

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)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему: Специфика договора купли-продажи недвижимости по  
законодательству Российской Федерации

Обучающийся

Д.Ю. Логинов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Ю.В. Смоляк

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

## Аннотация

Темой исследования бакалаврской работы является специфика договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации, что представляется одной из наиболее актуальных тем в настоящее время, так как недвижимость, как объект гражданского оборота, обладает высокой значимостью и ценностью, и в связи с этим нуждается в повышенной государственной защите. И так как чаще всего стоимость недвижимости исчисляется миллионами и десятками миллионов, то в связи с этим недостаточное или неверное правовое регулирование сделок по отчуждению недвижимости способно привести к расцвету мошенничества в данной сфере и к непоправимому урону экономике страны в целом.

Целью данной работы является теоретический анализ понятия недвижимости в юридических источниках литературы и анализ специфики договора купли-продажи недвижимости и как результат разработка предложений в области совершенствования законодательства, а также практики использования договора купли-продажи недвижимости.

Задачи исследования:

- рассмотрение недвижимости как объекта гражданского права;
- раскрытие понятия, сторон и предмета договора купли-продажи;
- изучение правового регулирования купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации;
- анализ условий заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации;

Структурно работа состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников. Общий объем исследования занимает 61 страницу, при написании работы использовано 45 источников.

## Оглавление

Введение .....	3
Глава 1 Теоретический анализ договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации .....	6
1.1 Недвижимость как объект гражданского права.....	6
1.2 Понятие, стороны и предмет договора купли-продажи недвижимости .....	14
1.3 Правовое регулирование купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации .....	20
Глава 2 Практическая специфика договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации.....	26
2.1 Условия заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации .....	26
2.2 Порядок регистрации недвижимости по договору купли-продажи.....	30
2.3 Проблемы и направления развития правового регулирования договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации.....	44
Заключение.....	56
Список используемой литературы и используемых источников.....	60

## Введение

Недвижимость, как объект гражданского оборота, обладает высокой значимостью и ценностью, в связи с чем нуждается в повышенной государственной защите. Чаще всего стоимость недвижимости исчисляется миллионами и десятками миллионов, в связи с чем недостаточное или неверное правовое регулирование сделок по отчуждению недвижимости способно привести к расцвету мошенничества в данной сфере и к непоправимому урону экономике страны в целом.

Важность и значимость эффективного правового регулирования договора купли-продажи недвижимости детерминирована тем, что он опосредует претворение в жизнь сразу же двух гарантированных не только Конституцией РФ [20], но и Всеобщей Декларацией [9], прав человека: права на жилище и права на собственность. Вместе с тем, современное состояние правового регулирования рассматриваемого вопроса нельзя назвать удовлетворительным. Правовые нормы разрознены, порой не согласованы и порой не обеспечивают должного регулирования.

Расширение рынка недвижимости требует от юридической науки проведения глубокого анализа вопросов заключения, исполнения договоров купли-продажи недвижимости и выработки научно обоснованных рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства, чем и продиктована актуальность темы исследования.

Целью настоящей бакалаврской работы является теоретический анализ понятия недвижимости в юридических источниках литературы и анализ специфики договора купли-продажи недвижимости и как результат разработка предложений в области совершенствования законодательства, а также практики использования договора купли-продажи недвижимости.

Для достижения заданной цели в настоящей бакалаврской работе будут рассмотрены следующие задачи:

- рассмотрение недвижимости как объекта гражданского права;

- раскрытие понятия, сторон и предмета договора купли-продажи;
- изучение правового регулирования купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации;
- анализ условий заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации;
- рассмотрение порядка регистрации недвижимости по договору купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации;
- выявление проблем и представление направления развития правового регулирования договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации.

Объектом исследования является совокупность общественных отношений, складывающихся в связи с правовым регулированием института купли-продажи недвижимости.

Предметом исследования является совокупность правовых норм, научных взглядов, концепций суждений, и принципов национального права, с использованием которых осуществляется правовое воздействие на сферу купли-продажи недвижимости.

Методологическая основа исследования.

Метод теоретического анализа:

- изучение, анализ, синтез и обобщение научной и учебной литературы, которая раскрывает особенности правового регулирования договора купли-продажи недвижимости в соответствии с российским законодательством;
- метод системного анализа, частнонаучные методы исследования, что позволило исследовать заявленную тему и сделать соответствующие обобщения и выводы.

Теоретическая основа работы:

- положения и выводы, разработанные юридической наукой, в первую очередь, гражданским правом;

– учебные пособия, научные статьи и монографии.

Эмпирическую основу исследования составили материалы судебной практики по теме исследования.

Нормативно-правовую базу исследования составили имеющие отношение к теме исследования положения Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ [11], а также иных нормативно-правовых актов, направленных на регламентацию договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации.

В процессе написания настоящей бакалаврской работы в качестве теоретической основы были использованы труды таких авторов, как Абросимова Е.Я., Валеева Е.Ю., Возкаев С.У., Дорожинская Е.А., Егорова О.А., Казаченок О.П., Красильщиков А.В., Манылов И.Е., Нелинова Л.А., Писков И.П. и ряд других.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, объединяющие шесть параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

# **Глава 1 Теоретический анализ договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации**

## **1.1 Недвижимость как объект гражданского права**

Недвижимое имущество, популярность и востребованность которого постоянно возрастает, является основой любой хозяйственной деятельности и предпринимательства и относится к одному из главных элементов жизни и деятельности общества, а также развития экономики.

Официальная трактовка недвижимости присутствует в ст. 130 ГК РФ. Нормативный документ более раннего периода определял, что недвижимое имущество – это участки земли, недра и т.д., относящиеся к земле, перемещение которых практически невозможно. Но в 2016 году в акт были внесены некоторые поправки, отмечающие, что недвижимость также включает в себя жилые и коммерческие объекты, сооружения, в которых присутствуют транспортные средства, объекты, внесенные в кадастровый учет. Заметим, что в акте не присутствует трактовка самого понятия «недвижимость», а прописан только список объектов, которые характеризуются недвижимостью.

Изучая суть данного термина, отметим, что само понятие раскрывает свой смысл: это свойство предмета, который невозможно физически передвинуть. Если прочесть толковый словарь, то недвижимость здесь определена в качестве объекта, который включает в себя участок земли и конструкцию, которая на нем присутствует. Но в акте также прописано о том, что и прочие объекты, которые, по сути, являются движимыми – воздушные и морские судна, космические, также относятся к категории недвижимости. Присутствие таких связей с землей и определяет главное свойство недвижимости как предмета, на который распространяются гражданские права.

Хотим заметить, что современная правовая наука подвергается исследованиям, вызывающим полемику по поводу определения предметов по их свойствам и способности к передвижению. Некоторые исследователи также высказывают мнение, что необходимо данный порядок относить и к имущественным правам. Оппоненты данного мнения указывают, что данное определение может относиться только к предметам и к иным типам имущества оно не может применяться. Например, А.П. Сергеев определяет, что подобное распространение свойства недвижимости не может быть верным по отношению к правам требования [26, с.129].

Исследуемый вопрос проявляет себя на фоне того, что сегодня нет однозначного мнения в научных кругах о сути недвижимости, о соотношении понятий «недвижимость» и «недвижимые предметы». В процессе развития данной научной сферы периодически возникали различные мнения по поводу рассматриваемого вопроса и многие исследователи стали авторами современных моделей законодательных определений. Еще один ученый, И.А. Емелькина, полагает, что недвижимость включает в себя данное понятие имущественного права, но вместе с прочими предметами. Подобное мнение сегодня высказывают многие исследователи данного вопроса, параллельно с этим делая сноску о том, что на фоне современной юридической неоднозначности в определении термина недвижимость не может соотноситься с недвижимым имуществом **Ошибка! Источник ссылки не найден.**[45, с.127].

Основываясь на данном положении вещей, исследователь определила, что суть недвижимости заключается в качестве совокупности массы предметов, которые не подлежат физическому перемещению и не могут перемещаться по поверхности земли.

Мнение нельзя назвать определенно точным просто потому, что в нормативных актах прописано о том, что недвижимость включает в себя и такие предметы, которые в принципе могут перемещаться. Поэтому мы определяем, что более точной является точка зрения С.Ю. Стародумовой,



говорящей о том, что недвижимость обладает двойственной природой, что демонстрирует себя в юридическом и физическом качестве предмета [38, с.14-17].

Поэтому говорим, что физический параметр является определением конкретного объекта и его расположения, свойства, рамки и т.д. А что касается юридической характеристики, то это возможность определить его в качестве предмета права.

Следует заметить, что в данной ситуации нет единой точки зрения о том, что данные права следует обязательно подтверждать в официальном порядке, проходя процесс регистрации в государственных органах. Но, если мы определяем точные свойства, не всегда следует требовать их комплексность. К примеру, земельный участок по своей сути является недвижимым предметом, но он не подлежит обязательной процедуре регистрации. Необходимо понимать, что в данный момент юридического управления роль юридического свойства увеличивается за счет применения обязательной нотариально заверенной сделки с недвижимостью.

Рассматривая сегодняшнее положение вещей, мы видим, что в перечень недвижимости также входят и ресурсы земли, предметы, связанные с землей. Последние относятся к отдельной категории недвижимости и не определяются в качестве элемента участка земли.

В современном отечественном праве недвижимостью определены морские, космические, воздушные корабли, жилой и коммерческий фонд. К данным категориям применяются различные правовые нормы.

Исследуя указанную статью, делаем вывод, что в нормативной документации присутствует три принципа недвижимости. В первую очередь, это природный критерий – недра земли, земля, определенные водные объекты. Во вторую очередь, это те предметы, которые намертво связаны с поверхностью земли. И остались те предметы, которые в нормативном акте характеризуются в качестве недвижимости. Очень важно внимательно относиться к подобным трактовкам, чтобы не возникали спорные пояснения.

По мнению ученой Л.А. Нелиновой, недвижимые предметы являются особой категорией в среде всех предметов. Главными качествами недвижимости мы можем определить прочностную связь с землей, а также участки земли, недра земли, объекты конструкций, строения, а также неоконченное строительство. Определением крепкой связи с землей позиционируется наличие такого фактора, как фундамент. Хотя и систему трубопровода, которая проходит под землей, мы также определяем в качестве недвижимости. Также к недвижимости относим и морские и воздушные корабли, судна внутреннего плавания, созданные человеком космические предметы[26, с.129].

Нормативный акт также считает, что недвижимостью можно назвать и предприятие, но не стоит его сопоставлять с государственным предприятием, как определенной формой правового характера.

Исследователь отмечает, что предприятие как недвижимость представляет собой совокупность производственного комплекса, который базируется на земельном участке, что может являться заводом, фабрикой и т.д. Но ведь в его состав также могут относиться и прочие объекты, важные для рабочих процессов – линии техники, агрегаты, материалы, готовые изделия, кредиты, бренд и т.д. Никто же не будет оформлять предприятие в качестве единого и неделимого объекта недвижимости, что является трудной задачей, для решения которой придется отчуждать единичные объекты, которые включены в данный комплекс. Но иногда законодательство предписывает проведение данной процедуры[26, с.131].

Сегодня многие исследователи все еще пытаются определить общие конституционные качества, определяющие все свойства недвижимого имущества. К сожалению, конституционные положения в данный момент исторического периода не могут предоставить точных и детальных пояснений свойств, что часто становится причинами судебных ошибок, отказов в процедуре регистрации права недвижимости и т.д. Если изучить работы С.П. Гришаева, то автор указывает, что единое свойство для всех

частей недвижимости следует определить как связь с землей в огромном трактовании: непосредственная и реальная связь физического и юридического свойства. Но данное мнение не берет во внимание, что любой предмет обладает связью с землей в той или иной степени: или физическую или юридическую с площадью государства, где они располагаются[24, с.21].

Другой исследователь, А.В. Ерш, отмечает, что главными свойствами недвижимости, кроме той, которая, по сути, недвижимость, мы определяем наличие крепкой связи с участком земли, что предполагает невозможность перемещения предмета, а также в качестве индивидуальной характеристики, наличия границ объекта. Исследователь позиционирует недвижимость по сути, недвижимость по связи с землей и недвижимость по нормативному акту, вбирая в себя все главные свойства только лишь на два последних вида недвижимости[27, с.93].

Мы считаем, что данное мнение неверно, следует осуществлять несколько иной подход в понимании вопроса и его исследовании. Данные свойства определены по типу связи с землей, поэтому выбирать их в качестве главных и определяющих неверно. Современный ГК РФ в 2013 году внес некоторые изменения по поводу объектов гражданских прав, и главная позиция принадлежит недвижимости.

Но в акте не присутствует столь необходимое и важное, полное и детальное описание сути связи с землей и невозможности его перемещений по территории без присутствия огромных расходов, которые, в некоторых случаях, могут значительно превышать капиталовложения в него.

Федеральный закон от 02.07.2013 N 142-ФЗ[39] прописывает новую норму недвижимого имущества в качестве одной совокупности сооружения и объектов, а также тех объектов, которые функционально привязаны к основным и связаны между собой железными дорогами, коммуникациями, системами трубопроводов, линиями электропередач и т.д. Они будут считаться единым имуществом в случае, если на них распространяется одна регистрационная запись, указанная в базе данных Росреестра.

Современная редакция нормативного документа должна быть не только более точной и подробной, но также и должна вмещать в себя перечень свойств, в который включаются те признаки, которые демонстрируют неделимость – наличие технологической или физической связи среди всех предметов, общее назначение данных объектов, протяженность и т.д.

Для общей недвижимой совокупности признак наличия взаимной связи с участком земли должен обязательно быть. Данное требование предъявляется в том случае, если права на все объекты, присутствующие на данном участке, зафиксированы в едином реестре в общем на один объект недвижимости.

Поэтому общий предмет недвижимости является вещно-правовой общностью участка и остального комплекса, который представлен в виде разных объектов, конструкций и сооружений, по итогам которого участок и весь его комплекс являются одним правовым механизмом недвижимого предмета, и они попадают под общее вещное право [19, с.73].

Таким образом, в правоприменительной практике возможно определение недвижимого имущества по следующим признакам.

Во-первых, нужно определить, является ли имущество самостоятельным объектом материального мира.

Данный признак раскрывается в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда от 26.01.2020 № 11052/19[35], в котором он указывает, что объект недвижимости, расположенный на земельном участке, должен отличаться от собственно самого земельного участка.

Во-вторых, выявить хозяйственное назначение имущества. Этот признак можно выявить в Определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2019 № ВАС-9767/19 по делу № А42-4761/2017[29], в котором указывается, объект недвижимости должен обладать самостоятельными полезными свойствами, а не улучшать полезные свойства других объектов.

В-третьих, необходимо установить, имеются ли у имущества признаки, указанные в ст. 130 ГК РФ. По нашему мнению, при выполнении всех этих действий можно будет дать четкую оценку имущества со стороны статуса движимого и недвижимого имущества.

Таким образом, свойствами недвижимости являются:

- недвижимость невозможно переместить без нанесения ущерба объекту;
- как юридически, так и физически недвижимость связана с землей;
- как объект инвестирования недвижимость долговечна;
- по своим физическим характеристикам недвижимость уникальна;
- специфическое регулирование сделок с недвижимостью (необходимость государственной регистрации);
- способна удовлетворять потребность человека в жилье[8, с.489].

Опираясь на все вышесказанное, делаем вывод, что сегодня исследователи не могут прийти к единому мнению о сути и природе недвижимости, как в данном случае реализовывать аналогичность понятий. Но с другой стороны, такая полемика, которую вызывает данный вопрос, говорит о том, что процессы исследования не стоят на месте, они активно развиваются, ученые ведут и далее свои исследования, чтобы помочь авторам законодательства более точно сформулировать основные понятия, юридические подоплеку и определения терминов. Также данное развитие способствует снижению количества спорных ситуаций, которые могут возникать в процессе определения понятий в сфере права недвижимости.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод относительно того, что актуальную редакцию статьи 130 ГК РФ в условиях реальной действительности нельзя считать полной. По нашему мнению, данное понятие состоит из двух элементов – права на имущество и недвижимость. Можно сказать, что недвижимость определяется в качестве комплекса прав на имущество и обязанностей. В данном акте прописывается суть недвижимых предметов в двух типах. Следует изучить свойства

недвижимого имущества. Если смотреть вглубь истории, то в России дореволюционных времен не присутствовало само понятие свойств недвижимого имущества, а были прописаны лишь указания на то, что все объекты могут быть движимыми и статичными, при этом не упоминали их свойства, а лишь переходили к списку. С течением времени, конечно, положения и определения менялись, но в советском законодательстве не присутствовали такие понятия, как частная недвижимость, коммерческая.

Корректнее было бы ее дополнить после слов «... объекты незавершенного строительства» оговоркой «... при условии, что для такого перемещения не используются технологии, позволяющие избежать риски нанесения ущерба и гибели объекта». Необходимо закрепить в статье 130 ГК РФ понятие недвижимости в следующей редакции: недвижимость – это индивидуально-определенная вещь или имущество, обладающее свойством неподвижности или прочной связи с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

## **1.2. Понятие, стороны и предмет договора купли-продажи недвижимости**

Вещные права, а также определение собственности возможно осуществить путем проведения различных сделок, стороны которых обязаны иметь права и быть дееспособными.

Что касается сделки, то она включает в себя однозначность всех составляющих. Иными словами, все стороны, участвующие в договоре, а также объективный параметр – однозначность воли и ее изъявления, сути и смысла. Минус одного из составляющих частей или нескольких частей, вызывает недействительность сделки; в дальнейшем не признается ее юридический характер, что может привести к различным негативным последствиям.

Особенности сделок с недвижимым имуществом предусматривают наличие требований к субъектному составу сделки, к ее форме и содержанию. Общим требованием к субъектному составу является наличие правоспособности и дееспособности у ее участников, а также наличие полномочий и права на совершение сделки. Если сделка была заключена с лицом, которое не обладает соответствующими полномочиями, то сделка признается недействительной. При любом совершении сделки, подписании договора, должны присутствовать только лица, которые являются полностью дееспособными, изъявляют свою волю и стремятся получить определенную выгоду от совершаемой сделки. На участников сделки с недвижимым имуществом также распространяются требования о добросовестности. Положения ГК РФ в ст. 1 и 10 предусматривают, что никто не может извлекать выгоду из недобросовестного поведения, а также запрет на причинение ущерба или вреда другим лицам своими действиями. Любые противоправные действия, которые могут быть реализованы, могут привести к тому, что сделка признается в будущем неправомерной. Добросовестный

продавец обладает правом собственности на имущество, которое является объектом сделки[26, с.129].

Как прописывается в пунктах ст. 160, 434 и 55 ГК РФ, обязательное государственное удостоверение обязательно для сделок с отчуждением частей в праве общего имущества, сделок, связанных с распоряжением имуществом опекаемого гражданина, который является несовершеннолетним или признан судом недееспособным. Обязательное нотариальное удостоверение может быть предусмотрено и по соглашению сторон.

В нормативном законодательстве прописано, что необходимо проводить регистрацию для дальнейшей реализации сделок с недвижимостью. Данной процедуре также подвергается появление, переход и завершение права собственности, ведения хозяйственной деятельности, руководства, права на пожизненное владение наследия, постоянного применения и т.д.[44, с.57].

Существенным условием сделок является предмет сделки, который подразумевает наличие сведений, которые позволяют определить недвижимое имущество, его расположение. В пакет документации, которая необходима для совершения сделки, сегодня входит стандартный перечень документов, перечень которых всегда присутствует в государственных органах, проводящих сделки, у нотариусов, которые ведут свою деятельность в сфере недвижимости и заверяют документацию в случае необходимости. Для индивидуализации недвижимого имущества используется также кадастровый номер. При отсутствии согласования указанных условий договор считается незаключенным или в будущем может быть признан неправомерным [14, с.53].

Сегодня присутствует перечень определенных условий, в который входят пункты соглашений по сделкам с недвижимостью. Также он обладает определенными дополнениями и условиями. К примеру, согласно сделке купли-продажи, в договоре указывается стоимость собственности, но в том варианте, когда стоимость не обговорена, то соглашение выполняется всеми



лицами сделки и она является правомерной. В том случае, когда выясняется, что при подписании сделки присутствуют лица, которые владеют некоторой частью недвижимости, но в соглашении необходимо прописывать те условия, которые предусматривают права применения данными лицами части недвижимости. Поэтому столь важно, прежде чем проводить подписание договоров, проверять все предоставляемые документы, получать реальные и фактические данные, чтобы в будущем у одной из сторон не возникло необходимости в отмене сделки, оспаривании ее юридической силы. Очень часто по данному поводу происходят судебные рассмотрения.

Выполнение обязательств по общим правилам производит обязанная сторона. Именно надлежащим выполнением договорных обязательств достигают цель, на основании этого само по себе истечение сроков действия договора автоматически не повлечет прекращения обязательств (п.3 ст.425 ГК РФ). Обязательства прекращаются по общим правилам их выполнения. Следует также сказать о том, что не всякое выполнение обязательств повлечет прекращение, а только выполнение, которое соответствует определенным требованиям.

Основные обязанности сторон содержатся в законодательном определении договора купли-продажи: продавец обязан передать вещи в собственность покупателю, который должен принимать вещи и уплачивать за них оговоренную сумму денег (п.1 ст.454 ГК РФ).

Основная обязанность продавца – передача недвижимости в определенные сроки. Сроки выполнения обязанностей по передаче имущества устанавливаются в договоре; если сроки в договоре не определены, то обязанности должен исполнить продавец в разумные сроки после появления обязательств (заключения договора). Обязанности, не исполненные в разумные сроки, продавец должен выполнить в течение семи дней с момента предъявления покупателем требований по исполнению (ст.314, 457 ГК РФ). Если стороны договора не исполнили определенные по

закону обязанности по передаче указанного в договоре имущества, данный договор считают незаключенным.

Обязательства по передаче объектов недвижимости, возникающие из договора купли-продажи, нужно реально исполнить. Реальное выполнение будет означать, что продавец должен выполнить обязательства к натуре в полной мере с определенным условием о предмете, замены же выполнения в натуре денежным возмещением, а именно предоставлением потерпевшей стороне суррогата выполнения, не допускают. Только после исполнения определенных согласованных волеизъявлением сторон действий (передача объекта) возможно, говорить о том, что обязательства реально исполнены. Если выполнение последовало, но при этом нарушаются определенные условия (допустим, о качестве передаваемого товара, сроках обязательств), то будет иметь место нарушение требований надлежащего выполнения обязательств.

Только после передачи недвижимости и подписания документов о передаче стороны считают исполненными обязательства соответственно по передаче, а также принятию недвижимости (ст.556 ГК РФ).

Правильное указание времени исполнения продавцом его обязанностей относительно передачи недвижимого имущества для приобретателя будет иметь большое практическое значение. Так как именно данное время, когда иное не указано в самом договоре, имеет отношение к передаче рисков относительно случайной утраты или повреждения недвижимости на приобретателя на основании норм п. 1 ст. 459 ГК РФ.

В качестве главных обязанностей, которые возникают у продавца, можно назвать процесс передачи недвижимости как во владение приобретателя, так и обеспечение правового господства над данной недвижимостью, то есть передача в личную собственность приобретателя.

При этом право собственности на недвижимость начнет существовать с того момента, как недвижимость передана приобретателю, когда другие условия не определены в нормативно-правовых актах или в условиях самого

договора на основании норм п. 1 ст. 223 ГК РФ. При этом сам факт передачи объекта купли-продажи не будет обладать вещно-юридическим результатом. Право собственности относительно приобретаемой недвижимости проявится только в момент передачи данной собственности, когда другое не установлено в нормативно-правовых актах либо в самом договоре на основании п. 2 ст. 8, п. 2 ст. 223 ГК РФ.

При невыполнении стороной обязательств относительно передачи второй стороне недвижимости последуют всевозможные правовые санкции.

Во время ненадлежащего исполнения стороной обязанностей в рамках заключенного соглашения купли-продажи недвижимости вторая сторона имеет право:

- в соразмерном объеме потребовать снижения цены;
- в безвозмездной форме устранения имеющихся недостатков в самые кратчайшие сроки;
- в возмещении личных затрат, которые были направлены на то, чтобы устранить имеющиеся недостатки;
- высказать отказ относительно дальнейшего исполнения договорных обязательств с его расторжением и возвратом внесенных платежей по договору [16, с.3].

Обязанности приобретателя относительно внесения платежей по договору можно найти в ст. 454, ст. 485-486 ГК РФ. Такие обязательства определяют в качестве исполненных тогда, когда продавец получает всю оговоренную в договоре сумму в полном объеме. Суть рассмотренной обязанности заключается как в переданных материальных средствах, так и в исполнении определенных подготовительных процедур, которые являются обязательными для исполнения данной обязанности, например, оформление особых банковских счетов, передача чеков и т.д. На основании единых правил, приобретатель обязан внести платежи, оговоренные в договоре в полной мере. При неисполнении данного обязательства приобретатель будет привлечен к ответственности.

При неисполнении сроков внесения платежей, исходя из п. 3 ст. 488 ГК РФ, продавец имеет право требовать обратной передачи недвижимого имущества.

Заключая соглашение, следует тщательно оговорить условия относительно внесения платежей по договору. Так как предварительный вариант внесения платежей по рассматриваемой категории договоров идет в разрез с реальными условиями отечественной экономики. С точки зрения самих приобретателей наиболее доступная форма та, во время которой передача приобретателем денежных средств будет обусловлена процессом исполнения продавцом возложенных на него обязательств относительно передачи на недвижимость права собственности. В это же время является целесообразной направленность продавца иметь определенные гарантии относительно того, что он получит причитающиеся ему деньги. Исходя из этого направления, стоит предусмотреть возможность включения в соглашение условия относительно передачи приобретателем денег на сохранность в финансовые организации либо нотариусу, с указанием о том, что продавец их сможет получить, только если у него будет на это письменное разрешение от приобретателя.

Таким образом, на основании условий изученного договора есть возможность для совершения определенных действий predetermined в данном договоре. В череде обязанностей приобретателя можно выделить: принятие недвижимости и внесение денежных средств. В качестве обязанностей продавца можно указать процесс передачу недвижимости. В это же время приобретатель, а также продавец обладают определенными правами: истребовать передачу, а также истребовать принять недвижимость на основании условий, predetermined в договоре. Данные права, а также обязанности появляются одновременно, то есть во время подписания договора.

### **1.3 Правовое регулирование купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации**

База для заключения договора – это гражданские права и наличие дееспособности. Для свершения сделки купли-продажи необходимо обладать гражданскими правами, наличием документов – свидетельством о собственности на любой объект недвижимости, который является предметом сделки. Появление особого порядка правового регулирования недвижимого имущества обусловлено тем, что до заключения сделки по отчуждению объекты недвижимого имущества должны пройти процедуры оценки, межевания и регистрации. Обязательный характер таких процедур обусловлен тем, что объекты недвижимого имущества имеют высокую ценность. Соответственно, сделки, связанные с недвижимым имуществом, предусматривают особый порядок.

Нормативные акты в данной области являются целым комплексом документов, с помощью которых государство осуществляет управление купли-продажи недвижимости.

Основной документ РФ, это Конституция, дает все юридические основания для дальнейшего развития отечественной законодательной базы. Как прописывается в ее 1 части статьи 15, данный акт обладает высоким значением и силой юридического характера по всей стране. В 8 статье прописано, что в государстве признаны и полностью защищены все права собственности, как частной, так и государственной, муниципальной и т.д. Рассматривая 35 статью, мы видим, что все права защищены на законодательном уровне, гарантированы каждому гражданину, позволяют обладать правами на собственность и имущество, лица обладают правами иметь собственность, использовать ее, распоряжаться на свое усмотрение единолично или вместе с прочими лицами.

С течением времени, когда все конституционные положения совершенствуются и модернизируются, ГК РФ прописывает, что регистрация

назначает права собственности, ограничивает, обременяет и т.д. Как показывают положения, прописанные в статье 131, органы власти обязаны реализовывать регистрацию права собственности, ведения хозяйственной деятельности, управления и регулирования, наследия, постоянного применения, использования ипотеки и прочих вариантов права вещного определения. Также в кодексе указано о том, какие должны соблюдаться условия появления, передачи прав собственности, которые используются при совершении сделок по недвижимости.

Большое количество нормативных актов включили в свой перечень акт об ипотеке с залогом недвижимости[41], акт, в котором прописан механизм перевода участка из категории в категорию[42]. Также следует отметить, что в отечественном законодательстве присутствуют пункты, которые касаются отдельных вариантов недвижимости, для которых предусмотрены специфические нормативные документы. К таковым относится закон, в котором прописаны механизмы оборота земель сельскохозяйственного назначения[43].

Следует учитывать и такой аспект, что нормы купли-продажи недвижимости присутствуют в прочих официальных документах и актах. Это и Лесной[23], Водный[7], Жилищный[15] и Градостроительный кодексы РФ[10]. Содержащиеся в них нормы определяют специфику купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества.

Изучая налоговые положения, в частности, статью № 333.33, мы видим зафиксированные размеры оплаты государственных пошлин[25]. Управление происходит и с применением других нормативных положений, в том числе Гражданского процессуального кодекса[12] и Арбитражного процессуального кодекса РФ[4].

Мы хотим обратить внимание и на некоторые явления, которые появились в тот момент, когда законодательство предоставило новый вариант нормативной документации, которая регулирует отношения относительно совершения юридических действий с недвижимостью:

- сегодня вызывает некоторую полемику трактование наименования акта, ведь процедуре регистрации подвергается не имущество, а вещное право на него;
- представлен расширенный перечень оснований для приостановления процедуры кадастрового учета и государственной регистрации прав;
- значительно сократили то затратное время, которое приходилось ожидать до завершения процедуры регистрации. Что касается учетной кадастровой процедуры, то в данной ситуации, наоборот, значительное увеличение на время около 3 месяцев по инициации органа регистрации и до полугода по инициативе собственника. В другой регистрации акта период составлял 1 и 3 месяца;
- если предполагается отказ принимать документацию, то причиной может стать отсутствие у того кто подает документов, которые подтверждают его личность;
- сегодня на уровне законодательства установлено, что в обязательном порядке вся подаваемая с помощью пересылки документация должна проходить нотариальное заверение, чего ранее не требовалось.

Как свидетельствует Постановление Конституционного Суда РФ от 26 мая 2011 г. № 10-П[34], процедура регистрации прав на недвижимость необходима для того, чтобы признавать права государством тех документов, которые свидетельствуют о правах на недвижимость. При этом процедура не касается самой сути гражданского права, не оказывает воздействие на договоры, не влияет на их свободу, равенство, волю и реализацию сделки всеми ее сторонами.

Одними из главных задач власти при проведении регистрации купли продажи недвижимости, определяются только аспекты, которые базируются в правовом, социальном, экономическом, руководящем и информационном поле.

Что касается правового момента, то он демонстрирует решение задач из сферы постоянства гражданского оборота недвижимости по итогам подтверждения и получения гарантий от государства.

Социальный аспект проявляется в том, что власть посредством проведения данной процедуры обеспечивает подтверждение законности оборота и сохранения прав собственности непосредственных владельцев недвижимого имущества и других заинтересованных лиц.

Экономическая задача выражается в формировании оптимальной среды для вложений без присутствия рисков потерять свои инвестиции, а также в процедурах обложения налогами. Когда в экономике присутствует необходимый уровень микроклимата, позволяющий вкладчикам без рисков совершать свои инвестиции в недвижимость, данный рынок начинает активно расти и развиваться, а это вызывает и активное развитие самой экономики, увеличение оборота, состояние рынка.

Руководящая задача и получение данных необходимы для того, чтобы предоставлять всем физическим и юридическим лицам, власти, своевременную и точную информацию о правах на недвижимость и о самой недвижимой собственности[5, с. 14].

Процедура регистрации является по своей сути обычным шагом, который позволяет получить поддержку и защиту со стороны власти, при необходимости, это будет и возможность оказания судебной защиты, гарантии своих прав, которые прописываются в договорах при формировании отношений между сторонами, если объект сделки – недвижимость. Также процедура позволяет государству оказывать свою защиту в правовом и юридическом поле.

Если мы внимательно рассмотрим практические случаи, тогда становится заметным, что огромное количество спорных моментов проявляют себя на фоне того, что происходит неправильное понимание и трактование самой сути процедуры регистрации прав, а также таким огромным минусом, как отсутствие более детального и тщательного



определения сути данного правового института. Также спорная ситуация проявляет себя и в случае неправильного понимания объекта иска, что в итоге вызывает неправильное понимание правовых отношений в конфликтах и признание их не обладающими юридической силой.

Если мы обратимся к исследовательским работам современных ученых, видно, что судебные инстанции, куда предоставляются от граждан заявления, определяют, что присутствует нарушение их законных прав в реализации процедуры регистрации. На фоне данных ситуаций, разные суды выносят свои решения в разных ключах:

- определяют ранее проведенную регистрацию права неправомерной;
- определяют в качестве не соответствующих нормам законодательства действия, совершенные при проведении государственной регистрации;
- отзывают свидетельство о регистрации права;
- исключают запись в Едином государственном реестре недвижимости;

Все это необходимо для достижения одной задачи – признание в судебном порядке незаконности акта государственной регистрации права.

Проведенная процедура регистрации купли-продажи недвижимости подтверждается специальным документом – свидетельством о регистрации права, оформленным в порядке, установленном законом. Этот документ является объектом правовой защиты: органы государственной власти не могут оспаривать или отменять его действие. В судебной практике встречается большое количество дел, связанных с оспариванием права на регистрацию купли-продажи недвижимости, однако всегда следует помнить, что отзыв свидетельства выступает последствием отмены зарегистрированного права. Следовательно, необходимо еще раз подчеркнуть, что в процессе судебного заседания рассматривается именно приобретенное право, а не юридический документ, его подтверждающий [18, с.32].

На основании всего вышесказанного, можно констатировать, что купля-продажа недвижимости является одной из главных составляющих правового обеспечения деятельности граждан, связанной с куплей и продажей объектов недвижимости. Правовое обеспечение купли-продажи недвижимости имеет важное значение для защиты прав и законных интересов как физических, так и юридических лиц. Благодаря наличию таковых регулирующих положений, все стороны купли-продажи недвижимости, а также сам рынок недвижимости, будут более тщательно защищены от всяческих проявлений неправильных трактований положений, нормативов и прав разных лиц.

## **Глава 2 Практическая специфика договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации**

### **2.1 Условия заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации**

Даже не зависимо от того, что такие понятия как оферта, а также акцепт довольно подробно описаны в нормативно-правовых актах в данном направлении, можно встретить определенные правовые недоработки.

Так, в качестве значимой и довольно интересной проблемной зоны, которая относится к оферте и акцепту, это публичная оферта. Данный вопрос следует проанализировать так, как зачастую оферта в соглашениях относительно купли-продажи недвижимого имущества публичная, и от этого положение вещей является спорным. Так как оферта на основании отечественных нормативно-правовых актов является предложением одной стороне договора, которое направляется второй стороне договора с целью заключения данного договор на согласованных условиях, в это же время в оферте нужно указать все значимые условия. Но, несмотря на это, на самом деле разнообразные объявления относительно продажи недвижимого имущества невозможно определить в качестве публичной оферты, так как они не содержат с нужным уровнем определенности информации относительно предмета договора, которым владелец намерен распорядиться. И как результат во время существования данных объявлений, владелец высказывает последствия, предусмотренные в ст. 437 ГК РФ, то есть предлагает оферту и в результате приобретатель не может просить в судебных органах привлечь владельца недвижимости, который не согласился продать недвижимость, к подписанию договора на тех условиях, которые были указаны в объявлении[8, с.489].

Еще одна проблема, которая возникает при подписании договора – это передача акцепта позже определенного времени. Само собой, что на данный

момент времени в результате усовершенствования различных вариантов связи данная проблема все чаще и чаще утрачивает свою актуальность. Но, даже несмотря на это, на основании ст. 442 ГК РФ, которая посвящена акцепту, перечисленному с задержкой, можно сделать выводы о том, что приобретатель при опоздании платежей в результате возникновения независимых обстоятельств будет в довольно невыгодных условиях, так как это не его вина в том, что платежи пришли с задержкой. Но, несмотря на это, у него не будет права на истребование выполнения договора от продавца, так как нормативно-правовые акты определяют то, что продавец обязан приобретателю относительно того, что он получил платежи, а значит и о том, что он согласен на заключение соглашения.

Несмотря на это, как было сказано ранее, во время заключения договора применяют следующий вариант: владелец приглашает заключить договор оферты, далее на данное предложение могут согласиться несколько приобретателей, а владелец уже принимает решение с кем именно заключать договор. В данной ситуации во время заключения договора, чаще всего возникает переговорный процесс, который нацелен на получение согласия от двух сторон по поводу существенных условий договора. При проведении переговоров участники согласуют все значимые условия[24, с.21].

В данном процессе первостепенное значение отводят предопределению значимых условий соглашения и прежде всего существенных условий, в самом полном виде, не допуская при этом двойного толкования, неточности и так далее.

И как результат стоит сказать о том, что условия относительно предмета, а также стоимости должны быть непременно указаны при установлении участниками договора, так как в иной ситуации соглашение не будет заключено в результате того, что между участниками договора не достигнуто соглашение.

Например, условие относительно предмета непременно нужно указывать, так как оно дает основания для идентификации передаваемой

недвижимости. При заключении рассматриваемого договора это информация кадастрового учета России, а также информация, которая взята из технической документации относительно самой недвижимости. Помимо этого, непременно нужно определить в условиях договора место нахождения недвижимости.

В качестве следующей значимой проблемы нужно указать порядок определения стоимости недвижимости, так как стороны зачастую определяют в договоре стоимость, которая существенно занижена, нежели реальна, для того, чтобы снизить налоговую нагрузку, определенную в нормативно-правовых актах тогда, когда доходы продавца подлежат налогообложению на основании п. 17.1 ст. 217 НК РФ. Такое определение стоимости является недопустимым, так как при появлении спорной ситуации приобретатель почти не имеет возможности доказать, что продавец получил другую сумму денег, чем определена в самом договоре[1, с.86].

Помимо этого, для участников договора нужно точно и однозначно установить правила произведения расчетов, а также правила передачи недвижимости. Это нужно для того, чтобы не допустить всевозможные риски, например, рисков использования к соглашению такого понятия как разумный срок передачи покупной стоимости, исходя из норм ГК РФ и т.д. Самыми оптимальными называют правила оплаты, при которой часть суммы перечисляется уже после подписания договора, а оставшаяся на протяжении установленного периода времени с момента передачи недвижимости. Именно такие правила дают возможность для минимизации всевозможных рисков, которые относятся к злоупотреблению правами во время проведения оплаты[27, с.117].

Вносить плату за недвижимое имущество возможно при помощи личных сбережений либо при помощи кредитных средств, либо с использованием материнского капитала. При этом последние два варианта регулируют специальные нормативно-правовые акты, а также отдельные статьи ГК РФ. В качестве характерных особенностей данных вариантов

оплаты можно назвать то, что при оформлении сделки приобретатель получает свидетельство относительно права собственности с установленным обременением, а значит у приобретателя будут только частичные права на собственность и он не может распоряжаться недвижимостью до того времени, пока обременение не будет снято, а само недвижимое имущество будет находиться в залоге либо у бывшего владельца либо у определенного банка до момента исполнения приобретателем имеющихся у него обязательств в полном объеме. Запись относительно обременения делают в ЕГРН[13, с.72].

Для участников соглашения купли-продажи жилья, помимо всего прочего, нужно помнить про то, что в соглашении в обязательном порядке перечисляют тех лиц, у которых остается право на использование данного жилья с момента передачи прав приобретателю.

Рассматриваемый договор консенсуальный и как результат будет заключен во время согласования участниками всех значимых условий. Чаще всего согласование условий закрепляют подписанием участниками единого документа, коим является сам договор купли-продажи с указанием в нем всех значимых условий. Но данного документа мало для признания передачи недвижимости законной, так как для выполнения договора относительно передачи недвижимости нужно, чтобы участники на основании нормативно-правовых актов поставили подписи в передаточном акте[1, с.86].

Следовательно, участникам договора после его согласования и наступления периода передачи недвижимого имущества нужно подписать передаточный акт, который нужен для предопределения фактической передачи одной стороной и принятия второй стороной недвижимости, кроме этого засвидетельствовать предмет соглашения, а значит ту недвижимость, которую на основании договора нужно передать по договору, а помимо этого предопределение о том, что данная недвижимость отвечает требованиям относительно должного качества недвижимости. У передаточного акта большое значение относительно договоров купли-продажи недвижимого

имущества и как результат его нужно оформлять предельно точно для того, чтобы не появилось спорных ситуаций относительно того, что недвижимость не соответствует должному качеству[45, с.127].

На основании п. 1 ст. 551 ГК РФ определено то, что передача недвижимого имущества обязательно должна быть зарегистрирована. Но в нормативно-правовых актах нет варианта принудительного оформления передачи данных прав, помимо ситуаций, если участники договора неосознанно не хотят регистрировать данную передачу прав.

На основании проведенного исследования можно сказать о том, что исследование практических аспектов, которые связаны с изученным договором, позволяют сделать выводы о том, что существуют специфические особенности в чередке которых: договор данный очень часто применяется на практике и довольно популярен среди как физических, так и юридических лиц; у данного договора существует личный предмет; при исследовании договора купли-продажи жилья были сделаны выводы о том, что в качестве обязательного добавочного условия в данном случае выступает указание тех лиц, которые не утрачивают права на жилье с перечислением характерных особенностей прав данных лиц; в данном случае нужно обязательно, чтобы стороны подписали передаточный акт.

## **2.2 Порядок регистрации недвижимости по договору купли-продажи**

Рассмотрение сущности и специфики процедуры регистрации сделок купли-продажи недвижимого имущества следует начать с изучения положений Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»[40]. Интересен тот факт, что нормативно-правовой акт продублировал информацию о том, что факт регистрации права собственности на объект в Едином государственном реестре можно рассматривать как факт присутствия зарегистрированного права. Когда

подобная процедура была осуществлена, оспорить право лица на объект недвижимости можно исключительно в судебном порядке.

Государственная регистрация недвижимости входит в компетенцию Росреестра, который реализует указанную процедуру путем предоставления гражданам соответствующей государственной услуги.

Необходимо более подробно рассмотреть порядок проведения процедуры регистрации прав на недвижимость. Он представляет собой определенную последовательность действий, которая законодательно закреплена и начинает осуществляться в случае, если лицо осуществило обращение в уполномоченный орган с целью проведения процесса по регистрации права на недвижимое имущество. Примечательно, что осуществить определенные действия должно как само лицо, желающее зарегистрировать присутствующее у него право на недвижимый объект, так и государственный регистратор.

Сам процесс регистрации предполагает прохождение определенных этапов, во время которых осуществляется выполнение ряда действий:

Во-первых, лицо, обладающее соответствующим правом, обращается в уполномоченный орган для начала процедуры регистрации. Причем устного обращения недостаточно, поскольку законодательно предусмотрена потребность в подготовке заявления, выступающего основой для начала процесса регистрации прав. Обращение осуществляется по месту расположения объекта, однако в ряде случаев возможно отступление от вышеуказанного правила и подача заявления в ином допустимым законодательно месте. В отношении процесса подачи заявления также предусмотрены исключения, наступление которых позволяет провести регистрацию без его подачи. Основанием для начала процедуры становится предъявление иных документов (п. 1 ст. 14 ФЗ № 218).

Готовить заявление необходимо, используя законодательно утвержденную форму документа. Особое внимание необходимо уделить основаниям для осуществления процесса регистрации права собственности



на недвижимое имущество. Помимо прочего, в качестве основания могут быть рассмотрены судебные акты, успевшие вступить в законную силу и не оспоренные в установленном порядке (подп. 5 п. 2 ст. 14 ФЗ № 218).

Сам процесс подачи заявления для осуществления государственной регистрации недвижимости также законодательно закреплён. Вопрос регламентирует Приложение 1 к приказу Росреестра от 30 декабря 2020 г. N П/0509[37]. Из вышесказанного вытекают правила проведения процедуры регистрации права собственности на объект. Если получено судебное постановление, которое вступило в законную силу, необходимо обратиться в Многофункциональный центр с целью осуществления процедуры. Потребность в визите в МФЦ обусловлена загруженностью Росреестра и ограниченным временем работы с гражданами. Чтобы обращение рассмотрели, предстоит подготовить пакет документов, в перечень которых необходимо включить паспорт, доверенность, если заявитель представляет интересы другого лица, квитанцию об уплате госпошлины. Дополнительно необходимо подготовить заявление, заполнением которого займется представитель МФЦ.

Во-вторых, проводится правовая экспертиза, во время которой осуществляется изучение присутствия права заявления на регистрацию права собственности на объект недвижимости. Для этого сотрудник уполномоченного органа выполняет изучение представленных документов. Если требования законодательства соблюдены, и заявитель действительно обладает правом на недвижимое имущество, проводится внесение в ЕГРН записи, подтверждающей присутствие права гражданина на объект.

Примечательно, что сотрудники уполномоченного органа могут отказать в осуществлении регистрации права в случае, если представлен неполный пакет документов, в документации содержатся ошибочные или неполные данные. Если лицо считает, что отказ неправомерный, и права заявителя были ущемлены, допустимо обжалование принятого решения в судебном порядке.

Важно уточнить, что процесс регистрации осуществляется не только в отношении вещественного права на недвижимость, но и проводится для всех видов обременений. В частности, в реестре фиксируют информацию о передаче имущества в залог в рамках ипотечного или иного кредитования, отражают сведения об аренде, передаче в доверительное управление.

В-третьих, заявитель получает документы, подтверждающие выполнение регистрационных процедур и приобретение права собственности на определенный предмет имущества. Соответствующая документация предоставляется после того, как все регистрационные процессы завершаются.

Примечательно, что в 2013 году произошло внесение значительного числа изменений в порядок осуществления процесса государственной регистрации имущества. В результате произошло расширение прав и полномочий нотариусов, которые получили больше возможностей для участия в процедуре государственной регистрации недвижимости. В России сотрудники нотариата не уполномочены самостоятельно проводить регистрацию права собственности, однако могут стать посредниками в процессе выполнения процедуры и предоставить соответствующую информацию в уполномоченный орган.

Первым этапом процесса оформления прав на недвижимость является сбор и подготовка документов. Необходимо помнить, что список необходимой документации может значительно отличаться, поскольку зависит от особенностей каждого конкретного случая. В частности, во внимание принимают способ покупки объекта, а также разновидность способов[5, с.14].

Так, если необходимо осуществить оформление права собственности на земельный участок, потребуется представить документ, подтверждающий наличие соответствующего права на объект, справку о присутствии или отсутствии строений, кадастровый паспорт. В качестве правоустанавливающего документа могут рассмотреть договор купли-

продажи, дарения, документацию о вступлении в наследство, а также комплекс иных документов.

Дополнительно важно обозначить, когда проходит регистрация. Так, если процедуру выполняют впервые, потребуется документ, подтверждающий предоставление объекта в собственность со стороны органов местного самоуправления. В некоторых случаях возникает необходимость в предоставлении нотариально заверенного согласия супруга.

Вышеуказанный перечень актуален для участков, используемых для индивидуального жилищного строительства, а также иных целей. Если регистрация проводится в отношении дачного участка или иного объекта, относящегося к территории садоводства или огородничества, то государственный регистратор прибегает к упрощенной схеме проведения регистрационных процедур. Суть регистрации прав на дачный участок сводится к заполнению гражданином заявления, в котором должны быть отражены основные характеристики участка или возведенного на нем строения. При этом привлечение БТИ к процессу регистрации в данном случае не требуется.

Аналогичный процесс оформления прав на недвижимое имущество предусмотрен для регистрации квартир многоквартирного дома, в особенности, если они были приобретены на вторичном рынке. Так же, как и в вышеописанных случаях, государственный регистратор вносит в базу необходимые сведения, описывающие основные характеристики недвижимого имущества, а также проводит иные предусмотренные процедурой операции.

В РФ вопросами регистрации занимается Росреестр, который осуществляет взаимодействие с гражданами посредством предоставления услуг через территориальные подразделения. Однако эта особенность влечет за собой возникновение ряда нюансов, которые необходимо соблюдать. В частности, обращаться необходимо в то подразделение, на территории которого расположен объект.

Получив запрос от гражданина, представители уполномоченного органа проведут предварительный анализ документации, а затем примут ее для осуществления более тщательной проверки и выполнения регистрационных действий.

Передав документацию, заявитель получает расписку, в которой содержится информация о полученных документах. Дополнительно отражается предполагаемая дата завершения регистрационных действий[6, с.18].

Процесс регистрации права на недвижимое имущество занимает до 10 рабочих дней. Однако в некоторых случаях допустима пролонгация периода. В этой ситуации процесс займет до 14 календарных дней.

Важно обратить внимание на тот факт, что не всегда процесс государственной регистрации проходит без сложностей. В частности, она может быть затруднена рядом обстоятельств, препятствующих продолжению процедуры. В этом случае допустима временная приостановка регистрации права собственности до устранения препятствий и выяснения всех обстоятельств сложившейся ситуации. Подобное решение может быть принято в случае возникновения у регистратора сомнений о присутствии права собственности заявителя на недвижимый объект. Однако подобные сомнения должны базироваться на объективных основаниях. В частности, поводом для приостановки процедуры может стать предоставление неполного перечня документации.

Еще одной причиной, способной повлечь за собой приостановку процедуры, становится сомнение в подлинности предъявленных документов и достоверности сведений, которые содержатся в них. В этом случае регистратор обязан предпринять ряд мер, нацеленных на получение доподлинной информации.

Жилье, в отношении которого заключена сделка, должно быть свободным от запрещения к процедуре отчуждения. Препятствием для ее проведения может стать наличие обременений, информация о которых в

обязательном порядке вносится в базу. Однако важно понимать, что именно представляет собой обременение. Так называют присутствие ограничений, установленных законом или уполномоченными органами и препятствующих для осуществления ряда прав в отношении определенного объекта недвижимости. В качестве примера обременения можно упомянуть передачу рассматриваемого объекта в залог в рамках ипотечного или иного кредита.

Если собственник нарушает установленные ограничения, это может повлечь за собой нежелательные последствия. В частности, регистратор имеет право отказать в проведении процедуры регистрации права собственности на объект, сославшись на положения п.3 ст.165 ГК РФ.

В рамках рассматриваемого вопроса необходимо обратить внимание на существенные условия договора купли-продажи. В этот перечень включают цену недвижимого имущества. Ее отсутствие в договоре купли-продажи влечет за собой признание соглашения незаключенным. Необходимо обратить внимание, что в рассматриваемой ситуации правила, прописанные в п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

Еще одним существенным условием договора является указание списка лиц, которые сохраняют право проживать в помещении после его продажи. Информация в обязательном порядке должна быть отражена в соглашении, заключаемом между продавцом и покупателем (п. 1 ст. 558 ГК).

В ряде случаев закон позволяет осуществить признание ранее заключенной сделки недействительной. Основанием для принятия подобного решения может стать установление обстоятельств, подтверждающих, что одно из лиц, фигурирующих в договоре, действовало под влиянием насилия, угрозы или обмана. Еще одной причиной для принятия аналогичного решения становится участие в ней гражданина, который на момент подписания договора являлся недееспособным или не имел право на совершение подобного действия.

Дополнительно сделку могут признать несовершенной. Подобная ситуация возникает, когда договор подписывала сторона, не обладающая

правом на недвижимость и не предоставившее доверенность, которая подтвердила бы делегирование соответствующего права.

Если рассматривать наиболее рискованные сделки с недвижимостью, не выходящие за рамки правового поля РФ, можно упомянуть приобретение квартиры, которая была получена в рамках процедуры наследования. Примечательно, что подобные соглашения считаются одними из самых распространенных.

Наследование недвижимого имущества в РФ может осуществляться по закону или завещанию. Получение объекта на подобных основаниях считается законным, однако могут присутствовать причины, которые влекут за собой признание покупки подобной недвижимости одной из самых нежелательных сделок.

В частности, покупатель, соглашающийся на подобную процедуру, может столкнуться с претензиями со стороны граждан, чьи права были нарушены в процессе осуществления наследования. Так, предъявить претензии могут лица, имеющие долю в недвижимости, но, в силу уважительных причин, не сумевшие своевременно заявить свои права на объект. Дополнительно покупатель рискует столкнуться с гражданами, ставшими наследниками в рамках завещания, подготовленного позднее.

Примечательно, что завещание, которое было составлено позднее, полностью отменяет аналогичное волеизъявление умершего лица или меняет документ в части, противоречащей ему (ст. 1149, п.2 ст. 1130 ГК РФ). В результате возможно возникновение ситуаций, при которых продавец не имел право совершать какие-либо действия с недвижимостью.

Вышеуказанные сложности повышают актуальность особого рассмотрения вопросов безопасности. Так, один из результативных вариантов, позволяющих минимизировать риск заключения противоправной сделки с недвижимостью, становится установление запрета на их заключение без личного присутствия.

Если в ЕГРН присутствует запись, демонстрирующая невозможность государственной регистрации, заявление на выполнение процедуры вернут. Его рассмотрение не будет осуществлено, если соответствующее обращение подано без личного обращения текущего владельца недвижимости.

Однако предусмотрены исключения. Так, вышеуказанная запись не станет препятствием для выполнения процедуры государственной регистрации, если основанием для ее осуществления является вступившее в законную силу решение суда либо законное требование судебного пристава, утвержденное в порядке, установленном Федеральным законом «Об исполнительном производстве», а также иных ситуациях, предусмотренных действующим законодательством[32, с.40].

Чтобы повысить надежность заключаемой сделки, можно осуществить процедуру нотариального заверения. В рамках выполняемого действия проводится нотариальная проверка дееспособности и правоспособности лиц, обратившихся к нотариусу. Дополнительно осуществляется проверка полномочий гражданина, обратившегося за выполнением нотариального действия. Если лицо действует от чужого имени на основании доверенности, документ будет проверен на предмет отмены (п. 2 ч. 1 ст. 189 ГК РФ).

Если в сделке фигурирует не полностью дееспособное лицо, согласие на заключение сделки дает его законный представитель, в качестве которого может выступать родитель, попечитель, усыновитель. В этом случае уделяется особое внимание проведению процедуры проверки их полномочий.

Когда в сделке принимает участие юридическое лицо, от имени которого действует представитель, выполняется изучение правомочий на предмет присутствия возможности распоряжения имуществом. Во внимание принимают положения законодательства, а также внутренние нормативы компании.

Детальному анализу и изучению также подлежат документы, предоставленные на предмет сделки. В частности, проводится установление

факта принадлежности имущества, присутствия иных собственников, наличия обременения или иных факторов, препятствующих заключению соглашения.

В ситуациях, когда законодательно установлена необходимость в присутствии согласия супруга на проведение операций по отчуждению имущества, нотариус проверяет вышеуказанный факт.

Стороны сделки обязаны предоставить нотариусу соответствующую документацию для проведения анализа. Однако в некоторых случаях осуществляется самостоятельный запрос необходимого перечня. Так, процедура проводится, если присутствует потребность в получении сведений, которые присутствуют в ЕГРН[31].

Для защиты вещного права применяются иски о признании права собственности. Примечательно, что в законодательстве отсутствует детализация иска, однако условия его применения были проработаны в науке и в последующем развиты в судебной практике.

В рамках исследования необходимо обратить внимание о присутствии определенной неопределенности правовой природы процесса признания, зарегистрированного права отсутствующим. Сложившаяся ситуация негативно отразилась на процессе защиты прав на недвижимость. Сложность состоит в том, что признание права отсутствующим в действующем законодательстве не поименовано. Подобная ситуация повлекла за собой возникновение потребности в принятии решений с учетом существующей правоприменительной практики.

Так, требование о признании права отсутствующим наделяют качествами негативного иска. Ситуация связана с тем, что в отношении вышеуказанных исков срок исковой давности не применяется [1],[2].

Однако не все суды солидарны с вышеуказанным мнением. Как следует из судебной практики, некоторые суды относят иск о признании права отсутствующим к группе исков об устранении нарушения права. Учитывая



сущность и содержание таких исков, можно отметить, что в таком случае иск не будет связан с процессом лишения истца спорного имущества[3].

Подтвердить вышесказанное можно, обратившись к действующему законодательству. Так, в рамках вышеуказанных исков истец обычно является собственником и фактическим владельцем имущества, рассмотрение вопросов в отношении которого осуществляется. Это влечет за собой возможность применения ст. 208 Гражданского кодекса РФ. Поэтому мы делаем вывод, что на упомянутые аспекты не стоит применять давность по иску.

Свое мнение по поводу вышеуказанного вопроса высказал исследователь Т.П. Подшивалов. Он считает нецелесообразным применять категорию негаторного иска при защите своих зарегистрированных прав на недвижимое имущество. В качестве подтверждения своего тезиса автор указывает, что негаторные иски направлены на фактическое устранение препятствий; соответственно, они не могут использоваться для устранения юридических барьеров и правовых противоречий[6, с.18].

Вышеуказанное утверждение позволяет определить негаторный иск в качестве заявления по присуждению, что вызывает его удаление из сходства с постановлением судебной инстанции об отсутствии вещного права.

Заявитель обладает правом реализовывать свое право оспаривать проведение процедуры регистрации права собственности с помощью подачи заявления с просьбой признать право отсутствующим. Данные шаги предпринимаются тогда, когда запись в ЕГРП вызывает нарушение прав заявителя и представляется невозможным организовать защиту с помощью требования изучаемого предмета в целях изъятия его из незаконного обладания или путем признания соответствующего права. Данный рассматриваемый случай часто проявляет себя тогда, когда процедура регистрации собственности на один предмет недвижимости реализуется одновременно несколькими лицами. Также коллизия возникает и тогда, когда процедура регистрации движимой собственности проведена в форме

регистрации недвижимой. В качестве еще одного примера можно упомянуть ситуацию, в рамках которой осуществлено оформление ипотеки или наложение иного обременения, однако оно прекратилось в связи с возникшими обстоятельствами[33].

Чаще всего вышеуказанный способ защиты относят к вещно-правовым методам, которые на текущий момент остаются новыми и не поименованы в действующем законодательстве. Ситуация связана с тем, что подобным способом происходит защита вещных прав, куда входят и права собственности.

Отметим тот факт, что у признания права отсутствующим присутствуют и другие проблемы. В частности, возникает потребность в доказывании невозможности применения иных способов защиты или их исчерпания[21, с.56].

Вышеуказанную позицию, в частности, обозначил Верховный суд. Он говорит о том, что в ситуациях, когда произошла незаконная регистрация права, необходимо добиваться его признания отсутствующим, что становится наиболее логичным и правильным действием. Использование разъяснений ВС РФ осуществляется в случаях, когда процедура регистрации осуществлена с нарушениями, однако использование виндикации или оспаривание сделки невозможно.

Важно обратить внимание на содержание определения 4-КГ16-70, которое было вынесено гражданской коллегией ВС в феврале 2017. В нормативе содержалась информация о том, какие обстоятельства должны быть приняты во внимание в процессе изучения аналогичных дел[30]:

- присутствует потребность в установлении максимально точных границ участка, а также его площади, если земля нужна для осуществления эксплуатации объекта недвижимости;
- должна быть проведена проверка правомерности регистрации права собственности на участок;

- истец обязан осуществить обоснование факта фактического владения объектом недвижимости;
- важно выявить перечень всех лиц, владеющих объектом, если ошибка при регистрации была допущена только в отношении одного лица.

Отдельно необходимо осуществить рассмотрение вопроса, касающегося факта владения спорным имуществом. Мы упомянули, что иск, подаваемый для признания обременения или права отсутствующим, считается исключительным способом защиты, применение которого допустимо только в ряде исключительных случаев. Правом на подачу подобного иска обладает только собственник объекта, который фактически владеет им, и чье право зарегистрировано в ЕГРН.

Так, Верховый Суд РФ обратил внимание на тот факт, что признать права отсутствующим реально тогда, если соответствующее требование выдвинул непосредственный собственник объекта в отношении лица, чье право было зарегистрировано незаконно, если это лицо фактически не владеет оспариваемым помещением или участком. Дополнительно требования удовлетворяют в том случае, если вышеуказанная регистрация нарушает права владеющего собственника, и их защита не может быть осуществлена иным способом[28].

Однако не все суды придерживаются вышеуказанной позиции. В том случае, когда в наличии двойная регистрация, то факт того, что собственность в границе поданного заявления не будет определяться в качестве, является главенствующим. Пример подобной ситуации, это решение ФАС Северо-Кавказского округа. В вынесенном решении по делу N А32-14032/2013 выявили наличие двойной регистрации, подача заявления с просьбой признать право владения не определяется в качестве необходимого подхода в защите[36].

Делая вывод о вышесказанном, мы говорим о том, что признание права отсутствующим возможно применять для осуществления защиты, но только

в рамках исключительных случаев. Они наступают в ситуациях, когда применение иных методов защиты не может быть осуществлено.

Основанием для подачи подобного иска становится факт регистрации одного объекта недвижимости сразу за несколькими разными лицами или факт регистрации движимого имущества как недвижимого. Дополнительно причиной для применения вышеуказанного метода защиты становится окончание срока ипотеки или другого вида обременения, но сохранения соответствующей информации в базе.

Однако нельзя говорить о том, что присутствие вышеуказанных обстоятельств становится неукоснительным основанием для применения рассматриваемого способа защиты. В каждом конкретном случае суд выполняет установление фактических обстоятельств дела, после чего принимает решение о возможности использования вышеуказанного метода защиты своих прав.

Проведя анализ существующей судебной практики, удалось прийти к выводу о том, что она не единообразная, что приводит к возникновению потребности в осуществлении надлежащего правового регулирования.

Проведение исследования позволило получить следующие выводы. Порядок государственной регистрации недвижимого имущества представляет собой определенную последовательность действий, которые осуществляются в случае обращения лица в уполномоченный орган с целью осуществления регистрации прав на объект. Причем порядок действий законодательно закреплен как для лица, желающего зарегистрировать за собой соответствующее право, так и для государственного регистратора, который будет осуществлять выполнение процедуры. Сам процесс регистрации предполагает выполнение комплекса этапов. Они следующие: Лицо, желающее осуществить регистрацию права на недвижимое имущество, обращается в уполномоченный орган и предоставляет пакет подтверждающих документов. Проводится правовая экспертиза в отношении представленной документации. Во время процедуры проводится анализ

содержания документов, их проверка на предмет присутствия ошибок. Если неточности и несоответствия не выявлены, в ЕГРН вносят регистрационную запись, подтверждающую приобретение заявителем права собственности на объект недвижимости. Уполномоченный орган выдает просителю официальный документ – свидетельство о регистрации права: оно подтверждает право собственности лица на указанное имущество.

### **2.3 Проблемы и направления развития правового регулирования договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации**

Несмотря на присутствие строгой регламентации процесса оформления договора купли-продажи недвижимого имущества, присутствует комплекс проблем, которые возникают во время выполнения вышеуказанной процедуры. Сложности связаны с моментами, которые законодательно не урегулированы.

Так, в качестве одного из проблемных вопросов можно назвать потребность в выполнении одновременной регистрации передачи права собственности на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений. Как следует из законодательства, право собственности на объект недвижимости может быть зарегистрировано только в том случае, если у данного лица есть зарегистрированное право собственности на земельный участок.

Соответствующие предписания отражены в ЗК РФ, в котором закреплено единство судьбы недвижимости и участка под ней. Эта особенность позволяет говорить о том, что в ситуациях, когда происходит перерегистрация права собственности на недвижимость, должна быть выполнена аналогичная процедура и в отношении земельного участка.

Однако на практике возможно возникновение сложностей. В частности, права на недвижимость и земельный участок могут принадлежать

разным людям. Фактически, подобная ситуация противоречит положениям Земельного Кодекса РФ. Одновременно в нем отсутствует прямой запрет на выполнение государственной регистрации факта перехода прав на рассматриваемый объект. Можно заключить, что процедура регистрации может быть осуществлена, и вынесение решений об отказе в выполнении процедуры в вышеуказанном случае будет неправомерным.

В качестве еще одной актуальной проблемы можно упомянуть вопрос наполнения кадастра прав на недвижимость. При этом крайне важно формирование условий для предоставления всем субъектам земельных правоотношений информации о хозяйственном, природном и правовом положении земель в РФ.

Вышеуказанное положение дел позволяет положительно отнестись к ранее выполненной реформе, в рамках которой было осуществлено объединение земельного кадастра и кадастра прав на недвижимость в ЕГРН. Активное внедрение концепции единого реестра позволяет снизить риск возникновения возможных неточностей, которые могут появиться в ситуациях, когда выполняется ведение сразу нескольких реестров.

Однако важно упомянуть о присутствии потребности в продолжении выбранной траектории движения. В частности, необходимо выполнить процесс верификации прав собственности на объекты гражданских прав, включив в перечень не только квартиры в многоквартирных домах или частные жилые строения, но и земельные участки.

Дополнительно должна быть проведена работа по устранению существующих ошибок. В частности, сегодня наблюдаются проблемы с сопоставлением земельного участка и строения, которое на нем находится.

Несмотря на существующие проблемы, в целом современное законодательство в РФ грамотно регламентирует процесс регистрации изменений в субъектном составе вещных прав. Однако важно упомянуть о том, что их изменение может выполняться и со стороны объекта. Так, в некоторых случаях допустимо признание изначально движимых объектов

недвижимостью. Процедура проводится по желанию собственника и в строгом соответствии с положениями законодательства.

В. В. Кулаковский говорит о том, что вопросы отнесения имущества в категорию движимого или недвижимого продолжают оставаться крайне дискуссионными, что влечет за собой возникновение определенной путаницы. Прослеживается 2 основные позиции в отношении вышеуказанного вопроса: если объект официально зарегистрирован в качестве недвижимости, это приводит к его признанию недвижимостью; формальная процедура государственной регистрации не может рассматриваться в качестве правоустанавливающей силы, поскольку нацелена лишь на фиксацию сложившегося права. Внесение соответствующей записи в реестр будет признано недействительным, если в последующем будет выполнено признание объекта движимым. Автор считает, что именно вторая позиция является наиболее верной, поскольку выше было сказано, что государственная регистрация является правоустанавливающей процедурой, однако не выступает в качестве правовой фикции, способной заменить объективно существующую недвижимость[22].

Продолжая рассматривать основные проблемы, стоит уделить внимание тому факту, что на сегодняшний день никак не решено большинство вопросов, касающихся правовых принципов и целей проведения процедуры регистрации прав на недвижимость. Сложившаяся ситуация приводит к снижению уровня эффективности, а также организованности процесса.

Детальный анализ законодательства позволяет говорить о том, что осуществление корректировок существующей нормативно-правовой базы положительно влияет на правовой аспект в рамках рассматриваемой области. Однако большинство изменений позволяют решить только частные проблемы, которые не носят глобальный характер.

Так, сегодня не прослеживается развитие законодательства в сфере, касающейся совершенствования существующих административно-правовых норм и приводящих к формированию совокупного правового института регистрации прав на недвижимое имущество.

В процессе анализа законодательства и соответствия правоустанавливающих документов его положениям удалось выявить, что грамотная работа регистрирующего органа способна препятствовать уголовным правонарушениям. В частности, сотрудники уполномоченной инстанции могут выявлять рейдерские захваты и противостоять им. Как показывает анализ судебной практики, при регистрации права на недвижимость существенные проблемы возникают в том случае, если заявителем выступает гражданин, действующий от имени фактического владельца недвижимого имущества на основании имеющейся у него доверенности[28]. Нередко в процедуре регистрации права участвуют недобросовестные представители, которые злоупотребляют своими полномочиями, что приводит к нарушению прав доверителя. Ситуация усугубляется тем, что государственные регистраторы зачастую не могут установить, являются ли действия представителя законными и обоснованными, по причине чего указанные лица не могут воспрепятствовать совершению правонарушения со стороны недобросовестного представителя. Для восстановления своих прав доверитель вынужден обращаться в суд – а в большинстве случаев судебные разбирательства, связанные с оспариванием права на недвижимое имущество, затягиваются на долгий срок. Учитывая вышесказанное, можно заключить, что действующая система государственной регистрации права нуждается в доработке.

Устранить указанные противоречия необходимо посредством усиления контроля за деятельностью государственных регистраторов. Предлагается ввести в законодательство норму, согласно которой лицо, осуществляющее регистрацию права, должно в обязательном порядке уведомлять доверителя о



поступившем заявлении со стороны представителя. Этот метод можно рассматривать как дополнительный инструмент защиты прав доверителя, внедрение которого позволит сократить число правонарушений, связанных с незаконными действиями недобросовестных представителей.

Еще один из острых вопросов, которые связаны с защитой прав граждан, которые относятся к социально незащищенным слоям общества – это обеспечение эффективной защиты их прав. Эта социальная группа нуждается в усиленной правовой защите в различных правовых сферах, в том числе в сфере регистрации права на недвижимое имущество. Однако сложности с организацией надлежащей правовой охраны данных категорий граждан начинаются уже с определения понятия «социально незащищенный гражданин», которое на текущий момент в законе отсутствует. В целях усиления механизмов правовой защиты необходимо в срочном порядке ввести в понятийный аппарат соответствующую правовую дефиницию.

Вопрос охраны прав социально незащищенных граждан при проведении процедуры государственной регистрации требует скорейшего разрешения как минимум потому, что предметом судебного разбирательства в настоящее время нередко выступает отчуждение жилья либо снятие с регистрационного учета граждан пенсионного возраста, людей с инвалидностью, детей, оставшихся без попечения родителей, и т.п. В этом случае нарушения прав социально незащищенных граждан также могут быть связаны с незаконными действиями недобросовестных представителей. Однако, как уже говорилось ранее, органы и должностные лица, уполномоченные проводить процедуру регистрации, не в состоянии своевременно предотвратить правонарушение, поскольку они не обладают необходимыми сведениями, подтверждающими обоснованность и законность действий участников данных правоотношений.

В качестве решения данной проблемы предлагается создать единую межведомственную базу данных граждан, относящихся к социально уязвимым категориям населения. Все содержащиеся в базе сведения будут

подтверждены документально, в том числе посредством предоставления копий официальных решений и постановлений, принятых судебными органами, социальными службами, органами опеки и попечительства и др. Формирование единой базы будет способствовать сокращению числа противоправных деяний, связанных с нарушением прав социально незащищенных граждан, за счет усиленного контроля со стороны органов государственной регистрации и отдельных государственных регистраторов. Вместе с тем для обеспечения права граждан на личную и семейную тайну необходимо создавать базу данных с учетом требований о защите конфиденциальной информации.

Не менее важной проблемой является предоставление недобросовестными заявителями поддельных документов. Из судебной практики следует, что наиболее часто подлог обнаруживается при изучении документов правоустанавливающего характера[28]. Выявление подделки является основанием для приостановки всех регистрационных процедур на определенный срок или, в более сложных случаях, для направления в правоохранительные органы обращения от имени уполномоченного органа в целях привлечения правонарушителя к ответственности.

Однако в настоящий момент в практике деятельности регистрирующих органов все еще встречаются случаи, когда регистратор успешно завершает процедуру на основании очевидно поддельных документов. Причиной тому может служить недостаточный уровень компетентности регистратора, который препятствует проведению полноценной проверки подлинности всех предоставляемых заявителем документов.

Поддельными документами могут являться:

- документы, удостоверяющие личность продавца;
- доверенность от владельца на продажу;
- документы, подтверждающие право собственности на недвижимое имущество;
- подделка подписей в договоре купли-продажи.

Чтобы свести к минимуму ситуации, когда реализуются процедуры регистрации сделки на основании подложной документации, необходимо формировать в соответствующих государственных службах специальные отделы, которые будут нести ответственность за правомерность данной процедуры, а также уделять больше внимания проверке предоставляемых документов. Только после того, когда подобный отдел выдаст заключение, возможно проводить процедуру государственного оформления прав собственности на недвижимость.

Большое внимание в современное время уделяется именно процессу оспаривания в суде основных прав, получивших регистрацию в Росреестре, а также основы их выбора, приобретения. Такая ситуация появляется тогда, когда регистратор совершает некоторые ошибки, погрешности в праве по имуществу.

Он приступает к процессу регистрации и ориентируется на движимые предметы. Бывают случаи, когда он отмечает в регистрации права по оспариваемой сделке. В законе есть некоторые характеристики, особенности в отношении отнесения имущественных ценностей к недвижимости, но они иногда бывают недостаточными.

К примеру, в наше время появляется возможность без особых усилий перенести одно сооружение на другое место и это не повлияет на его особенности и характеристики, функциональность в применении. При том, что такая особенность недвижимости, как тесная связь с территорией, участком земли считается важным параметром возможности отнести ее именно к недвижимым имущественным ценностям по правилам[17].

Именно по этой причине, в силу размытых критериев состояния неопределенности, появляются погрешности во время регистрации. При этом данную регистрацию можно оспорить непосредственно в суде. Там будет проходить процесс оспаривания в соответствии с основными свойствами объекта.

Также тот момент, что данные реестра могут не соответствовать реальности, возможен, если у ответственного регистратора нет обязанности выполнять экспертизу правового характера официальной документации. К примеру, есть некоторые примеры процедуры по оспариванию возможности перехода прав собственности по поддельным договорам дарения.

Кроме того, есть такой принцип, как публичная достоверность современной регистрационной системы. Он исходит из основных положений статьи 8.1 ГК РФ. Некоторые исследователи говорят о том, что данный принцип основан на том, что другое лицо может ориентироваться на запись, отмеченную непосредственно в самом реестре. Сведения отличаются законностью. Предусмотрен тот момент, что сведения из реестра защищают интересы, задачи ответственного, честного приобретателя.

Есть еще и другая статья 302 ГК РФ. В ней прописана возможность истребовать имущество также у добросовестного, ответственного приобретателя. Есть некоторые противоречия, которые возникают при несовершенстве основных правил в законах по недвижимости и порядке выполнения регистрации прав на данные варианты имущества.

Те лица, которые желают оформить договор, нуждаются в публичной достоверности. Некоторые могут не знать о том, что данные в реестре иногда по каким-то причинам не соответствуют актуальной информации. Иногда им приходится делать все возможное, для того чтобы добывать необходимую проверенную информацию, получать качественные информационные источники в отношении дальнейших сделок, находить реальные данные, имеющие отношение к сделкам.

Когда говорится об юридических лицах, нужно проверять реальные полномочия тех, кто подписывает данную сделку, документацию. Во время проведения проверок объектов недвижимого имущества, важно заказывать выписки из Росреестра о том, что на имущество нет обременений. Кроме того, нелишним будет ознакомиться с историей заключенных сделок в отношении срока исковой давности.

Не все продавцы или покупатели имеют возможность справиться с проверкой, так как причина может быть в неполной осведомленности и наличии трудностей во время выполнения данных запланированных проверок. Именно по этой причине при возникновении спорной ситуации по разным обстоятельствам сделки, судом, вероятно, будет вынесено окончательное решение не в пользу конкретного участника сделки.

Нужно как можно быстрее справиться с проблемой недостоверности реестра. Дело все в том, что современная регистрационная система при указанных выше реальных обстоятельствах не имеет никакого смысла (гарантии прав собственности лица).

В отношении регистрации прав на конкретные объекты недвижимости, можно указать наличие спорных ситуаций, вопросов. Их важно внимательно рассмотреть и изучить.

К примеру, О.Н. Колесова говорит о том, что регистрация сокращенных прав на земельные участки может быть связана с рассмотрением частного примера охранной области с особым режимом применения. В центре внимания водоохранная область. Отмеченные официальными документами органов госвласти, самоуправления, судебных инстанций, сокращений прав на земельные участки могут быть сохранены во время перехода прав собственности на землю к другим лицам. Они подлежат государственной регистрации в обязательном порядке, предусмотренным законом[38, с. 14].

В данном случае стоит ориентироваться на основные положения, связанные с обязательным процессом проведения регистрации государственного характера. В законах нашей страны есть полная информация по этой теме. На самом деле участки земли можно всегда рассматривать в качестве недвижимости, так как они отличаются определенным набором соответствующих характеристик, признаков.

В том случае, если по каким-то конкретным причинам нет регистрации ограничения, то очень сложно в данных ситуациях найти правильные и

однозначные решения. Требуется непременно и в обязательном, предусмотренном законом порядке следить за основными участками, которые можно рассматривать именно в качестве основных объектов природного значения. Таким образом, в данном вопросе до сих пор постоянно возникают дополнительные вопросы и сложности, на которые стоит непременно ориентироваться и которые возможно оперативно решать.

Другой пробел обнаруживается при анализе характеристики субъектов регистрации ограничения прав. В законе нет четких указаний, кто может выступать таким субъектом, поэтому данный вопрос следует считать не в полной мере решенным. Суд часто не принимает во внимание факт государственной регистрации ограничения права.

Основные решения сведений находится в пределах обязательного, необходимого кадастрового учета водоохранной области, ее основных компонентов. При формировании общего пространства (информационного) для недвижимости, прав на данные объекты дается возможность убрать вероятность вторичного учета. И это приводит к тому, что не будут проявляться искажения, потери официальной информации. Также реально избежать дополнительных, лишних трат на процесс оформления сделки с имеющейся недвижимостью.

Прежде всего, такая современная модель является настоящим стимулом качественного строительства, процесса обслуживания объектов. Дело все в том, что платежи (сервисы) тесно связаны с соответствием объектов основным функциям, особенностям, отмеченным в официальном контроле независимо от спроса на данные услуги.

Кроме того, оптимизируются в полной мере инвестиции в инфраструктуру с помощью существенного уменьшения цены объектов. Стоит заметить, что расходы на ремонт, возможность содержания объектов по госзаказам связаны с качеством услуг, работ. Публичный партнер при этом отвечает за содержание данного объекта.

Также можно отметить снижение сроков выполнения проектов. Во время выполнения платежей к примеру, в рассрочку при вводе объекта в применение инвесторы мотивированы на возможность быстро и оперативно реализовать данный проект. Можно добиться нужной прозрачности, честности и открытости расходов бюджета. Есть еще один момент, он заключается в отсутствии необходимости формирования резерва в бюджете денег на возведение объектов.

И.Е. Маныловым раскрывается несколько направлений, которые обнаружены во время исполнения концепции о внедрении общей регистрации, развитие информационных ресурсов в отношении недвижимости[32, с.40].

Существующий характер предмета официальных сделок с объектами недвижимости потребует принятия прав определенных активных участников правоотношений. Данные эффективные, принятые во внимание меры считаются гарантией в законном оформлении сделки с имуществом. Так можно быть уверенным в том, что рынок объектов недвижимости останется честным и совершенно прозрачным для всех основных участников правовых отношений. Это в несколько раз снижает возможности проявления мошеннических нечестных действий.

Многие процессы в регистрации официальных сделок с объектами недвижимости становятся важными и решающими в интересах исследований многих юридических лиц, ИП и так далее. Как указывают ученые в этой области, есть сделки, которые не обозначают конкретных проблемных ситуаций. Дело все в том, что основные современные механизмы, направленные на их грамотное регулирование, установлены законом и отлично, на высоком уровне проработаны.

Таким образом, для устранения проблемы договора купли-продажи недвижимости по поддельным документам в органах государственной регистрации следует создать подразделение, ответственное за проведение процедуры проверки подлинности поданных документов. Только после

получения заключения этого подразделения государственный регистратор сможет продолжить процедуру регистрации прав на недвижимость, и только после этого договор купли-продажи недвижимости будет считаться заключенным.

Дальнейшее совершенствование института купли-продажи недвижимости предполагает проведение различных изменений, направленных на уточнение области применения данного института. Необходимость реализации соответствующих правовых реформ актуализируется за счет того, что необоснованно широкое применение договора купли-продажи недвижимости приводит к возникновению различных проблем, препятствующих полноценному функционированию института купли-продажи недвижимости.



## Заключение

На основании проведенного исследования в заключении можно сделать следующие выводы.

Сегодня исследователи не могут прийти к единому мнению о сути и природе недвижимости, как в данном случае реализовывать аналогичность понятий. Но с другой стороны, такая полемика, которую вызывает данный вопрос, говорит о том, что процессы исследования не стоят на месте, они активно развиваются, ученые ведут и далее свои исследования, чтобы помочь авторам законодательства более точно сформулировать основные понятия, юридические подоплеку и определения терминов. Также данное развитие способствует снижению количества спорных ситуаций, которые могут возникать в процессе определения понятий в сфере права недвижимости.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод относительно того, что актуальную редакцию статьи 130 ГК РФ в условиях реальной действительности нельзя считать полной. По нашему мнению, данное понятие состоит из двух элементов – права на имущество и недвижимость. Можно сказать, что недвижимость определяется в качестве комплекса прав на имущество и обязанностей. В данном акте прописывается суть недвижимых предметов в двух типах. Следует изучить свойства недвижимого имущества. Если смотреть вглубь истории, то в России дореволюционных времен не присутствовало само понятие свойств недвижимого имущества, а были прописаны лишь указания на то, что все объекты могут быть движимыми и статичными, при этом не упоминали их свойства, а лишь переходили к списку. С течением времени, конечно, положения и определения менялись, но в советском законодательстве не присутствовали такие понятия, как частная недвижимость, коммерческая.

Корректнее было бы ее дополнить после слов «... объекты незавершенного строительства» оговоркой «... при условии, что для такого перемещения не используются технологии, позволяющие избежать риски

нанесения ущерба и гибели объекта». Необходимо закрепить в статье 130 ГК РФ понятие недвижимости в следующей редакции: недвижимость – это индивидуально-определенная вещь или имущество, обладающее свойством неподвижности или прочной связи с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Купля-продажа недвижимости является одной из главных составляющих правового обеспечения деятельности граждан, связанной с куплей и продажей объектов недвижимости. Правовое обеспечение купли-продажи недвижимости характеризуется и важным значением для защиты прав и законных интересов как физических, так и юридических лиц. Благодаря наличию таковых регулирующих положений, все стороны купли-продажи недвижимости, а также сам рынок недвижимости, будет более тщательно защищен от всяческих проявлений неправильных трактований положений, нормативов и прав разных лиц.

На основании условий изученного договора есть возможность для совершения определенных действий predetermined в данном договоре. В череде обязанностей приобретателя можно выделить: принятие недвижимости и внесение денежных средств. В качестве обязанностей продавца можно указать процесс передачу недвижимости. В это же время приобретатель, а также продавец обладают определенными правами: истребовать передачу, а также истребовать принять недвижимость на основании условий, predetermined в договоре. Данные права, а также обязанности появляются одновременно, то есть во время подписания договора.

Исследование практических аспектов, которые связаны с изученным договором, позволяет сделать выводы о том, что существуют специфические особенности в череде которых: договор данный очень часто применяется на практике и довольно популярен среди как физических, так и юридических лиц; у данного договора существует личный предмет; при исследовании договор купли-продажи жилья, были сделаны выводы о том, что в качестве

обязательного добавочного условия в данном случае выступает указание тех лиц, которые не утрачивают права на жилье с перечисление характерных особенностей прав данных лиц; в данном случае нужно обязательно чтобы стороны подписали передаточный акт.

Порядок государственной регистрации недвижимого имущества представляет собой определенную последовательность действий, которые осуществляются в случае обращения лица в уполномоченный орган с целью осуществления регистрации прав на объект. Причем порядок действий законодательно закреплён как для лица, желающего зарегистрировать за собой соответствующее право, так и для государственного регистратора, который будет осуществлять выполнение процедуры. Сам процесс регистрации предполагает выполнение комплекса этапов. Они следующие: Лицо, желающее осуществить регистрацию права на недвижимое имущество, обращается в уполномоченный орган и предоставляет пакет подтверждающих документов. Проводится правовая экспертиза в отношении представленной документации. Во время процедуры проводится анализ содержания документов, их проверка на предмет присутствия ошибок. Если неточности и несоответствия не выявлены, в ЕГРН вносят регистрационную запись, подтверждающую приобретение заявителем права собственности на объект недвижимости. Уполномоченный орган выдает просителю официальный документ – свидетельство о регистрации права.

Для устранения проблемы договора купли-продажи недвижимости по поддельным документам в органах государственной регистрации следует создать подразделение, ответственное за проведение процедуры проверки подлинности поданных документов. Только после получения заключения этого подразделения государственный регистратор сможет продолжить процедуру регистрации прав на недвижимость и только после этого договор купли-продажи недвижимости будет считаться заключенным.

Стоит обратить внимание на обязанность продавца по передаче недвижимости, поскольку недвижимое имущество в силу его физических

особенностей, как объекта материального мира, в большинстве случаев нельзя передать способами, традиционными для передачи вещи в простом договоре купли-продажи. Так, в соответствии со ст. 556 ГК РФ, передача недвижимого имущества по договору продажи недвижимости удостоверяется подписываемым сторонами передаточным актом или иным документом о передаче. Соответственно продавец будет считаться исполнившим обязательство по передаче недвижимости с момента подписания сторонами передаточного акта. Корреспондирующей обязанностью второй стороны договора является, соответственно, обязанность произвести оплату приобретенной недвижимости. Проблемными моментами здесь, на наш взгляд, чаще всего выступает неплатежеспособность покупателя. Для продажи жилых помещений обязательно указание в договоре на то, обременено ли жилое помещение правами пользования им другими лицами путем перечисления в нем таких лиц и прав на данное жилое помещение, которыми они обладают.

Некоторые вопросы вызывают положения ст. 551 ГК РФ, устанавливающие, что переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. Вопросы эти заключаются в том, что, хотя норма устанавливает правило о регистрации, четких штрафных санкций за уклонение сторон от регистрации данная норма не содержит. Конечно, п. 3 указанной статьи устанавливает, что если одна из сторон уклоняется от регистрации перехода права, то другая сторона может требовать регистрации перехода права на себя. Однако данное положение, на наш взгляд, не является достаточным для устранения злоупотреблений в данной сфере, поскольку фактически ответственность сторон за несоблюдение правила о государственной регистрации перехода права собственности грозит покупателю тем, что он не сможет защищать свое право на приобретенное имущество, в то время как продавцу уклонение от регистрации не принесет ничего, кроме сохранения за ним бремени содержания имущества.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Абросимова Е.Я. Критерии отнесения объектов гражданских прав к недвижимому имуществу – проблемы правового регулирования в Российской Федерации // Молодой ученый. – 2020. – № 24. – С. 86-88.
2. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 12.05.2021 № 33-2866/21.
3. Апелляционное определение Суда Ненецкого автономного округа от 9 июня 2021г. по делу № 33-107/2021.
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N95-ФЗ (ред. от 18.03.2023) // «Собрание законодательства РФ», 29.07.2002, N 30, ст.3012.
5. Артюхин А.С., Хмельков Н.В. Понятие недвижимого имущества в современном гражданском праве // Сборник статей по материалам XXXI международной научно-практической конференции. 2020. С. 14-19.
6. Валеева Е.Ю. Обзор законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью // Отечественная юриспруденция. – 2020. – №2 (2). – С. 18-20.
7. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // СЗ РФ, 05.06.2006, N 23, ст.2381.
8. Воробьева В.Д. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью // Синергия Наук. 2021. № 61. С. 13-20.
9. Всеобщая декларация прав человека. Принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948 // Российская газета.1995. N 67.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // «Парламентская газета», N 5-6, 14.01.2005.

11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
12. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 18.03.2023) //СЗ РФ, 18.11.2002, N 46, ст. 4532.
13. Голуб А. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом // Вопросы российского и международного права. 2019. № 2. С. 68-77.
14. Егорова О.А. Настольная книга судьи по жилищным делам. – М.: Проспект, 2021. - 221 с.
15. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) // СЗ РФ, 03.01.2005, N 1(часть 1), ст.14.
16. Корсик К.А. Нотариальная форма сделок с недвижимостью // Нотариальный вестник. 2022. № 5. С. 2-4.
17. Комышев М.В. Особенности нотариальной формы сделок с недвижимостью // Эпомен. 2022. № 47. С. 171-177.
18. Кицай Ю.А., Белая О.В. Об электронной регистрации сделок с недвижимостью // Материалы международной научно-практической конференции. Калининградский филиал Санкт-Петербургского университета МВД России. 2021. С. 35-37.
19. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. Ю. Ф. Беспалова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Осъ-89, 2022. – 304 с.
20. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ, включающий новые субъекты Российской Федерации - Донецкую Народную Республику, Луганскую Народную Республику, Запорожскую область и Херсонскую область, опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022.

21. Корсик К.А. Расширительное толкование нормы об обязательной нотариальной форме сделок с жилой недвижимостью // Нотариальный вестник. 2023. № 3. С. 2-4.
22. Ленская М.В. Особенности сделок купли-продажи жилой недвижимости с участие несовершеннолетних // В сборнике: Детство - территория безопасности. сборник материалов конференции. Московский городской педагогический университет. Саратов, 2022. С. 44-48.
23. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СЗ РФ, 11.12.2006, N 50, ст.5278.
24. Мальцева А.П., Скачкова О.С. Особенности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 12-3 (51). С. 171-173.
25. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 18.03.2023) // СЗ РФ, N 31, 03.08.1998, ст.3824.
26. Нелинова Л.А. Содержание и особенности правового режима недвижимого имущества в России: теория вопроса // Право и государство: теория и практика. – 2021. – № 2 (86). – С. 129-133.
27. Новиков, Е.А. Сделки с жилыми помещениями: практ. пособие / Е.А. Новиков. – М.: Дашков и К°, 2021. – 651 с.
28. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации N 2 (2018) (утв. Президиумом Верховного суда РФ 04.07.2018) // Бюллетень трудового и социального законодательства РФ», N 7, 2018.
29. Определение ВАС РФ от 23.07.2019 № ВАС-9767/19 по делу № А42-4761/2017.
30. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 21 февраля 2017 г. №4- КГ16-70.
31. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N-4462-1) (ред. от 28.12.2022) // «Российская газета», N 49, 13.03.1993.

32. Писков И.П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство. 2020. № 8. С.40-47.

33. Постановление АС Дальневосточного округа от 6 марта 2021 г. по делу № Ф03-339/2021.

34. Постановление Конституционного суда РФ от 26.05.2011 N 10-П // «Российская газета», N 122, 08.06.2011.

35. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда от 26.01.2020 №11052/19.

36. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 1 апреля 2021 г. № Ф08-1800/21 по делу № А32-14032/2020.

37. Приказ Росреестра от 30.12.2020 N П/0509 (ред. от 20.06.2022) «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 28.04.2021.

38. Салпагарова А.С. О видах сделок с объектами недвижимости // В сборнике: Глобальные тенденции и перспективы цифровизации экономики, образования и науки. сборник материалов Международной научно-практической конференции. 2021. С. 526-528.

39. Федеральный закон от 02.07.2013 N 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 08.07.2013, N 27, ст.3434.

40. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. От 18.03.2023) «О государственной регистрации недвижимости» // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, N 29 (часть 1), ст.4344.



41. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400.
42. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ, 27.12.2004, N 52 (часть 1), ст.5276.
43. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // СЗ РФ, 29.07.2002, N 30, ст.3018.
44. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594 (утратил силу).
45. Шутова А.В. Мошенничество в сделках с недвижимостью // Интернаука. 2022. № 45-6 (268). С. 49-52.