продавец может быть привлечен к

ответственности за нарушение своих обязанностей по договору купли-продажи и законодательству. Также следует отметить, что передаточный акт или иной документ о передаче недвижимого имущества должен быть составлен в письменной форме и подписан обеими сторонами. В нем должны быть указаны все необходимые детали, связанные с передачей права собственности на недвижимое имущество, например, описание объекта недвижимости, цена, условия передачи и т.д.

Подписание передаточного акта продавцом и покупателем лишь подтверждает факт передачи имущества и исполнения договора купли-продажи недвижимости в части передачи объекта. Но это не влияет на переход права собственности на недвижимую вещь, который связан с моментом государственной регистрации данного права.

Согласно пункту 2 статьи 223 и пункту 1 статьи 551 ГК РФ, право собственности на недвижимое имущество возникает у приобретателя только с момента государственной регистрации данного права. Таким образом, необходимо, чтобы государственная регистрация была проведена, чтобы покупатель получил право собственности на недвижимую вещь.

Следует отметить, что в некоторых случаях законодательство предусматривает возможность приобретения права собственности на недвижимость без государственной регистрации, например, по наследству. Однако, в целом, государственная регистрация права собственности на недвижимость является обязательным условием для его возникновения.

«Подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче наряду с фактической передачей недвижимого имущества выступает обязательным условием, который утверждает об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. Вместе с тем в случаях, предусмотренных законом или договором, это обязательство по передаче недвижимого имущества будет считаться исполненным при наступлении дополнительных юридических фактов (абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК).

Подписание должно быть управомоченными людьми, иначе сделка будет считаться недействительной.

После подписания передаточного документа возникает немало правовых последствий. Так, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения ему этого имущества и подписания сторонами соответствующего документа о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ)» [56]. Покупатель становится законным владельцем объекта недвижимости и имеет право на его защиту на основании ст. 305 ГК РФ и т.д.

«Если к моменту заключения договора купли-продажи продаваемая вещь уже находится во владении покупателя, то она считается переданной ему с этого момента (п. 2 ст. 224 Гражданского кодекса Российской Федерации). Следовательно, в случае продажи арендатору арендованного имущества обязанность продавца по передаче вещи считается исполненной в момент заключения договора купли-продажи, и покупатель владеет ею на основании названного договора (п. 5 постановления Пленума от 17.11.2011 № 73). Принимая во внимание, что к моменту заключения сторонами договора купли-продажи арендуемого имущества спорный объект недвижимости уже находился во владении покупателя на основании ранее заключенного между сторонами договора аренды нежилого помещения и акта приема-передачи, апелляционный суд, обоснованно признал исполненным обязательство ответчика по передаче спорного помещения по договору купли-продажи и отказал в удовлетворении иска в части требования об обязанности передать предпринимателю по акту приема-передачи недвижимое имущество...» [56].

Таким образом, оформить передачу недвижимости можно двумя способами.

1. Составить отдельный документ о передаче (например, акт приема-передачи).

2. Указать непосредственно в договоре купли-продажи, что он подтверждает факт передачи недвижимости. Так можно сделать, когда продавец передает покупателю недвижимость непосредственно при заключении договора.

При заключении договора купли-продажи недвижимости особая роль отведена государственной регистрации. Государственная регистрация на данный момент является необходимым элементом правового режима недвижимости в РФ. Сущность данного института оправдана при достижении хотя бы одной из следующих задач:

- во-первых, если при регистрации достигается задача обеспечения прав и законных интересов участников правоотношений;
- во-вторых, если при регистрации осуществляется правовая регламентация тех сфер правоотношений, которые представляют определенную опасность, и в силу этого, нуждаются в особом внимании государства; так, в частности, к таким видам деятельности относится оборот недвижимого имущества в жилищной сфере, контроль за которым в полной мере со стороны государства реализовать сложно, однако мерами государственной регистрации данный процесс формализуется.

«Правовая основа регистрации, соответственно, также, с определенной долей условности, но может быть разделена на правовые нормы, устанавливающие основы регистрации и как государственной деятельности по учету объектов, подлежащих обязательной регистрации, и как метода управленческой деятельности компетентных органов, которые осуществляют административные процедуры по регистрации объектов из различных сфер правоотношений» [27, с. 25].

«Применительно к анализу значимости института государственной регистрации права на недвижимость, следует отметить, что вопросы необходимости и целесообразности государственной регистрации еще недостаточно изучены, не проанализированы все возможные и невозможные

варианты такой формы контроля» [76, с. 27-31]. При этом, в современном законодательстве все больше отмечаются усилия на формирование безопасности сведений, содержащихся в реестре. С этим вопросом связан и вопрос о достоверности сведений, включаемых в ЕГРН.

«Регистрация сделки и регистрация права - это различные регистрационные действия, которые имеют разные правовые последствия» [10]. Также отметим, что неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью в связи с уклонением какой-либо из сторон может не привести к ее недействительности.

При реализации государственной регистрации права, следует помнить, что федеральное законодательство устанавливает и основания для отказа в ее осуществлении. Основной причиной для отказа, или приостановления для устранения причины отказа, недочетов, чаще всего является необходимость пояснений, предоставления необходимой для осуществления регистрационных действий информации. В частности, необходимо документальное подтверждение основания регистрируемого права – то есть договора о сделке, например. При предоставлении требуемых документов процесс государственной регистрации восстанавливается.

«Важно также отметить, что институт государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на них имеет разное значение в частном и публичном праве. Так, в частно-правовых отношениях незарегистрированный договор с недвижимостью считается действительным с момента его подписания сторонами договора. А в публичном праве те или иные правовые последствия связывают только с зарегистрированной сделкой. В публичный орган государственной власти в необходимых случаях предоставляет только зарегистрированный договор с недвижимым имуществом» [18, с. 50].

Основной целью государственной регистрации недвижимого имущества является обеспечение законности сделок с недвижимостью, защита прав их собственников, а также гарантия достоверности информации

о недвижимом имуществе, принцип публичности (формальной гласности) обеспечивает открытость информации о правах на недвижимое имущество, должным образом внесенных в государственный реестр недвижимого имущества, для всех заинтересованных лиц.

Покупателю законодатель делегировал следующие права:

– 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» [35, с. 520].

При этом возмещение убытков не освобождает сторону от исполнения обязанности по государственной регистрации договора.

«К обязанностям покупателя следует отнести:

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

У приобретателя недвижимости право собственности возникает с момента регистрации перехода права собственности, который может и не совпадать с фактической передачей недвижимости» [35, с. 228].

Таким образом, главное обязательство, подлежащее исполнению продавцом и покупателем, состоит в передаче недвижимости продавцом и принятии ее покупателем по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 ГК). Данная норма по своему характеру является императивной, устанавливающей юридически обязательную процедуру передачи недвижимости.

Неисполнение продавцом своих обязательств по передаче проданного имущества покупателю может иметь для продавца, помимо обязательства возместить покупателю ущерб, различные неблагоприятные последствия, в таких случаях применяется статья 398 Гражданского кодекса.

Трудности, сложившиеся при определении положения правомочий по распоряжению недвижимым имуществом с момента его передачи до акта регистрации перехода права собственности, во многом обусловлены укрепившейся в доктрине права системой триады правомочий собственности, в контексте которой все правомочия, касающиеся изменения как физической, так и юридической судьбы вещи, объединены в правомочие распоряжения, без учета их особенностей и направленности. В результате судебные инстанции, пытаясь не допустить реализации правомочий,



касающихся внедрения вещи, право на которую не зарегистрировано, в гражданский оборот, по сути, ограничили их обладателей в реализации любых правомочий распорядительного характера, в том числе не затрагивающих права третьих лиц. Решение указанной проблемы мыслимо исключительно в области признания за одним из участников правоотношения обладания возможностями по распоряжению вещью.

Подводя итог, можно утверждать, что право покупателя на недвижимое имущество в период с момента передачи вещи и до регистрации перехода права собственности содержит в себе признаки, присущие исключительно праву собственности, в связи с чем право покупателя может быть признано правом собственности.

### **3.2 Ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимости**

В настоящее время в связи с массовым неисполнением договорных обязательств важным вопросом является ответственность сторон. В частности, ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимости возникает при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств.

Главное обязательство, подлежащее исполнению продавцом и покупателем, состоит в передаче недвижимости продавцом и принятии ее покупателем по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 ГК). Приведенная императивная норма устанавливает юридически обязательную процедуру передачи недвижимости. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество.

Уклонение одной из сторон договора от подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости и может повлечь за собой различные неблагоприятные последствия.

«Когда продавец отказывается передать покупателю недвижимость (в том числе объект незавершенного строительства) последний вправе отказаться от исполнения договора в связи с тем, что предмет договора является индивидуально - определенной вещью.

Кроме этого, покупатель вправе потребовать передачи ему вещи (п. 2 ст. 463, а также ст. 398 ГК) либо возмещения причиненных убытков, продавец же может требовать от покупателя принять товар или сам отказаться от исполнения договора. Также стороны могут использовать санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (гл. 25 ГК), например, взыскать предусмотренную договором неустойку» [35, с. 226].

Отказ от исполнения покупателем договора купли-продажи недвижимости на основании п. 4 ст.486 ГК РФ влечет возникновение у продавца права по своему выбору потребовать оплаты товара, либо отказаться от исполнения договора. Приведем пример из судебной практики, когда при заключении договора купли-продажи доли в квартире, денежные средства за ее не передавались, сделка была совершена с целью получения средств материнского (семейного) капитала.

Лаврикова Л. обратилась в суд с иском к Лавриковой А. и Варламову А. в обоснование указав, что на основании договора передачи квартиры в собственность граждан от 23 апреля 2002 года № 3011 истец и её дочь ответчик приобрели в собственность бесплатно в порядке приватизации жилое помещение по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Олимпийская, д. 55, кв. 37, в равных долях по ½ доле каждая. Право собственности было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

У ответчика Лавриковой И. имеется трое несовершеннолетних детей. 15 января 2013 года ответчик вступила в брак с ответчиком Варламовым А., изменила фамилию на Варламову. Её семья проживала по адресу: г. Череповец, ул. Олимпийская, д. 55, кв. 37, где Лавриковой А. принадлежала  $\frac{1}{2}$  доля в праве собственности.

14.08.2013 Лаврикова (Варламова) А. получила государственный сертификат на материнский (семейный капитал) на сумму 408 960 рублей 50 копеек. Ответчики выразили желание использовать его на улучшение жилищных условий.

Истец Лаврикова Л. имеет в собственности и фактически проживала в ином жилом помещении по адресу: г. Череповец, ул. Олимпийская, д. 55, кв. 39, поэтому согласилась продать своей дочери Лавриковой А.  $\frac{1}{2}$  долю в жилом помещении по адресу: г. Череповец, ул. Олимпийская, д. 55, кв. 37, с использованием средств материнского (семейного) капитала. Оформлением документов занимался ответчик Варламов А.

Лаврикова Л. подписала договор купли-продажи доли в квартире от 05.02.2016, стоимость доли в квартире была указана 1 453 026 рублей, однако, фактически ей денежные средства в размере 1 000 000 рублей не передавались. Денежные средства составляющие материнский (семейный) капитал в размере 453026 рублей были перечислены ей ГУ-Управление Пенсионного фонда РФ в г. Череповце.

Истец считает, что отчуждение доли в квартире произведено с нарушением закона, сделка является мнимой, так как рыночная стоимость доли в квартире завышена и превышает кадастровую стоимость квартиры в целом, фактически ей денежные средства за долю не передавались, сделка была совершена с целью получения средств материнского (семейного) капитала. Полагает, что данная сделка не соответствует требованиям закона и подлежит признанию недействительной.

В исковом заявлении истец Лаврикова Л. просила признать договор купли-продажи от 05 февраля 2016 года  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на

квартиру по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Олимпийская, д. 55, кв. 37, заключенный между Лавриковой Л. и Варламовой (Лавриковой) А. недействительным, прекратить право собственности Варламовой (Лавриковой) А. на  $\frac{1}{2}$  долю в праве собственности на квартиру и признать за истцом Лавриковой Л. право собственности на  $\frac{1}{2}$  долю указанной квартиры, обязать Лаврикову А. возвратить средства материнского (семейного) капитала в сумме 453 026 рублей на лицевой счет Управления Пенсионного фонда РФ по городу Череповцу.

Череповецкий городской суд, принимая во внимание все обстоятельства по рассматриваемому гражданскому делу полагает, что сделка между близкими родственниками Лавриковой Л. (продавец, мать покупателя) и Лавриковой (Варламовой) А. (покупатель, дочь продавца) является мнимой, заключена с целью получения наличных денежных средств по Государственному сертификату на материнский (семейный) капитал серия МК-6 № 0207066 в размере 453 026 рублей. Фактически сделка была исполнена частично – Лавриковой Л. и Лавриковой А. получены денежные средства из федерального бюджета 453026 рублей, расчет наличными на сумму 1000000 рублей не производился.

Оценивая собранные по делу доказательства, суд пришел к выводу, что указанная сделка является недействительной по основаниям ст. 168 ГК РФ, а также усматриваются в силу ст. 170 ГК РФ признаки мнимости сделки.

Суд искивые требования Лавриковой Л. о признании договора купли-продажи доли в квартире недействительным и признании права собственности на долю в квартире удовлетворил частично.

Договор купли-продажи от 05 февраля 2016 года, заключенный между Лавриковой Л. (продавец) и Варламовой (Лавриковой) А., признал недействительным.

Обязал каждую из сторон продавца и покупателя возвратить другой стороне все полученное по сделке. С Лавриковой Л. в пользу Государственного учреждения-Отделение Пенсионного фонда Российской

Федерации по Вологодской области (ОПФР по Вологодской области) были взысканы денежные средства в размере 453 026 (Четыреста пятьдесят три тысячи двадцать шесть) рублей, составляющие возврат средств материнского (семейного) капитала по Государственному сертификату на материнский (семейный) капитал, выданному Варламовой (Лавриковой) А., обратив взыскание на денежные средства, внесенные ответчиком Лавриковой Л. на депозитный счет Управления Судебного департамента в Вологодской области. Управление Судебного департамента в Вологодской области по вступлению решения суда в законную силу перечислил с депозитного счета денежные средства в размере 453 026 (Четыреста пятьдесят три тысячи двадцать шесть) рублей в пользу Государственного учреждения-Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по Вологодской области (ОПФР по Вологодской области).

«Суд признал за Лавриковой Л. право собственности на  $\frac{1}{2}$  долю в праве собственности общей долевой собственности трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Вологодская область, г. Череповец. ул. Олимпийская, д. 55, кв. 37, общей площадью 64,8 кв.м, кадастровый номер 35:21:0203007:4469. Взыскал с Лавриковой А. в пользу Лавриковой Л. расходы по оплате государственной пошлины в размере 13 893 рубля 00 копеек» [60].

Еще один пример из судебной практики, касающийся признания договора купли-продажи недействительным. Пушкина Н. обратилась в суд с иском к Климову П., ГСК «Ремсельмаш» о признании договора купли-продажи незаключенным, сделку недействительной. В обоснование указала, что ей на основании свидетельства о пожизненном наследуемом владении от 04.02.1993 принадлежит гараж.

В начале лета 2020 года решила продать гараж в ГСК «Ремсельмаш» по адресу: г. Вологда, ул. Казакова, д. 10-в, гаражный бокс №15. Климов П. предложил продать ему гараж за 50 000 рублей, указав, что по членским взносам имеется большая задолженность. Климов П. оплатил 30 000 рублей,

о чем была составлена расписка. С его слов он погасил задолженность по членским взносам 25 000 рублей. Истец просит признать договор купли-продажи гаража незаключенным, сделку купли-продажи недействительной, признать членство Климова П. недействительным. Обязать ГСК «Ремсельмаш» выдать истцу членскую книжку на гараж.

В судебном заседании истец пояснила, что ответчику никакая книжка не выписывалась. Казначей забрал 57 000 рублей, на руки получила 30 000 рублей. Представитель истца по доверенности Катичев М. пояснил, что договор не заключался. Документов, которые подтверждают прием гаража, нет. Гараж ответчику не передавался. Ответчик начал в постороннем гараже делать ремонт. Ответчик заплатил только часть денег – 30 000 рублей. Истица не продавала ни гаража, ни членство в ГСК. Ответчик – риелтор, занимается куплей-продажей недвижимости, и должен понимать, что расписка не подтверждает право покупки гаража. Ответчик присвоил гараж. Расписка подтверждает передачу денег, но не подтверждает волю истца на эту сумму.

Ответчик Климов П. с иском не согласен по доводам отзыва. Пояснил, что всего заплатил 55 000 рублей, из них 25 000 рублей – правлению ГСК, остаток 30 000 рублей – отдал истцу. Больше никаких денег не было. О гараже договаривался с истцом. Гараж не приватизирован, право собственности не зарегистрировано. Все стороны присутствовали, член правления также был, была выписана новая членская книжка. Является членом ГСК. Приобрел гараж за 55 000 рублей, есть расписка.

Свидетель Холодилова Д. пояснила, что Климов П. был ее работодателем, с ним поддерживает рабочие отношения. Прошлой осенью вместе находились с ним, когда он приобрел гараж. Ответчик и владелица гаража пошли в гараж. Были также и представители кооператива. Климов П. сказал, что у истца есть долги, перед покупкой гаража их надо погасить.

Когда все вышли, состоялась передача денег, была написана расписка. Какая сумма была передана, не помнит. Климов П. погасил все долги. Истцу

было сказано, что она может забрать из гаража все что нужно. Бывшая хозяйка передала ключи Климову П. Никаких претензий высказано не было. Климов П. ищицу довез до дома, никаких скандалов не было. Когда была выписана членская книжка, не знает. Работала вместе с Климовым П., стажировалась в агентстве недвижимости, хотела посмотреть поэтапно работу с гаражами. Климов П. взял ее посмотреть, как проходит сделка.

Вологодским городским судом установлено, что Пушкина Н. получила от Климова П. 55 000 рублей, из которых 25 000 рублей были переданы на оплату задолженности за гаражный бокс, добровольно передала ключи от гаража Климову П. Всеми своими действиями Пушкина Н. подтвердила сделку по передаче гаражного бокса, никаких претензий по поводу денежных средств, цены гаража не высказывала.

Согласно протоколу общего собрания членов ГСК «Ремсельмаш» от 25.09.2019 г., принято решение об установлении членских взносов с 2020 г. – 1000 рублей, с 01.01.2020 г. за предыдущие года получать от членов ГСК по последнему утвержденному тарифу – 1 000 рублей. Данное решение не оспорено и недействительным не признано.

Совершая сделку купли-продажи гаража обе стороны в полной мере, располагали информацией о гараже, ее стоимости и добровольно, в соответствии со своим волеизъявлением ее совершили.

«В соответствии с п. 5.2 Устава ГСК «Ремсельмаш» при отчуждении членом Кооператива своего гаража приобретатель последнего автоматически становится членом Кооператива сразу после возникновения у него права собственности на помещение. Право собственности на гаражный бокс у Пушкиной Н. не зарегистрировано, поэтому договор купли-продажи не составлялся, передача гаража состоялась в присутствии членов правления, путем переоформления членской книжки на спорный гаражный бокс и полной оплаты задолженности по членским взносам. После получения прав на данный гаражный бокс Климов П. выполнил ремонтные работы в гараже,

что подтверждается договором оказания услуг от 15.12.2020 г., актом сдачи-приемки оказанных услуг от 03.05.2021 г., представленными чеками.

На основании изложенного суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований. В удовлетворении исковых требований Пушкиной Н. было отказано» [61, с. 27, с. 45].

Основной обязанностью продавца выступает обязанность передать товар свободным от прав третьих лиц и принадлежащий продавцу.

Но в том случае если на момент заключения договора купли-продажи жилого помещения последнее было обременено ипотекой, о которой продавец не сообщил покупателю, но до подписания сторонами акта приема-передачи помещения ипотека была прекращена, то не имеется оснований для расторжения договора купли-продажи по иску покупателя на основании ст. ст. 451, 460 ГК РФ.

«Нарушение покупателем сроков оплаты продаваемой недвижимости влечет возникновение у продавца на основании п. 3 ст.486 ГК РФ права потребовать ее оплаты, а также уплаты процентов в соответствии со ст.395 ГК РФ. Нарушение продавцом сроков передачи недвижимости покупателю актуально при продаже недвижимости с условием о предварительной оплате» [36, с. 45]. Так, в случае если, несмотря на произведенную предоплату, продавец не исполняет своей обязанности по передаче недвижимости покупателю, на сумму произведенной предоплаты подлежат начислению проценты в соответствии со ст.395 ГК РФ до дня передачи оплаченной недвижимости или до дня возврата продавцом покупателю суммы произведенной предоплаты. Последствия передачи продавцом покупателю недвижимости ненадлежащего качества содержатся в ст.557 ГК РФ.

В соответствии со ст.557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора о качестве, должны применяться правила ст.475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего



качества на товар, соответствующий договору в связи с тем, что недвижимость является определенно-родовой вещью.

«В ст.475 ГК РФ содержатся положения относительно прав покупателя в случае передачи продавцом недвижимости ненадлежащего качества, то есть с недостатками, которые не были оговорены в договоре купли-продажи.

Так, покупатель может по своему выбору потребовать:

- соразмерного уменьшения покупной цены переданного недвижимого имущества;
- безвозмездного устранения недостатков недвижимости в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков проданной недвижимости» [30, с. 645].

В случае выявления существенных недостатков недвижимости покупатель на основании п. 2 ст.475 ГК РФ также вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость ненадлежащего качества суммы. Обосновать данное положение возможно приведением примера из судебной практики.

В суд поступило исковое заявление от Хрусталёва Н. к Крапивину С. о расторжении договора купли-продажи автомобиля и взыскании денежных средств. В данном договоре истец просит:

- расторгнуть договор купли-продажи автомобиля и взыскать денежные средства, оплаченные за ТС в размере 830 000 рублей;
- взыскать убытки, связанные с выявлением дефектов автомобиля в размере 12 000 рублей, расходы по госпошлине в размере 11 620 рублей, мотивируя тем, что между Хрусталевым Н. и Крапивиним С. 27.08.2020 заключен договор купли-продажи автомобиля.

Покупателем продавцу были переданы денежные средства в сумме 830 000 рублей. Во время приобретения легковой машины Хрусталев Н. проверил уровень масла, он был в районе средней отметки, т.е. достаточным. По внешнему виду автомобиля можно было говорить об его исправности.

27.08.2020, через час при движении по дороге, в автомобиле появился посторонний звук, затем хлопок. После остановки автомобиля и поднятия капота Хрусталёвым Н. было обнаружено возгорание в районе ДВС, на дороге имелись следы утечки масла. После тушения возгорания автомобиль был доставлен в дилерский центр ООО «Прайм Моторс» на эвакуаторе.

Согласно заказ-наряду П-00083707 обнаружено, что масляный фильтр ДВС не затянут, имеются следы подтеков в месте соединения фильтра и блока ДВС. Стоимость осмотра автомобиля составила 6000 рублей.

Для дальнейшей диагностики необходимо заменить ДВС (внутренние повреждения), промвал (передний правый) и сальники, сальники переднего редуктора, рулевую рейку в сборе, второй катализатор и лямбда зонд, жгут подкапотной проводки, трубки топливной магистрали, втулки переднего стабилизатора, трос кулисы АКПП, приводной ремень и натяжной ролик, подушку крепления АКПП (заднюю). Ориентировочная стоимость запчастей 630 000 рублей, работ - 50 000 рублей; общая стоимость восстановительного ремонта ориентировочно составляет 680 000 рублей.

ИП Шикиным Ю. была проведена экспертиза данного автомобиля, согласно заключению эксперта наличие зоны горения (обгорания) на защите ДВС в районе каталитического нейтрализатора выхлопных газов, куда исходя из конструктивных изгибов детали будет стекать масло из зоны утечки между фильтром и ДВС, единственным вариантом возникновения возгорания на данном участке является попадание масла в результате утечки на разогретые детали выхлопной системы в районе каталитического нейтрализатора. В заключении эксперт делает вывод о наличии дефектов автомобиля KIA XM (Sorento), связанных с утечкой масла через соединение масляного фильтра. Стоимость устранения имеющихся дефектов составляет 632 546 рублей.

23.11.2020 истец в адрес ответчика, почтой направил письменную претензию о расторжении договора купли-продажи транспортного средства. В ней предлагал ответчику вернуть денежные средства, оплаченные за

транспортное средство в размере 830 000 рублей с одновременной передачей автомобиля по акту приёма-передачи от Хрусталева Н. Крапивину С., а также возместить убытки, связанные с выявленным дефектом автомобиля, в размере 12 000 рублей, в том числе: 6 000 рублей за осмотр автомобиля и 6 000 рублей за проведение экспертизы. Претензия была оставлена без удовлетворения. Истец обратился в суд.

Представитель истца искивые требования поддержала, уточнив, что просит расторгнуть договор купли-продажи автомобиля от 27.08.2020 и взыскать денежные средства, уплаченные за автомобиль в размере 830 000 рублей; взыскать убытки, связанные с выявление дефектов автомобиля в размере 12 000 рублей, убытки, связанные со стоянкой и снятием, разборкой двигателя внутреннего сгорания в размере 83 493 рубля; расходы по госпошлине в размере 11 620 рублей, расходы по доплате государственной пошлины в размере 2 705 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 106 000 рублей; расходы по оплате комплексной судебной экспертизы в размере 105 000 рублей.

Представитель ответчика Буторов А. возражал против удовлетворения иска по доводам и основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление, в которых указали, что за месяц до продажи автомобиля он проходил техническое обслуживание, где произвели замену масла и фильтров в условиях станции сервисного обслуживания, о чем представлен заказ-наряд. После прохождения ТО он проехал на машине порядка 4 000 км, при незатянутаом фильтре это было бы невозможно.

Истец и технический эксперт осматривали машину, проверяли уровень масла, совершали пробные пробеги, потеков масла не было. Масляный фильтр установлен спереди двигателя, виден визуально полностью, может быть выкручен рукой, при желании и, если бы были подтёки, их бы увидели.

Представитель ответчика Буторов А. считает, что причиной пожара послужил обрыв «шатуна»; перегрева двигателя не зафиксировано. Ответчик поддержал позицию своего представителя. Судом была назначена судебная

экспертиза, производство которой поручено ООО «Многопрофильный центр судебных экспертиз». В автомобиле на момент возгорания имелась неисправность в виде ненадлежащего момента затяжки масляного фильтра. Выявленный дефект затяжки масляного фильтра возник до передачи автомобиля истцу, при последнем проведении работ по его установке на автомобиль. Также на момент возгорания на автомобиле имелись повреждения двигателя внутреннего сгорания, обусловленные откручиванием масляного фильтра и вытеканием моторного масла из двигателя. Повреждения двигателя возникли на момент откручивания масляного фильтра и входе вытекания рабочей жидкости. Ненадлежащий момент затяжки масляного фильтра двигателя автомобиля, является причиной возгорания. Повреждения двигателя автомобиля, а также причина его возгорания, является следствием самопроизвольного откручивания масляного фильтра из-за ненадлежащего момента затяжки.

Расторгая заключённый договор купли-продажи, суд исходит из того, что причиной возгорания и поломки двигателя автомобиля стал ненадлежащий момент затяжки масляного фильтра, выявленный дефект затяжки масляного фильтра возник до передачи автомобиля истцу и явился причиной возгорания транспортного средства.

С учётом того, что стоимость устранения дефектов составляет 632 546 рублей, что составляет 76% цены заключённого между сторонами договора, суд расторгает договор купли-продажи, одновременно с этим возлагая на сторону истца обязанность возвратить транспортное средство продавцу (ответчику по делу) и взыскивая с ответчика в пользу истца денежные средства в размере 830 000 рублей, уплаченные за автомобиль.

«Судом исковые требования Хрусталева Н. удовлетворены. Договор купли-продажи автомобиля расторгнут. На истца возложена обязанность передать ответчику автомобиль в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу» [62, с. 89].

«В том случае, когда продавец передал покупателю недвижимое имущество, обремененное правами третьих лиц, то покупатель имеет право потребовать уменьшить цену договора или полностью расторгнуть договор.

Однако, следует отметить, что продавец, если докажет, что покупатель знал об ограничениях на объект недвижимости, наличии прав третьих лиц на продаваемый объект недвижимости, то суд откажет в требованиях покупателя. Когда права третьих лиц распространяются на недвижимость, являющейся предметом сделки, то такое имущество может быть у покупателя изъято в судебном порядке по требованию третьих лиц» [22, с. 2-16].

«Если продавец не был привлечен покупателем в процесс, то в дальнейшем он освобождается от какой бы то ни было ответственности перед покупателем. Если в ходе судебного разбирательства, будет вынесено решение об изъятии приобретенного недвижимого имущества, то продавец обязан компенсировать покупателю все убытки, связанные с договором продажи недвижимости» [65].

Законодательство относительно недостатков товаров в целом подразделяет на две категории: существенные и несущественные.

«Существенное нарушение характеризуется неустранимыми недостатками или недостатками, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, проявляются неоднократно, или проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков. В качестве примера можно привести существенные недостатки относительно жилого помещения: влажность помещения сверх нормы, недостаточный обогрев жилья, нарушение требований по строительству жилых домов (фундамент недостаточной толщины) и т.д.» [57].

«При неисполнении обязательства покупателя по оплате товара, предусмотренного договором, продавец вправе использовать общие средства защиты, которые законодательство предоставило кредитору» [48].

К таким средствам защиты можно отнести общие основания изменения и расторжения договора, когда происходит нарушение условий договора одной из его сторон, одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается, и т.д., а также об использовании механизма ответственности должника за нарушение обязательства.

Таким образом, основная обязанность продавца – передать имущество свободным от прав третьих лиц, а основной обязанностью покупателя выступает оплатить по цене, указанной в договоре.

Нарушение условий договора купли-продажи недвижимости возможно в виде неисполнения или ненадлежащего исполнения. Неисполнение обязательства имеет место в случае несовершения действия, составляющего его предмет.

Ненадлежащее исполнение характеризуется отступлениями от условий договора. Под ненадлежащее исполнение подпадают те случаи, когда исполнение предоставляется, но оно не соответствует требованиям и условиям, зафиксированным в договоре.

Последовательное разграничение неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательства позволяет правильно применить и способ защиты. При ненадлежащем исполнении обязательства уплата неустойки и возмещение убытков по общему правилу не освобождает должника от исполнения обязательства в натуре. При неисполнении обязательства возмещение убытков и уплата неустойки освобождают должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 396 ГК РФ).

## Заключение

Проведенный в рамках представленного исследования анализ нормативных правовых актов, регламентирующих правоотношений по купле-продаже недвижимости в Российской Федерации, позволяет утверждать, прежде всего, что данный договор является одним из основных и традиционных институтов частного права.

С учетом проведенного исследования представляется необходимым акцентировать внимание на следующих основных теоретических выводах.

Легальное определение договора купли-продажи недвижимого имущества содержится в п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно данной норме ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Договор купли-продажи базируется на принципах законности, свободы волеизъявления.

По своей юридической природе он является двухсторонним, который подразумевает наличие двух субъектов и наличие у этих субъектов корреспондирующих прав и обязанностей. Также рассматриваемый договор является консенсуальным и возмездным. Консенсуальный – вступает в законную силу с момента его подписания, но присутствуют и исключения. Форма как письменная, так и устная. Договор считается заключенным соблюдением двух условий:

- сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям;
- достигнутое сторонами соглашение по своей форме соответствует требованиям, предъявляемым к договорам такого рода.

Согласно ст. 554 ГК РФ предмет договора купли-продажи должен быть надлежащим образом индивидуализирован, т.е. договор должен содержать данные, которые позволяют определенно установить недвижимое

имущество. К ним относятся в том числе сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо о его нахождении в составе другого недвижимого имущества.

В ст. 555 ГК РФ в числе существенных условий названа также цена отчуждаемой недвижимости. Законодатель требует безусловного определения цены договора купли-продажи нежилого помещения.

Существенным условием договора купли-продажи жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является указание на этих лиц и их права на пользование продаваемым жилым помещением.

Важным условием купли-продажи недвижимости, в том числе нежилых помещений, является государственная регистрация перехода права собственности на неё. Статьей 551 ГК РФ предусмотрено право государственной регистрации перехода права собственности. Отсутствие факта государственной регистрации является основанием для признания факта неисполнения стороной обязательств по передаче (приёму) недвижимости и, как следствие, расторжения договора.

Отчуждая объект недвижимого имущества, либо приобретая его, следует согласовывать все существенные условия, вследствие чего добросовестный приобретатель, а также продавец ограничит возможность возникновения имущественных споров.

- Гражданский кодекс определяет ряд особенностей договора купли-продажи жилых помещений:
- существенным условием договора продажи жилого помещения является перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем (п. 1 ст. 558 ГК РФ);
- особенности купли - продажи жилых помещений эконом - класса определяются законом (п. 3 ст. 558 ГК РФ).



Неисполнение или ненадлежащее исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества влечет возникновение ответственности сторон.

Осуществленное исследование позволило сформулировать ряд обобщающих выводов и предложений по совершенствованию рассматриваемых правоотношений, связанных с правовой оценкой недвижимости:

- Недвижимость представляет собой не физическую, а юридическую категорию. Речь идет об особом виде гражданских прав, нормальный оборот которых невозможен или затруднен в отсутствие государственной регистрации. Важнейшим условием для предоставления объектам правового статуса недвижимых вещей служит необходимость их государственной регистрации и регистрации прав на них.
- Критерии недвижимости четко в законодательстве не определены. При определении движимого или недвижимого характера той или иной вещи следует учитывать цель ее использования. О движимых вещах речь следует вести, если их использование предполагает перемещение. Такие объекты как земельные участки, здания и строения могут удовлетворять потребности человека только в строго определенном месте, и на строго определенной территории. Поэтому на объект недвижимого имущества обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации является кадастровый план.
- Перечень недвижимых вещей не является исчерпывающим. При этом понятие “имущество” трактуется в самом широком смысле, т.е. включает не только вещи (земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование и т.п.), но и права требования. Практика применения ГК и прочих нормативных правовых актов о недвижимости наделяет достаточными основаниями полагать, что статья 130 ГК была дополнена несколькими новыми объектами

недвижимого имущества – жилыми комплексами. Необходимость включения их в перечень недвижимых вещей объясняется как значимостью их для гражданского оборота, так и в дальнейшем детализировать правовой режим их использования.

- Полагаем, что в ст. 130 ГК РФ надлежит отождествить термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» упростит правоприменительную практику, это представляется целесообразным.

Полагаем, под недвижимостью (недвижимым имуществом, недвижимыми вещами) следует понимать «индивидуально определенные неразрывно связанные с земельным участком объекты гражданских прав, подлежащие государственной регистрации, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, к которым, в частности, относятся земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Термин “правовой режим” гражданским законодательством не употребляется. Он представляет собой определенное теоретическое понятие, обобщающее правовую характеристику недвижимости как объекта права. Понятие правового режима земли более близкое, чем понятие правового режима имущества. Поскольку речь идет о правовом положении земли в целях сохранения ее качественных характеристики и поведении субъектов при ее использовании.

Правовые режимы различных объектов недвижимости сформированы недостаточно, и в процессе их пересечения друг с другом возникает множество противоречий. Полагаем, необходимо чётко указать в законе, что является жилым и нежилым помещением, является ли здание и сооружение одним или разными объектами недвижимости, урегулирование вопросов самовольных построек. По нашему мнению, необходимо полное и комплексное регулирование данных правоотношений.

Считаем необходимым анализировать существующие механизмы реализации и применения технологии блокчейн и разработать закон, направленный на регулирование данной технологии в сфере недвижимости, в котором будут перечислены виды договоров, связанных с владением, пользование и распоряжением недвижимым имуществом, определение субъектов способных участвовать в данных сделках, выработка прав и обязанностей сторон, механизм регистрации имущества через технологию блокчейн.

Проблема возникает в определении самих объектов недвижимости. Концепция единого режима позволит решить данную проблему, так как перечень объектов остается открытым. Если даже такие объекты и тесно связаны с землей, и их перемещение невозможно без соразмерного ущерба, то они все же не являются недвижимостью, потому что только функционально улучшают земельный участок. Например, это асфальтовое покрытие, насыпи, железнодорожные пути.

Предлагаем такие вещи, которые временно связаны с землей, называются мнимые составные части, так как объединение таких вещей с земельным участком происходит на небольшой срок. Такими вещами могут быть: почтовые линии, линии электропередачи электростанции, железнодорожные рельсы и т.п.

Принцип «единства судьбы» земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости и концепция «единого объекта» существенно отличаются друг от друга. Эти различия заключаются в том, что согласно принципу «единства судьбы» в гражданском обороте участвуют два объекта (земельный участок и объект недвижимости, расположенный на нем), но отчуждать эти объекты разным приобретателям запрещается. А в конструкции «единого объекта» земельный участок и объект недвижимости, расположенный на нем, являются единым целым.

Верховному Суду необходимо разъяснить «принцип единства», при котором земельный участок надлежит рассматривать как основной объект

недвижимости, а он уже будет определять судьбу его существенных частей. Это снизит на торговый оборот негативное воздействие, уменьшит административные расходы, которые связаны с регистрацией прав, упростится ведение юридической документации государственными службами, а также это будет стимулировать рационально использовать объекты с единым правовым режимом.

На наш взгляд, принцип «единства судьбы» земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости закладывает основы в будущее регулирование земельных отношений и способствует появлению концепции «единого объекта». Претворение в жизнь такой модели позволит оптимизировать процедуру регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью. Такая модель отвечает современным потребностям гражданского оборота.

В целом, отметим, что в настоящее время в связи с постоянным расширением рынка недвижимого имущества вопросы правового регулирования недвижимого имущества и его правового режима являются особенно значимыми.

В продолжение заданного вектора о том, что всякого рода улучшения участков кадастровому учету не подлежат, законодатель ввел новеллу о том, что здания и сооружения являются результатами строительства. Предполагается, что такая норма поможет поставить точку в дискуссии и прекратить практику регистрации права собственности на выгребные ямы, асфальтированную дорогу, замощения земельных участков и прочие подобные конструкции.

## Список используемой литературы

1. Андреев С. Е., Сивачева И. А., Федотова А. И. Учебник. Договор: понятие, заключение, изменение, расторжение. М. 20
2. Азархин А. В. Развитие понятия имущества в целях определения его существенных признаков как объекта гражданского права // Евразийский юридический журнал. 2019. № 1 (128). С. 225.
3. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем / Вестник гражданского права. 2017. № 1, 2. С. 33.
4. Бевзенко Р. С. Что такое недвижимая вещь? / Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 4-9.
5. Брагинский М. И. Научный журнал. О нормативном регулировании договоров. 2013. № 1. С. 12.
6. Власенко Т. В., Тимченко Ю. В. Классификация объектов недвижимости на рынке / ФГБОУ ВПО Ростовский государственный строительный университет. Ростов-на-Дону. 2015. №1. С. 56.
7. Витрянский В. В. Существенные условия договора. // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2014. №11. С. 17-24.
8. Витрянский В. В. Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. Гражданский кодекс о договоре. 2013. № 10. С. 28-34.
9. Васьковская И. В. Особенности государственной регистрации залога недвижимого имущества и ее прекращения // Аллея науки. 2020. № 2 (41). С. 469.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32. ст. 3301
11. Горошко Т. А. Споры, связанные с машино-местами, при покупке квартир в новостройках // Административное право. 2017. № 2. С. 69.

12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410

13. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.

14. Гонгало Б. М. Недвижимость (понятие, виды объектов): наши разногласия / Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. № 10. С. 16-25.

15. Гамаюнова С. И., Сердюк И. Н., Чумаков А. А. Основные особенности регулирования отношений по договору купли-продажи недвижимости / Эволюция государства и права: проблемы и перспективы: сборник научных трудов 4-й Международной научной конференции. Курск. 2022. С. 66–69.

16. Долинская В. В. Гражданское право. Учебное пособие. М.: Проспект, 2017. С. 98.

17. Долгополов Д. В. Понятие и современные правовые проблемы регистрации прав на недвижимое имущество / Аллея науки. - 2019. Т. 2. № 12 (39). С. 736.

18. Ефимова О. В., Голышева В. Г. Апартаменты – новое в сфере недвижимости / Актуальные проблемы современного законодательства Российской Федерации. Сборник статей. Москва, 2021. С. 50

19. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147

20. Зелюка П. А. Понятие и особенности недвижимости как системного элемента объектов гражданских прав / Текст: непосредственный // Общество и право. -2018. № 4. С. 131 - 135.

21. Землякова Н. К. Ответственность продавца по договору розничной купли-продажи и основные проблемы, возникающие при ее

реализации / Современное правопонимание цивилистического процесса: теория, законодательство, судебная практика. 2022. С. 58–65.

22. Илюшина М. Н. Применение новых механизмов договорного права в договорах купли-продажи жилых помещений // Нотариальный вестник. 2017. № 7. С. 2-16.

23. Илюшина М. Н. Новеллы Гражданского кодекса об опционных договорах // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 2. С. 3-10.

24. Иванова Е. В. Особенности договора купли продажи недвижимости // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. Москва, 2021. С. 85-88.

25. Кабалкин А. В. Юридическая литература. Толкование и классификация договоров 2016. № 7. С. 19-26.

26. Камалова А. Н. Жилое помещение, как объект государственной регистрации / А. Н. Камалова // Студенческий форум. 2020. № 39–2(132). С. 59–60.

27. 29. Лузина А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. М.: РГУП, 2017. С.25.

28. Лузина А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учеб. пособие. М.: РГУП, 2017. С. 75.

29. Ленковская Р. Р. Ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимости: теоретический анализ и правовые последствия / Актуальные вопросы юриспруденции, 2016. С. 80–82.

30. Меликбемян Д. А. Признаки и свойства имущества как объекта гражданских правоотношений // Аллея науки. 2019. № 1 (28). С. 645.

31. Мещерякова А. А. Машино-место как объект гражданских прав / Молодой ученый. 2017. № 51. С. 23.

32. Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2-х частях). Ч. 2. По изд. 1902 г. М.: Статут, 1997. С. 575.

33. Мячина Ю. А., Титенко Ю. А. Недвижимое имущество - объект вещных прав и предмет договора купли - продажи / Единство и идентичность

науки: проблемы и пути решения: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции, Волгоград, 13 сентября 2018 года. Волгоград: Общество с ограниченной ответственностью "Агентство международных исследований", 2018. С. 150–154.

34. Олефиренко Е. А., Крылкова М. В. Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. №. 4–3. Ст. 200–202. Ответственность сторон по договору купли-продажи жилого помещения. Образование и право. 2020. № 8. Ст. 159–164.

35. Горбунов М. А., Кулаков В. В., Левушкин А. Н. Недвижимое имущество в гражданском праве и сделки с ним: монография / и др. М. : Прометей, 2021. 526 с.

36. Новикова С. В. Машино-место как объект гражданского права / С.В. Новикова // Эпомен. 2018. № 13. С. 45.

37. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 11.

38. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520

39. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 [ред. от 23.06.2015] // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

40. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.02.2018 по делу № 305-ЭС17-13675, А41-103283/2015

41. Определение Верховного Суда РФ от 18.05.2017 № 304-ЭС17-4897 по делу № А45-26/2016 — URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 09.09.2020). — ежим доступа: КонсультантПлюс : [справ.-правовая система], свобод. из локал. сети Сиб. ин-та упр. — фил. РАНХиГС.



42. Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места: приказ Министерства экономического развития РФ от 07.12.2016 г. № 792 // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.06.2020) [44]

43. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344

44. Осипова М. В. Учебник. Гражданское право. М. 2015. С.78.

45. Определение Московского городского суда от 11.07.2016 № 4Г-7017/2016 // СПС «Консультант Плюс».

46. Олефиренко Е. А., Крылкова М. В. Ответственность сторон по договору купли-продажи жилого помещения. Образование и право. – 2020. - № 8. – Ст. 159–164. [85]

47. Постановление Президиума ВАС РФ от 04.09.2012 № 3809/12 по делу № А40-7912/11-28-61 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 12.

48. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

49. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.06.2018 № Ф06- 33065/2018 по делу № А57-19054/2017

50. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.12.2018 № Ф01- 5740/2018 по делу № А43-47512/2017

51. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.01.2019 № Ф09-8895/18 по делу № А50-3729/2017

52. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32- 29673/2011

53. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 № 5798/14 по делу № А50- 6337/2013

54. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.05.2015 по делу № А41-45945/14
55. Павлов М. С., Минаев А. В. Ответственность сторон по договору купли-продажи жилых помещений. Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. - №. 4–3. Ст. 200–202.
56. Решение № 2-1038/2019 2-1038/2019~М-999/2019 М-999/2019 от 6 декабря 2019 г. по делу № 2-1038/2019 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/E6TT2sTyrpHB/> (дата обращения: 19.10.2022).
57. Решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 01.07.2019 по делу № 2-4228/2019 // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.06.2020)
58. Решение Череповецкого городского суда Вологодской области от 13 октября 2021 года по гражданскому делу № 2–4230/2021
59. Решение Вологодского городского суда Вологодской области от 2 декабря 2021 года по гражданскому делу № 2–7363/2021. [
60. Решение Никольского районного суда от 21 февраля 2022 года по гражданскому делу № 2–116/2022
61. Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве/ М.: Статут, 2014. С. 27
62. Сеницын С. А. Суда как объекты недвижимости: особенности и просчеты российского законодательства // Гражданское право. 2021. № 5. С. 89.
63. Сергеева О. П. Актуальные аспекты договора розничной купли-продажи / О. П. Сергеева // Научный Лидер. 2021. № 11(13). С. 73–77.
64. Турганбаева А. Э. Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав и его признаки // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации сборник статей XXVI Международной научно-практической конференции. 2020. С. 34.

65. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2016

66. Федеральный закон от 29.11.2021 N 382-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 29.11.2021

67. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) "О государственной регистрации недвижимости" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 14.07.2015

68. Федеральный закон от 02.07.2021 N 305-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 02.07.2021

69. Федеральный закон от 02.07.2021 N 299-ФЗ (ред. от 06.12.2021) "О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 02.07.2021

70. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "О государственной регистрации недвижимости" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 14.07.2015,

71. Федеральный закон от 21.12.2021 N 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 21.12.2021

72. Хасаншин Р. И. Категория «усмотрение» в гражданском праве Российской Федерации: автореферат ... канд. юрид.наук / Казань, 2017. 19 с
73. Хохлова О. М. Изменения в российском законодательстве о недвижимости в 2020 году // Science and technology innovations сборник статей II Международной научно-практической конференции. 2020. С. 223-226.
74. Хайруллина А. В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество/А.В. Хайруллина // Юридический факт. -2019. № 48. С. 14.
75. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995. С.316
76. Шеметова Н. Ю. Критерии отнесения имущества к недвижимому в российском законодательстве / Текст : непосредственный // Право и экономика. 2018. № 8. С. 27 - 31.
77. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гр. права. По изданию 1907 г. М.: Спарк, 1995. С. 316 - 324.
78. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 316 - 317.
79. Bonell M. J. An International Restatement of Contract Law // The UNIDROT Principles of International Commercial Contracts. 1994, p. 7 et seq.
80. Emmerich-Fritsche A. Die lex mercatoria als durchsetzbares transnationales Handelsrecht und Weltgesellschaftsrecht. A.a.O. S. 1 - 2.
81. Honnold J. Law International Sales under the 1980 United Nations Convention // Cluver. 1999. 560 p.
82. Michaels R. The true Lex Mercatoria: Law Beyond the State // Indiana Journal of Global Legal Studies. 2007. №14(2). 23 p.
83. Saidov D. Methods of Limiting Damages under the Vienna Convention on the International Sales of Goods, 14 Pace Int'l L. Rev. // 2002. P. 351 – 352.