

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) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Гражданско-правовой режим недвижимого имущества

Обучающийся

С.И. угли Комолов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент, Р.Ф. Вагапов

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

Тольятти 2023

Аннотация

Тема исследования «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества».

Актуальность темы исследования вызывает большой научный интерес в связи с тем, что недвижимое имущество представляет собой один из фундаментов развития любой экономической системы.

Актуальность темы состоит в том, что сделки являются важной частью гражданского оборота – с помощью них лица могут устанавливать, изменять или прекращать свои права и обязанности. По своей сути сделки являются способом достичь определенных правовых последствий, посредством выражения своей воли в рамках, разрешенных законодательством. Это же и относится к сделкам с недвижимым имуществом, однако же, они имеют свои особенности. Самой главной особенностью является объект этих сделок, который обладает особым правовым статусом.

Цель работы – комплексно исследовать гражданско-правовой режим недвижимого имущества. Для реализации обозначенной цели должны быть решены следующие задачи: определить понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации; раскрыть особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации; рассмотреть зарубежный опыт регулирования гражданско-правового режима недвижимого имущества; охарактеризовать сделки с недвижимым имуществом в Российской Федерации; рассмотреть государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, включающих шесть параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников. Основной текст работы изложен на 62 страницах.

Содержание

Введение.....	4
1 Общая характеристика недвижимого имущества.....	6
1.1 Генезис института недвижимости.....	6
1.2 Понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации.....	11
2 Особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества.....	16
2.1 Особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации.....	16
2.2 Правовой режим отдельных видов недвижимого имущества ...	24
3 Сделки с недвижимым имуществом и государственная регистрация прав на него в Российской Федерации	31
3.1 Сделки с недвижимым имуществом в Российской Федерации .	31
3.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.....	42
Заключение	53
Список используемой литературы и используемых источников.....	57

Введение

Актуальность темы исследования вызывает большой научный интерес в связи с тем, что недвижимое имущество представляет собой один из фундаментов развития любой экономической системы.

Актуальность темы состоит в том, что сделки являются важной частью гражданского оборота – с помощью них лица могут устанавливать, изменять или прекращать свои права и обязанности. По своей сути сделки являются способом достичь определенных правовых последствий, посредством выражения своей воли в рамках, разрешенных законодательством. Это же и относится к сделкам с недвижимым имуществом, однако же, они имеют свои особенности. Самой главной особенностью является объект этих сделок, который обладает особым правовым статусом.

Недвижимое имущество является одним из самых дорогостоящих в гражданском обороте, сделки с ним имеют огромное значение для экономики, следовательно, они должны быть тщательно урегулированы законодательством Российской Федерации. В связи тем что данная сфера стремительно меняется, например, в виде расширения возможностей ипотечного кредитования или все чаще встречающееся привлечение средств государственной поддержки, законодательство требует постоянных изменений и корректировок, чтобы соответствовать реальному положению вещей.

Так же, в пользу актуальности данной темы для изучения говорит тот факт, что несмотря на значимость сделок с недвижимостью и с тем, что большинство граждан не раз встречаются в своей жизни с ними, уровень правовых знаний граждан РФ в данной области чрезвычайно низок.

Научная новизна данного исследования состоит в том, что законодательство в области регулирования сделок с недвижимым имуществом постоянно совершенствуется, вводятся новые правовые нормы и изменяются старые.

Объектом исследования выступают общественные отношения в сфере реализации гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Предметом исследования являются нормы законодательства, регламентирующие гражданско-правовой режим недвижимого имущества, а также научно-правовые исследования, посвященные данной теме, и судебная практика.

Цель работы – комплексно исследовать гражданско-правовой режим недвижимого имущества.

Для реализации обозначенной цели должны быть решены следующие задачи:

- определить понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации;
- раскрыть особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации;
- охарактеризовать сделки с недвижимым имуществом в Российской Федерации;
- рассмотреть государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

Методологическую основу исследования составляет система методов, включающая, общенаучные методы (анализ, синтез, абстрагирование, конкретизация, дедукция, индукция, аналогия и моделирование).

Практические материалы исследования составили решения Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, арбитражных судов Российской Федерации.

Нормативной базой исследования послужили Конституция РФ [18], Гражданский кодекс РФ [12], Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости [44] и некоторые другие нормативные акты.

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

1 Общая характеристика недвижимого имущества

1.1 Генезис института недвижимости

Недвижимость представляет собой важный социальный объект, который имеет высокую экономическую ценность, поэтому понятие недвижимости является предметом различных дискуссий. В настоящее время в научном сообществе отсутствует единая позиция касательно дефиниции недвижимого имущества. Важнейшее значение имеет правильное понимание недвижимости обществом, как элемента гражданского права. В науке гражданского права вопрос о четком определении недвижимого имущества поставлен достаточно давно и все чаще рассматривается в трудах различных ученых.

Правоприменители и суды, также, работают над вопросом о четком определении недвижимости, для этого разрабатываются различные рекомендации и методики. Позиции государственных органов основаны на сложившейся судебной практике, которая допускала ошибки при идентификации объекта как недвижимой вещи.

Институт недвижимости был известен еще в Древнем Риме. Римское право среди вещей, относящихся к недвижимости, выделяло, например, недра земли, земельные участки и все созданное на таких участках. В силу правила «сделанное над поверхностью следует за поверхностью», - все здания, сооружения и другие постройки считались продолжением земельного участка. Следует отметить, что дифференциация вещей в римском праве не играла значительной роли, разница выражалась лишь в разных сроках приобретательской давности. Главным классификационным признаком недвижимости считалась его прочная связь с землей.

Законы XII таблиц разделили имущество в римском праве на две большие группы. Первая – это имущество, распоряжение которым регулировалось более строгими правилами, такое имущество называлось

familia. Вторая группа - имущество, оборот которого был упрощен, именовалось *res cunctae*. Деление вещей на *res mancipi* (особо ценные права и вещи, которые требовали особой сложной процедуры для перехода права) и *res nec mancipi* (для передачи таких вещей было достаточно простой передачи) сохранялось до конца классической эпохи. В после-классическую эпоху возросло значение деления вещей на движимые и недвижимые, а оборот недвижимого имущества получил более детальное регулирование.

Понятие вещь пришло в современные правовые системы из римского права, где появилось в 3 веке до н.э. и представляли собой материальные предметы внешнего мира. В то же время уже происходит деление вещей на движимые и недвижимые. Движимыми (*res mobiles*) были вещи, которые могли изменять положение в пространстве без уменьшения своей ценности и повреждения собственной сущности.

К недвижимости, таким образом, относилась сама земля, строения, возведенные на ней, а также все вещи, которые посажены или посеяны на ней, а также земные недра. У недвижимости была одна общая характеристика – она должна быть неразрывно связана с землей или же быть ее частью и именно по этой физической характеристике происходило деление. Несмотря на то, что в римском праве движимое и недвижимое имущество подчинялось почти одинаковым нормам, однако недвижимость имела свои особенности. К примеру, существовали ограничения права собственности на недвижимость – сосед должен был дать доступ к своему участку другому соседу для сбора упавших плодов, или же терпеть попадание на свой участок дыма и прочих воздействий с участка соседа, если это соответствовало нормальному использованию участка [27, с. 81]. Так же принципиальным отличием от движимого имущества было правило «*superficies solo cedit*» («сделанное над поверхностью следует за поверхностью»). Оно означало что вещи, фундаментально скрепленные с поверхностью земли или иным образом связанные с ней, признавались составными частями земли и подчинялись норме.

Так как римское право имело огромное влияние на дальнейшие формирование правовых систем других государств, многие его положения и принципы были скопированы и развиты. Больше всего рецепция положений римского права присутствует в странах романо-германской правовой системы, к которым так же относится и Россия. Институт недвижимого имущества не является исключением и положения римского права в этой сфере были позднее использованы как основа для развития данного института в других странах, однако они имели и свои отличия.

В Псковской судной грамоте, которая является главным правовым памятником XIV–XV веков, уже присутствовало деление имущества на движимое и недвижимое. К недвижимому относилось все, что невозможно было переместить, например, земля, строения или рыболовные угодья. В свою очередь, движимое имущество делилось на «животное», то есть скот, и «незрячее», то есть все остальное.

В 16-17 веках в российском государстве существовало сразу несколько видов недвижимости – вотчины и поместья. «Поместья как особая условная форма землевладения впервые были упомянуты в Судебнике 1497 г. Согласно его положениям поместье предоставлялось («жаловалось») из княжеских или дворцовых земель лицам, находившимся на службе у князя. Размер предоставляемого поместья зависел от объема возлагаемых государственных обязанностей и оценивался в денежной форме. Общинные земли в XVI–XVII вв. как объект вещных прав находились во владении, пользовании и распоряжении коллективного субъекта – вотчины. Таким образом община пользовалась не только правом владения, но и распоряжения землей, что доказывалось фактом раздачи земли новым поселенцам» [52, с. 209].

Свод законов Российской империи 1832 года установил, помимо деления вещей на движимые и недвижимые, также деление недвижимого имущества на раздельное и нераздельное. Таким образом недвижимое имущество, которое могло быть разделено на отдельные части, а каждая такая часть могла образовать отдельное владение, называлось раздельным

имуществом. Имущество, которое по своему существу или по закону не могло быть разделено вышеуказанным образом, признавалось нераздельным. Согласно ст. 394 Свода законов Российской империи к нераздельному недвижимому имуществу относились фабрики, заводы, лавки, или, например, участки земли не более восьми десятин.

Свод законов впервые 1835 г. дал легальное определение права собственности вообще и недвижимого имущества в частности. Так, под правом собственности понималось право «исключительно и независимо от лица постороннего владеть, пользоваться и распоряжаться оным (имуществом) вечно и потомственно» [52, с. 211].

Отдельно стоит сказать о важности определения недвижимого имущества на данном этапе. К 19 веку недвижимость все чаще становилась предметом сделок, а также к ним применялись особые правила. Так же стоит отметить появление в праве договора запродажи, по которому предусматривалось заключения купли-продажи в будущем, что означало использование прообраза предварительного договора из современного права РФ. В это же время начинается развитие сервитута – появляется деление на общий сервитут и частный. Общий сервитут ограничивал право собственности для неопределенного круга лиц, а частный ограничивал это право в пользу конкретного лица.

Одновременно с новшествами и свободой в сделках с недвижимостью сохраняются старые правила и вводятся новые ограничения. Так, сохраняется преимущественное право покупки у дворян, а также система майората – передача недвижимости по наследству старшему сыну.

Гражданский кодекс 1922 г. прямо установил, что «с отменой частной собственности на землю деление вещей на движимые и недвижимые упразднено». Использование земли могло быть в нескольких формах – общинное, по участкам, товарищеское, но при этом во всех формах главным условием был личный труд на земле, даже если к ее обработке привлекались наемные работники.

Принятая в 1977 г. Конституция СССР нормативно закрепляла право граждан на жилище, что потребовало дальнейшей разработки законодательства. Законодательные акты, созданные на ее основе, подтверждали исключительное право собственности на землю в руках государства, такие же нормы распространялись и на нежилые строения и большую часть жилых помещений, хотя в отношении последних и существовали некоторые исключения. Граждане получали новое жилье в пользование, что оформлялось административным актом - ордером и заключенным на его основании договором найма.

Подписанный 27 декабря 1991 г. Указ Президента «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» разрешил продажу земельных участков членами колхоза при выходе на пенсию или переезде, но только членам того же колхоза, однако по-настоящему кардинальное снятие ограничений произошло только после подписания указа Президента от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».

Таким образом, институт недвижимого имущества и сделок с ним был снова возрожден и к настоящему времени получил полноценное развитие, но современное состояние законодательства в сфере недвижимости, а также правовой статус недвижимости в РФ будет рассмотрен в данной работе позднее.

Однако без понимания истории и процесса развития данного правового института было бы невозможно сделать важные для дальнейшего исследования выводы. Основой современного института недвижимого имущества является римское право, которое получило в дальнейшем развитие. В России данный институт долгое время развивался в направлении свободы частной собственности, однако события 1917 года вновь ввели жесткий контроль за недвижимым имуществом – фактически все правовые наработки Российской Империи были перечеркнуты, а правовое положение недвижимости носило в это время публичный характер, а не частный.

Недвижимое имущество является одним из многих правовым институтам, которые были возрождены после окончания советского периода нашего государства.

1.2 Понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации

Согласно ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, в то время как ст. 130 ГК РФ устанавливает деление вещей на движимые и недвижимые. Данное деление необходимо, в первую очередь, в связи с особым правовым статусом недвижимого имущества.

Ст. 130 ГК РФ дает определение недвижимым вещам. Так, согласно этой статье к недвижимости относятся:

- земельные участки, участки недр и все что прочно связано с землей и не может быть перемещено без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
- подлежащие государственной регистрации морские, воздушные суда и суда внутреннего плавания;
- жилые и нежилые помещения, а также части этих помещений, предназначенные для размещения транспортных средств, т.е. машино-места, если границы таких сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [12].

Однако, ученые так же дают свое определение недвижимости в российской правовой доктрине. Так, Н.Ю. Шеметова приводит главный критерий определения понятия недвижимости как прочную связь с землей. Так же, данный автор приводят дополнительные критерии, такие как:

- обязательная государственная регистрация данного имущества;

- особенности процедуры рассмотрения споров с недвижимостью (к примеру, подсудность по месту нахождения имущества);
- положения, касающиеся недвижимости содержатся в различных отраслях права – гражданском, административном, жилищном, земельном;
- специальный порядок налогообложения [35, с. 15]. Другие правоведы, напротив, говорят о том, что эти конструкции имеют разные значение и содержание [50, с. 89].

Своем мнение об характеристике и понятии недвижимости имеет и д.ю.н. К.А. Новиков. Так, «вывод об отнесении к недвижимости делается на основе ее физической характеристики – прочной связи с землей. Однако Гражданский кодекс относит и другие вещи к этой категории – воздушные и морские суда, а также Федеральным законом может быть приравнено к недвижимости иное имущество. В этом случае законодателем используется прием юридической фикции, посредством которого через условное утверждение тождества (различий) характеристик рассматриваемых явлений приходят к выводу об общности (разности) производимых ими последствий. Так, желая по какой-либо причине подчинить оборот указанных выше объектов правилам о приобретении прав на недвижимость, закон объявляет заведомо движимое имущество недвижимым» [49, с. 89]. Соответственно, как правильно подчеркивают некоторые цивилисты, вещь – это структурная часть имущества, ввиду чего вещь является более узкой гражданско-правовой категорией [21, с. 103]. Таким образом, закон приравнивает к объектам недвижимости, которые определяются по физическому признаку – прочная связь с землей, объекты, основная цель которых перемещаться в пространстве. При этом, часть объектов, которые являются прочно связанными с землей не являются объектами недвижимости – растения и насаждения, а также различные инженерные постройки – дороги, коммуникации и другие сооружения. Связано это с тем, что такие объекты служат улучшению и обслуживанию участка, следовательно, они являются улучшениями или

особенностями, а не самостоятельными объектами. Поэтому недвижимость стоит рассматривать в первую очередь по юридическим признакам, а не по физическим [2, с. 95].

Применение национальным законодателем понятия «недвижимость» также вызывает бурные дискуссии в правовой доктрине.

К примеру, В.А. Лапач, известный советский цивилист, писал о том, что «институт недвижимости обладает двойственным содержанием: с одной стороны, этот цивилистический институт охватывает все вещи, относимые национальным законодателем к группе недвижимых, с другой – это специальные комплексы, статус которых урегулирован в положениях ГК РФ» [21, с. 356].

Г.В. Чубуков, специализировавшийся не земельном праве, писал в своих научных трудах о том, что «недвижимость является экологическим, а не гражданско-правовым институтом. В частности, на взгляд данного правоведа, недвижимость – это все, что недвижимо, из-за действия законов природы, а не человеческого вмешательства. Напротив, недвижимое имущества – это все, что недвижимо, благодаря труду конкретных людей» [51, с. 52].

Н.В. Кусяпова солидаризируется с этим мнением: в частности, по ее мнению, «недвижимость – это земля (именно земля, а не земельный участок), недра» [19, с. 53].

Р.С. Бевзенко, достаточно жестко критикуя отечественное гражданское законодательство в этой части, пишет о том, что «четких критериев для такого деления сегодня нет» [6, с. 6].

Е.А. Суханов пишет о том, что «может, и, более того, та или иная вещь, по его мнению, получает статус недвижимой только после того, как была реализована соответствующая процедура государственной регистрации» [41, с. 76].

Диаметрально противоположную позицию высказывает О.Ю. Скворцов. Так, по его мнению, «для отнесения того или иного имущества к недвижимому достаточно установить соответствие его установленным в ГК РФ критериям,

а государственная регистрация, хоть и важна, но она только удостоверяет статус, а не влияет на него» [39, с. 66]. С этой точкой зрения соглашается Б.М. Гонгало [34, с. 85].

Окончательную и бесповоротную точку в этих спорах поставил Пленумом ВС РФ. В частности, в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» было подчеркнуто, что процедура государственной регистрации вовсе не выступает обязательным критерием отнесения конкретной вещи к недвижимому имуществу [30].

Достаточно интересным является вопрос о том, когда именно та или иная вещь квалифицируется в качестве недвижимой. На практике это происходит, как правило, при оформлении и получении всех необходимых разрешительных документов.

Если же в судебном порядке оспаривается то, можно или нельзя отнести конкретный объект к недвижимому имуществу, то в первую очередь определяется наличие неразрывной связи с земельным участком [31]. Практика складывается неоднозначно, однако можно проследить преобладающую тенденцию: если конкретный объект лишен самостоятельности, то он не может быть признан недвижимой вещью, поскольку он является приложением к земельному участку как недвижимому имуществу [28].

Таким образом, все авторы подтверждают указанный в законе признак неразрывной связи с землей, однако приводят различную классификацию дополнительных признаков объектов недвижимости. Отдельно стоит рассмотреть вопрос о статусе объектов, которые обладают основным признаком – прочной связью с землей, однако в существующей правоприменительной практике недвижимостью не считаются. Так, указанный ранее К.А. Новиков относит насаждения, инженерные постройки и коммуникации к особенностям или улучшениям объекта недвижимости, так

как они не имеют самостоятельного, отделенного от объекта недвижимости назначения. Решения судов только подтверждают эти положения [3, с. 68].

Мы же, в свою очередь, согласны с теми цивилистами, которые считают, что «в данном случае имеет место юридическая, а не физическая связь с землей» [29, с. 151].

На основании вышеизложенного можно сделать что основными и самыми важными на практике признаками недвижимого имущества является его неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без значительной утраты стоимости, наличие самостоятельного назначения у вещи и обязательную государственную регистрацию.

Таким образом, несмотря на кажущуюся простоту и понятность термина недвижимость, в наличии имеются существенные противоречия, что подтверждается количеством возникающих споров. Причина этого в недостаточно точном определении, содержащимся в ст. 130 ГК РФ, которое является слишком общим и требует уточнений.

Подводя итоги, необходимо подтвердить актуальность такой проблемы, как отсутствие четкого и полного определение недвижимости в российском законодательстве. Проблема эта порождает множество пробелов в гражданском законодательстве и сложности на практике, главным образом при заключении сделок с недвижимым имуществом. Признаки, указанные в ст. 130 ГК РФ: прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимости, очевидно, недостаточны для определения объекта как недвижимого. Законодателю необходимо указать на такие классификационные признаки, как самостоятельное целевое назначение, индивидуальная определенность и капитальность. Это позволит, актуализировать понятие недвижимости и расширить количество объектов недвижимости. Кроме того, необходимо установить исчерпывающий перечень условий для приобретения объектом статуса недвижимого.

2 Особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества

2.1 Особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации

Одной из важнейших особенностей правового статуса недвижимого имущества является его обязательная регистрация в Едином государственном реестре недвижимости. Так же, данная регистрация является единственным доказательством наличия зарегистрированного права. Законодательно государственная регистрация урегулирована в положениях Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [44].

Так, согласно пункту 7 статьи 1 данного ФЗ, объектами кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, а также другие объекты, установленные Федеральным законом. Каждый из этих объектов недвижимого имущества имеет свои особенности и характеристики, которые подлежат учету.

А.В. Щеголева полагает, что «правовой режим недвижимого имущества представляет собой построенный на единых регулятивных началах, возникающий в результате действия комплекса правовых средств порядок регулирования гражданских правоотношений, складывающихся по поводу недвижимого имущества, целью которого является всесторонняя упорядоченность гражданских правоотношений в этой сфере, обеспечение и всемерная защита вещных прав на недвижимое имущество» [53, с. 15].

В.В. Кущенко утверждает, что «правовой режим недвижимого имущества есть специфическое состояние урегулирования общественных отношений относительно объекта недвижимости, процесса, деятельности с его участием или другого объекта влияния, которое заключается в особом

сочетании способов правового регулирования, форм права и порядка реализации соответствующих норм, особом наборе прав и обязанностей субъектов права относительно объектов недвижимости, положений относительно их оборотоспособности, мер ответственности за правонарушения, связанные с их использованием/осуществлением, и других составляющих правового воздействия» [20, с. 224].

М.А. Дмитриев исходит из того, что «под правовым режимом недвижимого имущества следует понимать основанную на общих принципах гражданско-правового регулирования совокупность взаимосвязанных между собой правовых средств, которые обеспечивают устойчивое нормативное упорядочение определенной сферы гражданских правоотношений с участием недвижимого имущества, отражающих степень императивности гражданско-правового регулирования, благоприятности или неблагоприятности для удовлетворения интересов владельцев недвижимого имущества, иных лиц, допустимый уровень активности» [40, с. 48].

К основным характеристикам земельного участка относятся: площадь, кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения, описание местоположения, ранее присвоенный государственный учетный номер, кадастровые номера, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок, номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости. Однако, наравне с основными характеристика немаловажны и дополнительные – нахождение участка в пределах зон, которые ограничивают использование данного участка, природные объекты, располагающиеся на нем, кадастровая стоимость объекта, категория земель и вид разрешенного использования участка.

Несмотря на то что данные сведения отнесены к дополнительным, они имеют большое значение для участка, к которому относятся. Так, ограничения, связанные с нахождением участка в пределах зон, ограничивают использование данного объекта недвижимости. Такие зоны могут

ограничивать или запрещать размещение и использование на таких участках недвижимого имущества, или же ограничивать использование земельного участка в тех целях, которые противоречат цели назначения зоны.

Отдельно стоит отметить категории земель и вид разрешенного использования, так как данная характеристика земельного участка прямо влияет на оборот и использование таких земельных участков. Всего, согласно п.1 ст.7 ЗК РФ «Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Таким образом, можно сделать вывод о существовании 8 видов объектов недвижимости - земельные участки, здания, сооружения, помещения, машиноместа, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, предприятия. Однако данный список нельзя назвать исчерпывающим, так как в законе указана возможность существования иного недвижимого имущества, если данные нормы установлены Федеральным законом. Так же, стоит учитывать, что машино-место является сравнительно новым видом недвижимого имущества, что говорит о том, что возможно и дальнейшее развитие, и уточнение законодательства в данной области и появление новых видов недвижимости. У каждого вида недвижимости есть

свои правовые особенности, которые учитываются при государственной регистрации данного имущества.

Сделки с недвижимостью имеют большое значение в жизни граждан. Граждане хотя бы раз в своей жизни сталкиваются с необходимостью купить, продать, снять или сдать в аренду недвижимость, а также с разнообразными другими сделками. Для того что бы произошла сделка необходимо не только правильно составить договор, но и за исключением некоторых видов сделок зарегистрировать сделку надлежащим образом.

Процедура государственной регистрации была введена с принятием первой главы Гражданского кодекса РФ в 1995 году. Согласно ст. 8.1. ГК РФ «В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра». Определение государственной регистрации прав на недвижимое имущество содержится в п.3 ст.1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ «государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества» [44].

Таким образом, данная процедура носит правоустанавливающий и правоподтверждающий характер, проведением которой государство берет на себя функцию охраны и защиты правоотношений в данной сфере и их легализацию путем регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основным законом, регулирующим порядок государственной регистрации недвижимого имущества, является ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Этот закон является основой для законодательства в этой сфере, однако некоторые положения содержатся и в других законах – например ст. 131 ГК РФ устанавливает общие правила и принципы государственной регистрации недвижимого имущества.

Основанием для государственной регистрации права являются различные документы – договора, акты государственных и муниципальных органов, решения судов, свидетельства о праве на наследство и другие документы.

При государственной регистрации недвижимости данные вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. В него вносятся основные и дополнительные данные, при этом список не является исчерпывающим, поскольку законом установлена возможность и иных данных, предусмотренных Федеральным законом. Стоит рассмотреть основные данные, которые содержатся в ст. 9 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Согласно этому закону «в реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

- вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;

- вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;
- сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;
- реквизиты, существенные условия сделки или сделок» [44].

Обязательную государственную регистрацию недвижимого имущества проводит Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации и картографии). По окончании процедуры государственной регистрации выдается документ подтверждающий ее, по действующим с 2016 года правилам это выписка из ЕГРН. Однако, выданные ранее свидетельства о государственной регистрации права так же не теряют своей силы и могут быть использованы как правоустанавливающие документы.

При подаче заявления посредством личного обращение, заявитель предоставляет документ, подтверждающий его личность, а если от лица заявителя выступает представитель – то еще и доверенность. Для того что бы прошла процедура государственной регистрации необходимо уплатить госпошлину, размер которой исчисляется согласно Налоговому кодексу РФ. Однако предоставление документа, подтверждающего уплату государственной пошлины необязательно, это является правом, а не обязанностью заявителя.

Документы-основания для государственной регистрации должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации и содержать сведения, необходимые для государственной регистрации.

Документы должны содержать информацию, по которой можно безошибочно идентифицировать недвижимое имущество и содержать соответствующие подписи и печати, соответствовать требованиям к содержанию и форме, при необходимости должны быть заверены нотариально.

Таким образом, первыми двумя этапами государственной регистрации недвижимости является оплата госпошлины и сбор пакета документов, прилагаемого к заявлению. Далее необходимо сдать документы в регистрирующий орган – напрямую при личном обращении или пересылкой по почте, либо через МФЦ. При обращении через МФЦ срок регистрации может быть увеличен. Сотрудник выдает расписку о принятии документов на регистрацию, после чего происходит государственная регистрация. Последним этапом является получение документов с уже зарегистрированным правом в назначенный срок или при поступлении оповещения о готовности. Регистратор имеет право вернуть документы заявителю без рассмотрения или приостановить регистрацию в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В целом система государственной регистрации прав на недвижимое имущество является отлаженным механизмом, которая со временем совершенствуется. Преобладает электронный оборот, а для граждан созданы удобные условия в виде обращения в МФЦ в режиме одного окна. При этом остаются и другие методы регистрации – почтовым отправлением или личным обращением в Росреестр. Так же стоит отдельно сказать про государственную регистрацию сделок с недвижимостью проходящих в нотариальной форме или же сделок с использованием ипотечных средств банков. Нотариусы отправляют документы на регистрацию в Росреестре в электронной форме, некоторые банки, такие как ПАО «Сбербанк» или ПАО «Совкомбанк» так же оказывают услуги в виде отправления документов на государственную регистрацию в электронной форме. Данные нововведения позволяют сделать систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество более

удобной, при этом развитие и распространение цифровых подписей означает что в дальнейшем сфера получит еще больший уровень цифровизации.

При этом государственная регистрация прав несет важное практическое значение – она позволяет минимизировать спорные ситуации в сфере сделок и прав на недвижимое имущество. Государство берет на себя функции защиты и легализации прав, кроме того, система является публичной, что позволяет другим гражданам достоверно получать информацию о сделках с недвижимостью, зарегистрированных правах и обременениях. Запрос посредством ФГИС ЕГРН является стандартной процедурой перед сделками с недвижимостью, которая позволяет удостовериться в отсутствии обременений или прав третьих лиц на объект недвижимости или понять, какие нюансы существуют.

Образцово-показательным штатом в части определения недвижимого имущества правоведы справедливо называют Калифорнию. В частности, в ст. 659 Гражданского кодекса Калифорнии предусмотрено, что «землей признается твердая часть суши независимо от того, состоит ли она из почвенного слоя, камня или иных веществ; понятие земли охватывает также все находящееся под ней пространство независимо от высоты или глубины с учетом ограничений, установленных законом в целях использования воздушного пространства» [22, с. 521].

Обратим внимание на то, что «некоторые исследователи видят преимущество французской модели правового режима недвижимого имущества в том, что, в сущности, недвижимое имущество, в силу норм французского гражданского законодательства, есть преобразованный институт недвижимого имущества Древнего Рима» [9, с. 76]. Поэтому именно такая модель предопределила направления кодификации гражданского законодательства в этой части в других странах зарубежного правопорядка.

Анализ гражданского законодательства Федеральной Республики Германия позволяет говорить о том, что «именно германский подход был заимствован российским законодателем при конструировании норм,

посвященных определению недвижимого имущества. В частности, в Германском гражданском уложении закреплено, что недвижимое имущество включает такие объекты, как земля и составные части земельного участка, под которыми подразумеваются вещи, прочно связанные с землей, - строения, урожай на корню, высаженные в почву семена, а также права, связанные с правом собственности на конкретный участок» [13, с. 225].

Исследование норм Германского гражданского уложения помогает увидеть центральный объект недвижимости, по мнению немецкого законодателя. Здесь мы имеем в виду земельный участок. Цивилисты отмечают, что отличием немецкой цивилистики от французской и итальянской, где земельный участок квалифицируется в качестве объекта недвижимости, служит то, что в Германском гражданском уложении неразрывная связь с земельным участком есть главный критерий, при наличии которого тот или иной объект включают в категорию «недвижимое имущество» [42, с. 8].

Недвижимое имущество в странах зарубежного правопорядка определяется как:

- непосредственно сама земля;
- растительность;
- объект материального мира, имеющий принадлежность к земле.

2.2 Правовой режим отдельных видов недвижимого имущества

Одной из главных правовых категорий российского земельного права является понятие «правовой режим земель». Это понятие широко используется в различных отраслях законодательства, а также в земельном праве. Оно выделяет особенности правового регулирования использования и охраны земельных участков в Российской Федерации в целом и их разных видов. Важно отметить, что определение содержания «правовой режим земельных участков» имеет большое значение.

Понятие правового режима земель и земельных участков является комплексным, и законодатель постоянно оперирует им, но не раскрывает его смысл. Если обратить внимание на статью 42 Земельного кодекса Российской Федерации, то можно увидеть, что пользователи земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и не причинять вред окружающей среде [15]. Кроме того, статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации также указывает на важность правового режима земель и земельных участков.

Определение правового режима земель определяется на основе категории земель и разрешенного использования, установленного в соответствии с зонированием территорий. Установление общих принципов и порядка осуществляется федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. О.И. Крассов озвучил неучтенные в статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации особенности при определении правового режима земель. Согласно его мнению, «правовой режим земель представляет собой определение в законодательстве содержания права собственности, иных прав на земельные участки, управления использованием и охраной земель, мер по охране земель, посредством установления основного целевого назначения земель, территориального зонирования, ограничения прав, публичных сервитутов и установления разрешенного использования» [36, с. 61].

В настоящее время земельные участки в Российской Федерации обладают тремя видами оборотоспособности в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса. Они могут быть полностью оборотоспособными, ограничено оборотоспособными и изъятыми из оборота. Однако при регулировании правового режима земельных участков следует учитывать также гражданское законодательство. Например, установление сервитута и ограничение прав на землю могут быть использованы в этой области, но не были должным образом учтены ранее.

Согласно статье 129 Гражданского кодекса Российской Федерации, земля и земельные участки являются объектами гражданских прав и могут свободно перемещаться от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или другими законными способами, не запрещенными законом. Природные объекты и ресурсы также являются составными частями земельного участка. Статья 261 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает право собственности на земельный участок, если иное не предусмотрено законом.

Находящиеся на земельном участке растения и поверхностный слой почвы, а также водные объекты в его границах подлежат правовому режиму, определенному в статье 261 Гражданского кодекса Российской Федерации для природных объектов. В соответствии с этой статьей, собственник земельного участка имеет право использовать все, что находится над и под поверхностью этого участка, если это не запрещено законами о недрах, использовании воздушного пространства и другими законами, и не нарушает права других лиц.

Основными и неотъемлемыми элементами правового режима земельных участков являются целевое назначение, разрешенное использование и требования законодательства по использованию и охране земель и земельных участков. Эти элементы имеют постоянный характер. Кроме того, земельное законодательство предписывает образование новых земельных участков и установление предельных размеров земельных участков, которые не должны нарушаться при осуществлении сделок. Все вышеперечисленное является важным для правового режима земельных участков.

Земельные участки и участки земли могут быть отнесены к различным категориям в зависимости от разрешенного использования, а также общих и специальных требований законодательства в области использования и охраны земли. Кроме того, на земельные участки могут быть наложены ограничения прав и обременения в пользу частных лиц.

Совокупность признаков, характерных для имущества в гражданском обороте, определяет правовой режим жилых помещений как объекта гражданских прав. Поскольку жилые помещения являются недвижимым имуществом, они могут быть делимыми или неделимыми. Государственная регистрация возникновения, прекращения или перехода права на жилое помещение осуществляется в соответствии со статьей 131 ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [44]. Оборота долей в праве собственности на жилое помещение разрешен в соответствии с ГК РФ.

Осуществление правомочий собственности на жилые помещения имеет некоторые различия в зависимости от того, в индивидуальной или общей собственности находится помещение, что дает возможность собственнику распоряжаться долей в праве собственности. Правовой режим жилых помещений и наличие обременений также оказывают влияние на порядок осуществления прав. Согласно статье 253 ГК РФ, распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, требует согласия всех собственников, поскольку доля каждого участника не определена. Статья 576 ГК также устанавливает определенные правила для осуществления прав на жилые помещения [16, с. 40].

Дарение имущества, находящегося в общей собственности, в РФ возможно только с согласия всех участников долевой собственности, что подтверждается нотариально заверенной формой в соответствии со статьей 253 ГК РФ. Ограничение на отчуждение доли в общей собственности установлено законодателем, и для ее реализации необходимо достигнуть соглашения между всеми участниками общей собственности относительно пользования имуществом [26, с. 35].

Вопросы владения, порядка пользования и права собственности будут решаться в судебном порядке. Кроме того, важно различать общую и совместную собственность, поскольку участник общей собственности будет выступать от своего имени в отношении своей доли в жилом помещении.

Такой участник имеет право распоряжаться своей долей по своему усмотрению, но должен соблюдать императивное требование о преимущественном праве покупки. А именно, при продаже доли, такой собственник должен предложить приобрести эту долю в общей собственности собственникам оставшихся долей на условиях, установленных ими [16, с. 42].

Правовой режим жилых помещений представляет собой совокупность требований, установленных Жилищным законодательством РФ для жилых помещений, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения их потребностей.

Признаками правового режима жилых помещений являются способность удовлетворять потребности граждан, соответствие техническим, санитарным и другим требованиям законодательства РФ, изолированность, оборотоспособность. В соответствии со статьей 250 ГК РФ жилые помещения могут быть проданы третьим лицам.

Для многоквартирных домов необходимо указывать связь с другим имуществом, а также материальное благо в виде недвижимости при проживании.

Определение машино-места содержится в ст.1 Градостроительного кодекса РФ. «Машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

Машино-место является противоречивым объектом недвижимости. Оно не обладает самостоятельностью, но при этом закон определяет машино-места как недвижимое имущество. Несмотря на противоречивость, данные нормы были введены в закон что бы вывести машино-места из общего имущества для облегчения использования и отчуждения.

Своеобразной недвижимой вещью является единый недвижимый комплекс, определение которого дано в ст. 133 ГК РФ. Несмотря на то что данный объект является совокупностью нескольких зданий и сооружений, они регистрируются как один объект недвижимости.

Признаками такого объекта является неразрывная физическая и технологическая связь объектов или расположение объектов на одном земельном участке, регистрация в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество как единого объекта и распространение на объект недвижимости правил о неделимых вещах. Примером таких комплексов могут являться как различные линейные сооружения – железнодорожные пути, линии электропередач, нефтепроводы, так и различные производственные комплексы.

Определение предприятия как имущественного комплекса похоже на единый имущественный комплекс, т.к. предприятие объединяет в одном объекте недвижимости различные вещи.

Согласно п. 2 ст. 132 ГК РФ «В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором» [12].

Основным отличием предприятия и единого имущественного комплекса является их назначение – предприятие, согласно п.1. ст. 132 ГК РФ используется я только для осуществления предпринимательской деятельности, в то время как назначение единого имущественного комплекса законом не ограничено.

Таким образом, были рассмотрены основные положения о недвижимости, без которых невозможно рассмотрение сделок с недвижимым

имуществом, так как объект этих сделок имеет своеобразное правовое положение.

Отдельно стоит обратить внимание что не все имущество, которое может казаться недвижимым им является. Несмотря на основной физический признак недвижимости, такой как прочная связь с землей, необходимо учитывать мнение регистрирующего органа в определении является ли имущество таковым или нет.

Одной из важнейших особенной правового статуса недвижимого имущества является государственная регистрация – почти все сделки с недвижимостью проходят данную правовую процедуру, что следует учитывать при их подготовке и организации – заранее собрав весь перечень документов в соответствии с законодательством, для исключения ошибки и приостановления регистрации сделки.

3 Сделки с недвижимым имуществом и государственная регистрация прав на него В Российской Федерации

3.1 Сделки с недвижимым имуществом в Российской Федерации

Среди всех операций с недвижимым имуществом особо выделяются связанные с оборотом прав на недвижимость. Предметом сделки выступает как весь пакет прав, так и комбинация правомочий. Большинство ученых сходятся во мнении, что сделка – это многосоставная гражданско-правовая категория.

Одним из наиболее распространенных оснований для возникновения гражданских правоотношения являются сделки. Также сделка является средством индивидуального регулирования общественных отношений, определяет объем прав и обязанностей лиц, их порядок и условия осуществления.

Согласно ст. 153 ГК сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Из установленного законодателем определения может выделить ряд признаков, которые отличают сделку от иных правоотношений. Таким образом, можно утверждать, что сделка — это юридический факт, который является наиболее часто встречающимся основанием для возникновения, изменения или прекращения гражданско-правовых отношений. Сделка — это волевой акт, который позволяет лицу отдавать отчет в своих действиях и руководить ими, предполагающий наличие у лица определенного уровня сознания и воли. Кроме того, сделки выступают правовой формой опосредования экономических связей между субъектами гражданского оборота.

Сущностью сделки является волеизъявление субъекта, основой своей имеющее волю субъекта. Воля в свою очередь представляет собой детерминированное и мотивированное желание лица, направленное на

достижение поставленных целей, процесс психического регулирования поведения субъекта.

Как уже было указано, сделка является основанием возникновения правоотношения, которое представляет собой обязательство, возникающее, изменяющееся или прекращающееся на основании юридического факта.

Положения об обязательствах закреплены в разделе 3 части 1 ГК РФ. В силу обязательства одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенное действие, например, передать имущество или уплатить деньги, либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Основополагающие нормы, регулирующие проведение операций и сделок с недвижимостью, содержатся в Гражданском кодексе РФ, это обусловлено особенностями структуры и функционирования российской законодательной базы. Гражданский кодекс РФ содержит базовые положения, затрагивающие оборотоспособность объектов гражданского права, в том числе недвижимости.

Так как нормы, регулирующие сделки с недвижимым имуществом разбросаны по разделам Гражданского кодекса и по другим нормативным актам, отбор и систематизация материала сильно усложняется.

Таким образом, в ст. 131 и 164 ГК РФ содержатся нормы об обязательной государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним. В Земельном кодексе РФ, в свою очередь, приведены общие положения о регулировании прав на земельные участки, возникновение и прекращение права, это обусловлено особенностями переходного периода социального и экономического развития, а также, особым предназначением земли, предназначенного для жизнедеятельности населения страны.

Согласно ст. 154 ГК РФ в зависимости от количества лиц, волеизъявления которых необходимо для того, чтобы сделка считалась совершенной, различают одно- и многосторонние сделки. Односторонней признается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными

правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны. Многосторонние сделки (договоры) выражают согласованное волеизъявление двух или нескольких сторон, договор — это всегда единый акт волеизъявления нескольких лиц. Согласно п.1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Односторонние сделки регулируются теми же нормами, что и многосторонние, если только это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделок.

Юридический эффект односторонних сделок выражен в создании секундарных прав и изменении, либо прекращении субъективных прав. Многосторонние сделки, помимо вышеперечисленных функций, направлены на создание новых гражданских правоотношений, в этом выражается прямое и непосредственное значение гражданско-правовых договоров.

Российское законодательство, на данный момент, фактически устанавливает четыре вида формы сделок:

- устная форма;
- письменная форма;
- конклюдентная форма;
- бездействие.

Каждая из перечисленных форм сделок, обладает своими особенностями и спецификой.

Сделки с недвижимостью заключаются исключительно в письменной форме, в свою очередь, наиболее распространенной сделкой с письменной формой является договор - соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст. 420 ГК РФ).

При заключении договора необходимо соблюсти следующие принципы, которые являются обязательными:

- граждане могут вступить в договорные отношения только по своей воле, принуждение к заключению договора не допускается, кроме случаев, предусмотренных гражданским законодательством;
- граждане вправе заключать договоры, не предусмотренные законодательством, если такие договоры ему не противоречат;
- договор может содержать элементы иных договоров;
- принцип свободы сторон при определении условий договора, кроме случаев, установленных законодательством;
- содержание договора представляет собой совокупность условий, определяющих требования к порядку и срокам осуществления прав и обязанностей сторон договора.

С объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок, которые можно разделить на две большие группы: связанные с изменением собственника, и связанные с изменением права пользования и владения.

К первой группе можно отнести:

- купля-продажа (гл. 30 § 7 ГК РФ);
- мена (гл. 31 ГК РФ);
- дарение (гл. 32 ГК РФ);
- рента (гл. 33 ГК РФ);
- приватизация;
- продажа предприятий как имущественного комплекса;
- наследование.

К сделкам, связанным с изменением права пользования и владения, относятся:

- аренда (гл. 34 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ);
- сервитут (ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 п. 1 ЗК РФ);
- ипотека;
- лизинг.

Таким образом, изучение вопросов, связанных со сделками с недвижимым имуществом, объясняется их важной ролью в современном гражданском обороте, а также кардинальным реформированием в отечественном гражданском законодательстве. Действительно, правовое регулирование сделок с недвижимостью, охватывает весь гражданский оборот, а необходимость непрерывной конструктивной работы законодателя по его совершенствованию выступает неизбежным следствием устойчивого экономического развития общества.

При всем многообразии сделок с недвижимым имуществом, особо распространены договор купли-продажи, договор дарения, договоры мены и аренды, а значит требуют развития правового регулирования и совершенствования законодательной базы.

Рассмотрим некоторые виды сделок с недвижимостью.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Сторонами договора аренды недвижимого имущества могут быть любые физические или юридические лица. Договор является консенсуальным, двусторонним и возмездным.

Существенными условиями договора недвижимого имущества является цена договора, предмет и срок (в случае если предметом аренды является здание или сооружение), в случае несоблюдения этих условий договор нельзя считать заключенным.

Предметом договора аренды недвижимого имущества являются индивидуально определенные не потребляемые вещи, которые в ходе

использования не теряют своих свойств, а также в соответствии с законодательством РФ относятся к недвижимым вещам.

Кроме договоров аренды зданий и помещений, в которых срок является существенным условием, в случае не указания срока договора договор считается заключенным на неопределённый срок. Однако если законом определен предельный срок договора аренды, в случае не указания срока договор считается все равно прекращенным по истечению предельного срока.

Арендная плата так же является существенным условием договора, правило об определении цены за аналогичный предмет в аналогичных условиях при данном договоре неприменимо.

Договор аренды недвижимости заключается в письменной форме. Отличием договора аренды от других договоров в сфере невидимости является необязательная государственная регистрация в некоторых случаях. При аренде зданий, сооружений и земельных участков, если срок аренды не превышает одного года, государственная регистрация не требуется. Однако аренда предприятия так же подлежит обязательной государственной регистрации в любом случае. Договор аренды регистрируется как обременение прав собственника.

Вместе с арендой здания или сооружения арендатор получает права и на земельный участок, необходимый для пользования зданием или сооружением. Если земельный участок принадлежит арендодателю на правах собственности, то возможно заключение договора аренды на земельный участок. В случае не заключения такой сделки, арендатор получает право пользование земельным участком для того что бы осуществлять свои права на недвижимое имущество, расположенное на участке. При этом если арендодатель не является собственником земельного участка, то аренда здания или сооружения на нем все равно возможно, кроме случаев, когда условиями пользования земельным участком прямо предусмотрены такие ограничения.

Передача недвижимости происходит по передаточному акту или иному документу, уклонение от подписания акта считается как отказ от принятия или передачи имущества.

По договору доверительного управления недвижимым имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок недвижимое имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим недвижимым имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) [43, с. 36].

Существенные условия договора купли-продажи недвижимости закреплены в § 7 гл. 30 ГК РФ. В частности, таковыми являются:

- предмет и объект этого вида гражданско-правового договора.

Стоит отметить, что в гражданско-правовом законодательстве отсутствует легальная дефиниция предмета гражданско-правового договора. Р.Р. Ленковская считает, что «предмет договора купли-продажи образуют исключительно действия участников гражданско-правового обязательства» [23, с. 12].

Некоторые правоведы убеждены в том, что «предмет любого гражданско-правового договора – это не действия, а конкретный товар, который представляет собой определенное имущество, не изъятое в соответствии с российским законодательством хозяйственного оборота» [17, с. 35]. Полагаем, что данный подход является неправильным.

«Чтобы согласовать предмет и объект договора купли-продажи недвижимости, в договоре самым детальным образом нужно прописать какие именно недвижимые вещи берет на себя обязанность передать контрагент покупателя. Необходимо сформулировать те сведения, которые в случае спора помогут установить данного рода объекты, включая их нахождение на конкретном земельном участке или в структуре иного недвижимого имущества. Цивилисты подчеркивают, что наиболее оптимальным вариантом

в этом случае выступает описание кадастрового номера объекта недвижимости, если таковой существует» [48, с. 49].

- цена объекта недвижимости.

«Наличие данного существенного условия у рассматриваемого нами вида гражданско-правового договора следует из содержания п. 1 ст. 555 ГК РФ. Как правило, в практической деятельности называется стоимость всего недвижимого имущества или одного кв. метра» [8, с. 158].

- существенные условия в соответствии с положениями закона или других нормативно-правовых актов.

В связи с анализируемым вопросом интересно сказать о некоторых выводах судебной практики, которые нам удалось выявить:

- порядок оплаты не может рассматриваться в качестве существенного условия договора купли-продажи недвижимого имущества. В частности, ФАС Центрального округа, выступая в качестве суда апелляционной инстанции и отменяя решение суда первой инстанции, сказал о том, что «отсутствие у контрагентов согласия относительно порядка оплаты недвижимого имущества, которое планировалось передать по договору купли-продажи, вовсе не имеет в качестве правового последствия признание такого договора незаключенным. Иначе говоря, данное обстоятельство не имеет никаких правовых последствий в принципе» [32];
- если контрагенты не пришли к согласию о цене договора продажи объекта недвижимости, но при этом такой договор стал исполняться, то его нельзя признать незаключенным.

Еще одной сделкой с недвижимым имуществом является ипотека (залог недвижимого имущества). «Эволюция института ипотеки в России происходила в несколько этапов, связанных с определенными периодами развития политической жизни государства и права России» [24, с. 243].

Данный договор зачастую применяется при купле-продаже недвижимости или договоре долевого участия. Ипотека играет важную

экономическую роль, в связи с тем, что покупка недвижимости требует больших денежных сумм, которые зачастую недоступны населению без данного договора. Так же стоит сказать, что ипотека выглядит более выгодно по сравнению с обычным кредитом и для должника и для кредитора – так как кредитор получает право залога на недвижимое имущество, а должник может пользоваться этим имуществом, пусть и с ограничениями, которые налагает банк. Стоит так же отметить и долгосрочность данных отношений, как и низкий процент по сравнению с кредитами.

В ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) российский законодатель предусмотрел, что по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) «одна сторона - залогодержатель, выступающий в качестве кредитора по гражданско-правовому обязательству, обеспеченному ипотекой, наделяется правом получить удовлетворение собственных требований денежного характера к должнику по данному гражданско-правовому обязательству из стоимости заложенной недвижимости другой стороны – залогодателя преимущественным образом перед иными кредиторами, за исключениями ситуаций, сконструированных данным нормативно-правовым актом» [46].

Договор долевого участия является основным договором на приобретении первичной недвижимости. Данный договор позволяет приобретать квартиры в жилых домах или же дома в малоэтажном жилом комплексе еще на этапе строительства. Не следует путать данный договор с договором купли-продажи незаконченного объекта недвижимости. В договоре купли-продажи содержится условие только о передаче недвижимости, в то время как договор долевого участия предполагает строительство объекта своими силами или с привлечением других лиц. В то же время при купле-продаже продавец является собственником недвижимого имущества, застройщик таковым не является.

Применение договора долевого участия регулируется Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ [47]. В данном ФЗ содержится определение договора долевого участия. «По договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости» [47].

Что касается природы такого договора, то позиции ученых по этому вопросу довольно разнообразны и противоречивы, а споры о ней продолжаются и в настоящее время. Так, некоторые ученые квалифицируют данный «договор как договор строительного или бытового подряда, обязательство подрядного типа или основание возникновения подрядного обязательства и тем самым отождествляют этот договор с договором подряда, а некоторые, напротив, настаивают на невозможности отнести такой договор участия к договору строительного подряда» [37, с. 56].

Однако, многие особенности данного договора указывают именно на его самостоятельность. Достаточно широкий список существенных условий данного договора сильно отличает его от смежных договоров. К существенным условиям договора долевого участия относится описание объекта долевого строительства, срок передачи объекта участникам, цена договора, срок и порядок ее оплаты, гарантийный срок. Отдельно стоит отметить что данный договор является двусторонним, консенсуальным,

возмездным и заключается путем присоединения. Последняя характеристика договора долевого участия так же является его отличительным признаком от смежных договоров. Еще одним отличием является то, что данный договор можно заключить только в том случае, если возникает право на объект долевого строительства и общей долевой собственности на общее имущество, т.е. невозможно заключить такой договор, если предусмотрено наличие лишь одного собственника.

Законодательство предъявляет в отношении к договору долевого участия в виде письменной формы и государственной регистрации. Так же стоит учесть, что все изменения и дополнения в договор долевого участия так же подлежат государственной регистрации. Срок регистрации составляет до 18 дней для первого участника долевого строительства и не более 5 дней для последующих договоров.

Долгое время договор долевого участия нес своеобразные риски для дольщиков, из-за которых они могли быть обмануты, а их квартиры так и не построены. Данную проблему решило применение эскроу-счетов, по которым уполномоченные банки депонируют денежные средства дольщиков на весь период строительства, т. е. до сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию, чем и обеспечивается гарантия безопасности вложений граждан. Раскрытие эскроусчетов происходит после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию, регистрацию права собственности на объект долевого строительства, размещение информации в единой информационной системе жилищного строительства и передачи соответствующих документов в банк [38, с. 45].

Отдельно стоит отметить изменения в законодательстве, произошедшие с вступлением в законную силу Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных

законодательством о долевом строительстве», на данный момент считается действительной редакция данного постановления от 30.09.2022 [33]. Данное постановление сильно ослабило позиции участников долевого строительства по отношению к застройщикам. Если ранее дольщик мог получить возмещение убытков, взыскать неустойку, проценты за пользование денежными средствами. В то же время согласно Закону о защите прав потребителей были предусмотрены штрафные санкции. После вступления в законную силу данного постановления застройщик освобождается от подобных санкций за несоблюдение сроков сдачи недвижимости.

Несмотря на то что данное постановление правительства ставит дольщиков в очень невыгодное положение, возросшая ставка ЦБ РФ и текущая экономическая обстановка могла бы привести к банкротству застройщиков и их невозможности как выполнить свои обязательства и продолжить работу, так и полностью выплатить штрафные санкции, предусмотренные законом или договором.

3.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Российской Федерации

Сделки с недвижимостью имеют большое значение в жизни граждан. Граждане хотя бы раз в своей жизни сталкиваются с необходимостью купить, продать, снять или сдать в аренду недвижимость, а также с разнообразными другими сделками. Для того что бы произошла сделка необходимо не только правильно составить договор, но и за исключением некоторых видов сделок зарегистрировать сделку надлежащим образом.

Процедура государственной регистрации была введена с принятием первой главы Гражданского кодекса РФ в 1995 году. Согласно ст. 8.1. ГК РФ «В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной

регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра» [12]. Определение государственной регистрации прав на недвижимое имущество содержится в п.3 ст.1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ «государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества» [44].

Таким образом, данная процедура носит правоустанавливающий и правоподтверждающий характер, проведением которой государство берет на себя функцию охраны и защиты правоотношений в данной сфере и их легализацию путем регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С 2013 года по общему правилу государственной регистрации подлежат вещные права на недвижимое имущество [45].

Ранее мы упоминали, что «государственной регистрации Российской Федерации, как и системе германской государственной регистрации, свойственно наличие принципа публичной достоверности реестра. Однако следует сделать оговорку: в настоящее время в судебной практике сформировалась позиция, согласно которой обращение к реестру является необходимым, но не единственным свидетельством разумной осмотрительности приобретателя имущества» [1, с. 127]. Таким образом, правоприменители в Российской Федерации отказались признавать абсолютную достоверность записи в реестре.

В систему государственной регистрации прав на недвижимость включены основополагающие принципы ведения Единого государственного реестра недвижимости, которые обеспечивают ее функционирование.

Во-первых, принцип внесения, согласно которому все права на недвижимое имущество подлежат обязательному внесению в ЕГРН, то есть должны быть отражены в реестре. Согласно ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации право на недвижимое имущество возникает с момента внесения регистратором соответствующей записи в ЕГРН, такая запись имеет определяющее значение при установлении собственника недвижимого имущества, поэтому описываемый принцип имеет важное значение для системы регистрации недвижимости. Принцип внесения не является абсолютным и имеет ряд исключений, которые устанавливаются законодательством.

Во-вторых, принцип проверки законности оснований регистрации перехода прав или принцип легалитета, согласно которому в реестр вносятся только записи, предусмотренные законодательством. Указанный принцип содержится в п. 5 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому уполномоченный в соответствии с законом орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, проверяет полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права, законность оснований регистрации, иные предусмотренные законом обстоятельства и документы. Кроме того, указанный принцип раскрывается в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости», согласно ст. 3 названного закона, к компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав относится проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти.

В-третьих, принцип публичной достоверности ЕГРН, который означает, что записи, внесенные в ЕГРН являются достоверными и открытыми для всех участников гражданского оборота. Указанный принцип может быть соблюден только если в ЕГРН будут вноситься записи, основанные на полной и

надлежащей правовой экспертизе представленных на регистрацию документов.

В-четвертых, принцип специалитета, который означает, что регистрация прав на недвижимость осуществляется пообъектно. Кроме того, распоряжение недвижимостью требует ее идентификации, например, присвоение кадастрового номера, адреса, границ земельных участков или технических характеристик, в случаях с регистрацией зданий и помещений.

Главными функциями регистрационной системы являются легитимационная функция, которая заключается в опубличивании и защите прав собственника объекта недвижимости от незаконных посягательств со стороны третьих лиц, и компенсационная функция, суть которой заключается в возмещении имущественных потерь, которые могут понести участники гражданского оборота.

Кроме того, можно выделить правоустанавливающую функцию системы регистрации недвижимого имущества, она выполняется, когда регистрирующий орган проверяет основания возникновения права у лица, перед тем как внести запись в реестр.

Основными целями государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом являются защита прав собственников недвижимости и обеспечение безопасности сделок с недвижимостью. Кроме того, можно выделить так называемую фискальную цель, она заключается в том, что регистрационный орган обязан передавать информацию об извлекаемых доходах участников сделки в Федеральную налоговую службу.

С 1 января 2017 г. в силу вступил Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») [44]. ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» продублировала ранее существовавшее правило о том, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости - это единственное доказательство существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном

реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке [5, с. 9].

Основанием для государственной регистрации права являются различные документы – договора, акты государственных и муниципальных органов, решения судов, свидетельства о праве на наследство и другие документы.

При государственной регистрации недвижимости данные вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. В него вносятся основные и дополнительные данные, при этом список не является исчерпывающим, поскольку законом установлена возможность и иных данных, предусмотренных Федеральным законом. Стоит рассмотреть основные данные, которые содержатся в ст. 9 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Согласно этому закону «в реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

- вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;
- вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;
- сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких

лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

- основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;
- реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

Обязательную государственную регистрацию недвижимого имущества проводит Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации и картографии). По окончании процедуры государственной регистрации выдается документ подтверждающий ее, по действующим с 2016 года правилам это выписка из ЕГРН. Однако, выданные ранее свидетельства о государственной регистрации права так же не теряют своей силы и могут быть использованы как правоустанавливающие документы

Документы-основания для государственной регистрации должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации и содержать сведения, необходимые для государственной регистрации. Документы должны содержать информацию, по которой можно безошибочно идентифицировать недвижимое имущество и содержать соответствующие подписи и печати, соответствовать требованиям к содержанию и форме, при необходимости должны быть заверены нотариально.

Таким образом, первыми двумя этапами государственной регистрации недвижимости является оплата госпошлины и сбор пакета документов, прилагаемого к заявлению. Далее необходимо сдать документы в регистрирующий орган – напрямую при личном обращении или пересылкой по почте, либо через МФЦ. При обращении через МФЦ срок регистрации может быть увеличен. Сотрудник выдает расписку о принятии документов на регистрацию, после чего происходит государственная регистрация. Последним этапом является получение документов с уже зарегистрированным правом в назначенный срок или при поступлении оповещения о готовности.

Регистратор имеет право вернуть документы заявителю без рассмотрения или приостановить регистрацию в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Основанием для возврата документов без рассмотрения является:

- несоответствие предоставленных в электронной форме документов формату, установленным органом нормативно-правового регулирования;
- предоставление документов и заявлений в бумажном виде, на которых видны следы неоговоренных исправлений, подчисток, подписок, зачеркиваний, исполненные карандашом документы, или имеющие серьезные повреждения;
- если в течении пяти дней с даты подачи заявления информация об уплате госпошлины отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, а платежный документ заявителем предоставлен не был;
- если заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав не подписано заявителем;
- если ЕГРН содержит отметка о невозможности регистрации перехода права, ограничения права или обременение объекта недвижимости без личного участия собственника недвижимости или его представителя.

В целом система государственной регистрации прав на недвижимое имущество является отлаженным механизмом, которая со временем совершенствуется. Преобладает электронный оборот, а для граждан созданы удобные условия в виде обращения в МФЦ в режиме одного окна. При этом остаются и другие методы регистрации – почтовым отправлением или личным обращением в Росреестр. Так же стоит отдельно сказать про государственную регистрацию сделок с недвижимостью проходящих в нотариальной форме или же сделок с использованием ипотечных средств банков. Нотариусы отправляют документы на регистрацию в Росреестре в электронной форме,

некоторые банки, такие как ПАО «Сбербанк» или ПАО «Совкомбанк» так же оказывают услуги в виде отправления документов на государственную регистрацию в электронной форме. Данные нововведения позволяют сделать систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество более удобной, при этом развитие и распространение цифровых подписей означает что в дальнейшем сфера получит еще больший уровень цифровизации.

При этом государственная регистрация прав несет важное практическое значение – она позволяет минимизировать спорные ситуации в сфере сделок и прав на недвижимое имущество. Государство берет на себя функции защиты и легализации прав, кроме того, система является публичной, что позволяет другим гражданам достоверно получать информацию о сделках с недвижимостью, зарегистрированных правах и обременениях. Запрос посредством ФГИС ЕГРН является стандартной процедурой перед сделками с недвижимостью, которая позволяет удостовериться в отсутствии обременений или прав третьих лиц на объект недвижимости или понять, какие нюансы существуют.

Таким образом, были рассмотрены основные положения о недвижимости, без которых невозможно рассмотрение сделок с недвижимым имуществом, так как объект этих сделок имеет своеобразное правовое положение. Отдельно стоит обратить внимание что не все имущество, которое может казаться недвижимым им является. Несмотря на основной физический признак недвижимости, такой как прочная связь с землей, необходимо учитывать мнение регистрирующего органа в определении является ли имущество таковым или нет. Одной из важнейших особенностей правового статуса недвижимого имущества является государственная регистрация – почти все сделки с недвижимостью проходят данную правовую процедуру, что следует учитывать при их подготовке и организации – заранее собрав весь перечень документов в соответствии с законодательством, для исключения ошибки и приостановления регистрации сделки.

Еще одна важная проблема реализации положений нового законодательства о государственной регистрации касается технической стороны вопроса. Так, некоторые ученые-юристы отмечают, что «на региональном уровне многие территориальные подразделения Росреестра недостаточно обустроены с технической точки зрения, что обуславливает неспособность данного рода органов приводить свои функции в соответствии с новым законодательством о государственной регистрации» [14, с. 5]. «Для оперативного решения данной проблемы государству требуется больше финансовых ресурсов выделять для развития технических возможностей региональных органов регистрации прав» [4, с. 24].

Аналогом единого государственного реестра недвижимости в Германии является Поземельная книга, куда заносятся все основные сведения о регистрации объекта недвижимости.

Правовая регламентация ведения Поземельной книги сосредоточена в Положении о Поземельной книге (далее – Положение) [10, с. 87]. Согласно данному Положению в Поземельную книгу на каждый объект недвижимого имущества составляется отдельный лист. При этом в случае нахождения в собственности нескольких объектов недвижимого имущества у одного лица для практического удобства может быть составлен единый лист.

Обратим внимание на то, что «в отличие от Российской Федерации, где полномочия по ведению единого реестра прав на недвижимое имущество входит в компетенцию определенного органа исполнительной власти, в Германии уполномоченным органом в этой области признается Служба Поземельной книги, которая выступает в роли структурного подразделения участкового суда» [11, с. 105]. При этом подведомственной данного ведомства будет определять в соответствии с правилами подсудности.

Как известно, территория ФРГ разделяется на федеральные земли (по аналогии с делением Российской Федерации на субъекты) [25, с. 76]. При этом некоторые федеральные земли, руководствуясь своими историческими традициями, устанавливают свои особенности регистрации недвижимого

имущества. В частности, имеется в виду круг органов, уполномоченных осуществлять такую деятельность. Например, в федеральной земле БаденВюртемберг заполнение поземельных книг относится к полномочиям государственных служб Поземельной книги при муниципалитетах.

«Англия придерживается единой системы регистрации прав на недвижимое имущество. А в США действует особая система записей, которая базируется на договорных гарантиях вещных титулов, а также страховании таких титулов» [41, с. 322].

С.В. Безбах утверждает, что, «действуя постепенно, английский законодатель сумел построить, во-первых, достаточно ясную и понятную систему самих прав на недвижимость» [7, с. 6].

Особого внимания заслуживает способ подачи документов в электронном виде, который имеет свои особенности. Так, согласно ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» заявление и необходимые документы должны быть поданы в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Электронная подпись является аналогом собственноручной подписи и используется для идентификации лица, подписывающего какой-либо документ. Квалифицированная электронная подпись оформляется путем выдачи сертификата специальными удостоверяющими центрами, список которых приведен на сайте Росреестра.

Таким образом, электронный способ подачи документов для регистрации прав на недвижимое имущество, несомненно, выделяется своим удобством, однако для заявителей, не являющихся уверенными пользователями ПК, при оформлении усиленной квалифицированной электронной подписи и установки специального программного обеспечения могут возникнуть сложности.

Необходимо упомянуть последние изменения в законодательстве, связанные с предоставлением данных о собственниках в выписке из Единого

государственного реестра недвижимости. Федеральный закон от 14.07.2022 N 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» закрыл доступ к данным Росреестра о гражданах для третьих лиц. Указанные изменения объясняются стремлением защитить персональные данные собственников, однако, необходимо отметить их негативные последствия. Участники гражданского оборота отмечают, что операции с недвижимым имуществом стали медленнее, дороже и сложнее.

Можно утверждать, что действующая в Российской Федерации система регистрации прав на недвижимое имущество отличается своей функциональностью, удобством и, несомненно, справляется перед поставленными перед ней задачами. Система территориальных органов Федеральной служба государственной регистрации, кадастра и картографии способствует корректному функционированию гражданского оборота в Российской Федерации.

Заключение

По результатам проведенного исследования были сделаны следующие выводы.

Институт недвижимых вещей хоть и является древним – возникшим еще в римском праве, в нашей правовой системе данный институт сравнительно молод. Несмотря на активное развитие данного и института в дореволюционной России, в Советском Союзе недвижимое имущество как институт гражданского права не только практически исчезла, но и перешла в область публичного права. Недвижимые вещи были выведены из оборота, а право собственности граждане на данные вещи получить не могли. Таким образом, законодателем была проделана обширная работа по возрождению правового института.

Институт недвижимых вещей хоть и является древним – возникшим еще в римском праве, в нашей правовой системе данный институт сравнительно молод. Несмотря на активное развитие данного и института в дореволюционной России, в Советском Союзе недвижимое имущество как институт гражданского права не только практически исчезла, но и перешла в область публичного права. Недвижимые вещи были выведены из оборота, а право собственности граждане на данные вещи получить не могли. Таким образом, законодателем была проделана обширная работа по возрождению правового института.

В российском законодательстве отсутствует полное и четкое правовое определение недвижимого имущества. Понятие, которое приводит законодатель в ст. 130 ГК РФ, требуется расширить рядом классифицирующих признаков недвижимости.

В целях устранения указанной проблемы, предлагается дополнить вышеуказанную статью признаками самостоятельного целевого назначения, капитальности и индивидуальной определенности. Такие изменения расширят понятие недвижимого имущества и позволят установить наиболее полный

перечень условий для классификации объектов материального мира, как недвижимых.

Оборот недвижимости в Российской Федерации отличается большим разнообразием сделок с недвижимым имуществом. Их значимость для всего гражданского оборота, несомненно велика, учитывая весь объем правоотношений, которые из таких сделок возникают, и важность самой недвижимости как социального объекта.

Наиболее популярной сделкой с недвижимостью в нашей стране является договор купли-продажи. Законодатель уделяет особое внимание регулированию указанного договора. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Сделка подлежит государственной регистрации, а в некоторых случаях еще и нотариального удостоверения.

Нельзя не отметить схожую с куплей-продажей сделку долевого участия. Ее отличие состоит в том, что приобретается еще не построенный объект недвижимости. Несмотря на близость к договорам купли-продажи и подряда, данный договор имеет свои отличия от них и является самостоятельным договором. Так же специфична процедура оплаты данного договора, так как при таком виде сделки обязателен эскроу-счет. Так же стоит отметить некоторые проблемы подобного вида сделок.

Во-первых, эскроу-счет раскрывается только после полного окончания строительства. Для более активного экономического развития более выгодной видится система, принятая в некоторых европейских странах, например, Германии, с постепенным раскрытием эскроу-счетов по завершению определенных этапов строительства.

Во-вторых, изменения, произошедшие в 2022 году, ослабили правовую позицию участников долевого строительства, сняв с застройщиков часть ответственности. Несмотря на то что данные меры были предприняты в кризисной ситуации и имеют под собой цель сохранить застройщиков и не

вызвать волну недостроенных объектов из-за банкротства застройщиков, права участников долевого строительства значительно ущемляются, что означает что данный вопрос требует скорейшей проработки и введения новых законодательных норм.

Стоит отметить ипотечный договор купли-продажи недвижимого имущества. Несмотря на то что этот договор обычно заключается вместе с заключением другого договора, например, купли-продажи, данная сделка имеет большое значение для оборота недвижимого имущества. Она позволяет использовать недвижимое имущество собственнику, в то время как у банка имеется гарантия в виде обременения прав. Таким образом, данная сделка несет огромное экономическое влияние на рынок недвижимости и дальнейшая проработка законодательства в этой области является одним из приоритетных направлений.

Не менее важным договором, связанным с оборотом недвижимости, является договор дарения. В целях улучшения правового регулирования указанного договора, целесообразно объединить положения, регламентирующие договор дарения недвижимости, в отдельных параграф Гражданского кодекса, по примеру с договором купли-продажи недвижимого имущества.

Кроме того, в ходе исследования были рассмотрены особенности государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и перехода прав по ним, а также оснований для приостановления и отказа в государственной регистрации. В результате исследования выявлена проблема, связанная с отсутствием установленного законом срока действия выписки из ЕГРН. Таким образом, содержащаяся в выписке информация, актуальна лишь на момент формирования такой выписки.

Для решения указанной проблемы, предлагаем добавить в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» пункт, регламентирующий, что актуальные сведения об обременениях на объект

недвижимости бесплатно предоставляются на официальном сайте Росреестра в разделе «Электронные сервисы».

Несомненно, теоретический и практический анализ правовых норм, регламентирующих сделки с недвижимым имуществом, позволил выявить ряд проблем в их правовом регулировании. Однако, положительным аспектом данного исследования является и то, что выявленные проблемы способствовали осмыслению и разработке теоретических предложений по совершенствованию норм действующего законодательства и проработки дополнительных положений, которые до настоящего времени оставались не урегулированными.

Необходимо упомянуть последние изменения в законодательстве, связанные с предоставлением данных о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Федеральный закон от 14.07.2022 N 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» закрыл доступ к данным Росреестра о гражданах для третьих лиц. Указанные изменения объясняются стремлением защитить персональные данные собственников, однако, необходимо отметить их негативные последствия. Участники гражданского оборота отмечают, что операции с недвижимым имуществом стали медленнее, дороже и сложнее.

Можно утверждать, что действующая в Российской Федерации система регистрации прав на недвижимое имущество отличается своей функциональностью, удобством и, несомненно, справляется перед поставленными перед ней задачами. Система территориальных органов Федеральной служба государственной регистрации, кадастра и картографии способствует корректному функционированию гражданского оборота в Российской Федерации.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. 2016. № 11. С. 125-130.
2. Аликумова Г.Ю. Имущественные права как объекты гражданских прав // Вестник Московского университета МВД России. 2016. № 3. С. 94-100.
3. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика / Ю.Н. Андреев. - М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2016. 450 с.
4. Бадулина Е.В. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости в России // Нотариус. 2017. № 6. С. 22-28.
5. Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 8-12.
6. Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 5-9.
7. Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С.В. Безбах. // М., 2004. 20 с.
8. Варшавская О.Ю. Цена как условие договора // Власть Закона. 2016. № 1. С. 157-162.
9. Виноградов П. Концепция «единого объекта недвижимости» в современном гражданском праве России // Вестник Московского городского педагогического университета. 2016. № 1. С. 75- 80.
10. Власова Е.Д. Институт отказа от права: применение в российском праве и зарубежных правовых порядках // Ленинградский юридический журнал. 2018. № 1. С. 85-90.

11. Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии / Ю.А. Волочай. - М.: Статут, 2013. 490 с.
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32 ст. 3301.
13. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению: Перевод с немецкого / Науч. ред.: Елисеев Н.Г., Маковский А.Л., Яковлева Т.Ф.; Введ.: Бергманн В. - М.: Волтерс Клувер, 2004. 816 с.
14. Деханов С.А. К вопросу о государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Правовые вопросы недвижимости. 2019. № 1. С. 4-10.
15. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147.
16. Земляченко Я.В., Прасолова А.Н. Правовой режим жилых помещений как объекта гражданских и жилищных прав // Проблемы научной мысли. 2022. Т. 5. № 5. С. 39-45.
17. Илюшина М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве // Семейное и жилищное право. 2016. № 3. С. 34-40.
18. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) Поправки, внесенные Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14.03.2020 № 1-ФКЗ, вступили в силу 4 июля 2020 года (Указ Президента РФ от 03.07.2020 № 445) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
19. Кусяпова Н.В. Содержание понятия «недвижимое имущество» // Вестн. КазНУ. 2004. № 2. С. 52-58.

20. Кущенко В.В. Объекты недвижимого имущества в российском гражданском праве // Актуальные вопросы современной науки. 2016. № 42. С. 222-225.
21. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В.А. Лапач. - СПб.: Юридический Центр-Пресс, 2002. 610 с.
22. Лафитский В.И. Соединенные Штаты Америки: Конституция и законодательные акты: Пер. с англ. / Сост. В.И. Лафитский; Под ред. и со вступ. ст. О.А. Жидкова. - М.: Прогресс, Универс, 1993. 720 с.
23. Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 10-15.
24. Леошина А.А., Домнина С.В. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: новое время. 2019. № 1 (30). С. 242-245.
25. Лещенков Ф.А. Полномочия Федеративной Республики Германия и ее федеральных земель в сфере предупреждения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий // Конституционное и муниципальное право. 2016. № 4. С. 74-80.
26. Мухин Г.Я. Правовой режим жилых помещений // Студенческий. 2022. № 21-8 (191). С. 35-36.
27. Новицкий И.Б. Римское право. Учебник для вузов. М.: ИКД ЗЕРЦАЛО-М, 2003. 256 с.
28. Определение ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014. Режим доступа. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>. (дата обращения: 20.06.2023).
29. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости / науч. Ред. В.В. Витрянский. - М.: Статут, 2014. 480 с.
30. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 30 июня.

31. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012. Режим доступа. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>. (дата обращения: 20.06.2023).

32. Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 № Ф10-6202/08(2) по делу № А14-2154-2008/55/11. Режим доступа. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV> (дата обращения: 20.06.2023). Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 № Ф05-17265/2013 по делу № А41-46151/12. Режим доступа. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV> (дата обращения: 20.06.2023).

33. Постановление Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (ред. от 30.09.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации от 4 апреля 2022 г. N 14 ст. 2263.

34. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) / Под общей ред. П.В. Крашенинникова. // М.: Статут, 2014. 878 с.

35. Потапенко Е.Н. Право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук / Е.Н. Потапенко. - М., 2006. 320 с.

36. Рыбаев Н.Ю., Шевлякова И.М. Правовой режим земель и земельных участков // Наука через призму времени. 2023. № 5 (74). С. 61-62.

37. Саркисян А.Э., Шаповалов Д.А. Актуальные проблемы договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов // Евразийский научный журнал. 2022. №5. С. 55-58.
38. Сафонов А.В., Алибекова А.А. Эскроу-счет в долевом строительстве // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2022. №1. С. 43-49.
39. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте / О.Ю. Скворцов. - М.: Волтерс Клувер, 2006. 410 с.
40. Стародумова С.Ю. Критерии классификации земельных участков как разновидности недвижимых вещей // Современное право. 2017. № 4. С. 47-52.
41. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. - М.: Статут, 2017. 559 с.
42. Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7. С. 7- 14.
43. Ушакова Е.Ю. Институт доверительного управления как гарантия реализации прав наследников // Нотариус. 2017. № 4. С. 35-41.
44. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 13.06.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. N 29 (часть I) ст. 4344.
45. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.
46. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 20.10.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 1998 г. N 29 ст. 3400.

47. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 28.12.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. N 1 (часть I) ст. 40.

48. Чакински А. Покупка недвижимости: как правильно за нее рассчитаться (анализ судебной практики) // Жилищное право. 2018. № 1. С. 48-52.

49. Чибинев В.М. Недвижимость: понятие, виды, правовой режим / В.М. Чибинев, Н.М. Голованов. - СПб.: Лема, 2009. 220 с.

50. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. - М.: Статут, 2006. 190 с.

51. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3. С. 51-58.

52. Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимость: момент возникновения права и особенности регистрации отдельных видов договоров // Вестник Северного (Арктического) федерального университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2014. №4. С. 111-119.

53. Щеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А.В. Щеголева. - Волгоград, 2006. 32 с.