

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/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Специфика договора купли-продажи недвижимого имущества по
законодательству Российской Федерации

Обучающийся

И.И. Савинова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат юридических наук, доцент, А.Н. Федорова

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

Тольятти 2024

Аннотация

Темой исследования работы является специфика договора купли-продажи недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации. Актуальность темы обусловлено тем, что гражданско-правовые отношения лиц при осуществлении сделок с недвижимым имуществом затрагивают права большого числа лиц, в связи с чем требует пристального внимания со стороны законодателя. Часто недобросовестные участники одной стороны сделки используют юридическую неграмотность другой стороны в своих интересах, продавец для получения результата от продажи – получение денег и исключения собственности, покупатель для получения результата от законного приобретения имущества, не обремененного какими-либо требованиями. Гражданским кодексом РФ и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлены основания и способы возникновения, прекращения и приобретения права собственности на недвижимое имущество. Законодательно не установлена какая-либо последовательность исполнения обязанности по передаче недвижимого имущества и регистрации перехода права собственности, хотя это по настоящее время является причиной многочисленных судебных споров и судебная практика по данному вопросу так же не однозначна.

Целью работы является анализ специфики договора купли-продажи недвижимого имущества.

Задачами исследования являются: определение понятий недвижимого имущества как объекта гражданского права, содержания, сторон и предмета договора купли-продажи, этапов перехода права собственности, специфика заключения и исполнения, расторжение договора купли-продажи и иные.

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

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимого имущества	7
1.1 Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав...	7
1.2 Понятие, стороны и предмет договора купли-продажи недвижимого имущества	16
1.3 Содержание договора купли-продажи недвижимого имущества....	25
Глава 2 Специфика заключения, исполнения и расторжения договора купли-продажи недвижимого имущества	33
2.1 Заключение и исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества	33
2.2 Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество.....	50
2.3 Расторжение договора купли-продажи недвижимого имущества...	57
Заключение	60
Список используемой литературы и используемых источников.....	62

Введение

Договор купли-продажи недвижимого имущества наиболее часто встречающаяся сделка среди сделок с недвижимым имуществом. Стоимость недвижимого имущества достаточно высока и при неверном правовом регулировании сделок ущерб потерпевшей стороны может оцениваться в огромные суммы, именно для защиты интересов участников сделок с недвижимостью государством предпринимаются повышенные защитные меры.

Эффективность правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества требует защиты гарантированных прав и свобод граждан Российской Федерации на жилище и собственность, гарантированных Конституцией РФ [10]. Однако, несмотря на усилия законодателя, существует разночтения между различными положениями Законов и НПА, некоторые нормы Закона не раскрыты законодателем и др., что приводит к злоупотреблениям со стороны недобросовестных участников сделок с недвижимостью. Защита участников сделок с недвижимостью со стороны Государства, конечно, не стоит на месте, появились новые сервисы, обеспечивающие защиту интересов участников сделок с недвижимостью, такие как сервисы «безопасные сделки», открытие банками безотзывных аккредитивов, оказание услуг непосредственно ППК Роскадастр, открытие эскроу-счетов и др., но при этом по прежнему имеется и ряд лазеек, которыми по прежнему пользуются преступники при совершении мошеннических действий с недвижимостью. Несмотря на определенные риски, рынок недвижимости в Российской Федерации укрепляется и растет, в связи с чем заключения и исполнения договоров купли-продажи недвижимого имущества, а также государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, имеют важное значение, а предложение рекомендаций всегда остается актуальным. Спецификой договоров купли-продажи недвижимости продиктована актуальность темы исследования.

Целью работы является анализ специфики договора купли-продажи недвижимого имущества.

Задачами исследования являются:

- определение понятия недвижимого имущества как объекта гражданского права;
- определение содержания договора купли-продажи недвижимого имущества;
- определение сторон и предмет договора купли-продажи недвижимого имущества;
- определение основных этапов государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, а также способы и условия расторжение договора купли-продажи недвижимого имущества;
- выявление специфики заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества с учетом особенностей;
- анализ судебной практики по вопросам признания права собственности на недвижимое имущество, признании сделок купли-продажи недвижимого имущества недействительными.

Объектом исследования является: общественные отношения по купле-продаже недвижимого имущества.

Предметом исследования являются: правовые нормы, закрепляющие регулирование сделок купли-продажи недвижимого имущества.

Методология исследования: системный подход, примененный в работе, позволяет выявлять пробелы и неполноту законодательства, которые стали основой предложений по совершенствованию законодательства при заключении сделок купли-продажи недвижимого имущества. При проведении исследования также использовались сравнительно-правовой и формально-юридический методы.

Нормативной основой исследования являются: Конституция Российской Федерации [10], Гражданский кодекс Российской Федерации [5], Жилищный кодекс РФ [9], Семейный кодекс РФ [23], Градостроительный кодекс [4], Федеральные законы и другие законы и подзаконные акты РФ.

Теоретическая значимость исследования: в работе приведены теоретический подход и анализ судебной практики по вопросам заключения, исполнения и признания права собственности на недвижимое имущество и примеры признания сделок купли-продажи недвижимости недействительными. Рассмотрены общие и предложены собственные способы выявления оснований недействительности сделок на стадии заключения предварительного договора и основного договора купли-продажи недвижимого имущества. Чистота и законность будущей сделки зависит с этапа подтверждения сторонами намерений будущей сделки и заключения в будущем такой сделки, то именно от стадии исполнения сторонами условий предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества зависит чистота и законность будущей сделки, поэтому в работе обращено внимание на этот этап сделки купли-продажи недвижимости и ошибки, допускаемые сторонами сделки.

Структура работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников и объясняется целью и задачами исследования.

Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимого имущества

1.1 Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав

Недвижимое имущество представляет собой объект градостроительной, культурной и исторической деятельности, является средством инвестирования, в системе объектов гражданских прав представляет основную долю. В статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации[5] приводит перечень объектов гражданского права, в частности, указывается что к объектам гражданских прав относятся вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, в том числе цифровые рубли, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага[5]. Из приведенного видно, что недвижимое имущество не выведено в отдельную категорию, а является неким иным имуществом и некими имущественными правами.

Законодатель определяет понятие имущество шире, чем вещь, потому что определяет к имуществу еще и имущественные права, к примеру, в соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Поэтому можно говорить, что само понятие имущество применяется для указания некоей совокупности вещей, вещи и имущественных прав.

Статья 130 Гражданского кодекса РФ [5] содержит определение недвижимых вещей к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно

связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. [5].

Как видим, четкости и точности определения недвижимого имущества не приводится, а приведенная формулировка является явно недостаточной, потому что к невозможности физически передвинуть предметы, не относится, к примеру, к воздушным и космическим судам, а так же морским судам, а, к примеру, линия связи на столбах (связанных с землей) не является недвижимым имуществом. В данной связи хочется обратить внимание, что если вещь, как единица, является частью имущества, то и вещь сама по себе является узкой гражданско-правовой категорией. Соответственно, можно утверждать, что недвижимая вещь и недвижимое имущество равнозначные категории, где вещь считается более узкой категорией. При этом право собственности по отношению к понятию имущество не относится как структурный элемент.

Применение понятия недвижимого имущества можно рассматривать с двух сторон: как институт, охватывающий все недвижимые вещи и как комплексы. Чубуков Г.В.[36] указывал, что недвижимость является экологическим, а не гражданско-правовым институтом, что 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.[36]

Бевзенко Р.С. [2] писал, что четких критериев для такого деления сегодня нет. В первую очередь абсолютно растяжимым и неконкретным является такой законодательный признак недвижимого имущества, как связь с земельным участком, которая является неразрывной, т.е. не позволяющей перемещать эти объекты без разрушения.[2] Получается, что единства среди ученых в поросе критериев недвижимого имущества не имеется и до настоящего времени ученые не пришли к единому мнению является ли критерием недвижимого имущества его государственная регистрация.

Суханов Е.А. [25] указывает, что та или иная вещь получает статус недвижимой только после того, как была реализована соответствующая процедура государственной регистрации [25].

Скворцов О.Ю. [27] выражает противоположное мнение, что 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. [27]

В вопросе отнесения государственной регистрации к обязательному критерию недвижимого имущества ясность внесена Постановлением Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[16], где указано, что согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму

недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ). По смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится. При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ) [16]. То есть высший судебный орган Российской Федерации подчеркнул, что государственная регистрация не выступает обязательным критерием отнесения конкретной вещи к недвижимому имуществу.

Вопросы отнесения имущества к движимому или недвижимому часто возникают при создании новой вещи, а отнесение ее к движимой или недвижимой проявляется при оформлении документов, устанавливающих право. Например, суды при отнесении имущества к движимому или недвижимому имуществу, устанавливают, как правило связь этого имущества с землей, при чем эта связь должна быть неразрывная. Между тем, исходя из множества примеров, становится ясно, что только одного этого признака для

признания имущества недвижимым недостаточно. Если, например, суд рассматривает вопрос признания забора недвижимым имуществом, то с одной стороны неразрывная связь с землей очевидна, ведь забор стоит на земельном участке, с другой стороны необходимо установить является ли забор самостоятельной вещью. Судебная практика по этому вопросу далека от однозначности, часто встречаются и случаи регистрации того же забора, хотя он является частью недвижимого имущества земельного участка, а, к примеру, линия связи, размещенная на столбах, связанных с землей или находящаяся в кабельной канализации, находящаяся непосредственно в земле, не признается недвижимым имуществом, хотя судами такие сооружения признаются сложносоставными объектами, в том числе и связанными с землей.

В отношении объектов недвижимости морских и воздушных судов, при первом восприятии очень сложно признать, что эти вещи являются недвижимыми, поскольку они с землей вообще никак не связаны. Тут речь идет не о фактической связи с землей, а о юридической связи, имея ввиду порты приписки таких вещей.

Поэтому каждый случай признания вещи движимой или недвижимой рассматривается по их свойствам и способности к передвижению, а четкого определения недвижимого имущества не существует, поэтому на практике возникают сложности, например при государственной регистрации сложносоставных объектов.

По настоящее время в ученых кругах не утихают дискуссии об определении понятий, связанных с недвижимостью, но к однозначному мнению ученые до сих пор не пришли.

Емелькина И.А. [7], пишет, что недвижимость включает в себя понятие имущественного права, но вместе с прочими предметами, а суть недвижимости заключается в качестве совокупности массы предметов, которые не подлежат физическому перемещению и не могут перемещаться по поверхности земли. [7]

Стародумова С.Ю. [26] говорит, что недвижимость обладает двойственной природой, что демонстрирует себя в юридическом и физическом качестве предмета [26]. Можно сказать, что она имеет ввиду физический параметр объекта, место расположения, характеристики, свойства и др., а юридические характеристики определяются как предмет права.

Нелинова Л.А. [14] указывает, что недвижимые предметы являются особой категорией в среде всех предметов. Главными качествами недвижимости мы можем определить прочностную связь с землей, а также участки земли, недра земли, объекты конструкций, строения, а также неоконченное строительство. Определением крепкой связи с землей позиционируется наличие такого фактора, как фундамент. Хотя и систему трубопровода, которая проходит под землей, мы также определяем в качестве недвижимости. Также к недвижимости относим и морские и воздушные корабли, судна внутреннего плавания, созданные человеком космические предметы [14].

К разным категориям недвижимого имущества применяются разные правовые нормы, поэтому сказать, что любая недвижимая вещь подлежит государственной регистрации, не правильно, поскольку тот же капитальный, на фундаменте забор или линейное сооружение связи не регистрируются как отдельные вещи, а лишь в составе недвижимой вещи-земельного участка.

Недвижимостью называют предприятие производственного комплекса - предприятие (комбинат, завод), которые находятся на земельных участках. Формирование производственного комплекса в объект недвижимого имущества имеет свои сложности. Признавая предприятие недвижимым имуществом, единым сложносоставным и неделимым объектом, в его состав не включаются, например, материалы, а должны быть зафиксированы проданы отдельно и проданы, в случае продажи предприятия, отдельно от самого предприятия.

Ерш А.В. [8] настаивает, что главными свойствами недвижимости, кроме той, которая, по сути, недвижимость, мы определяем наличие крепкой

связи с участком земли, что предполагает невозможность перемещения предмета, а также в качестве индивидуальной характеристики, наличия границ объекта, недвижимость по связи с землей и недвижимость по нормативному акту, вбирая в себя все главные свойства только лишь на два последних вида недвижимости[8].

Гришаев С.П. [6] настаивает, что единое свойство для всех частей недвижимости следует определить как связь с землей в огромном трактовании: непосредственная и реальная связь физического и юридического свойства. Но данное мнение не берет во внимание, что любой предмет обладает связью с землей в той или иной степени: или физическую или юридическую с площадью государства, где они располагаются [6].

Перечисленное выше приводит нас к выводу, что устойчивая связь с землей, как определяющий фактор недвижимости выбран ошибочно, подтверждением данному является Федеральный закон от 02.07.2013 N 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой гражданского кодекса Российской Федерации»[29] внесены конкретизирующие определения норм недвижимого имущества[29] и конкретизировано, что если имущественный комплекс считается единым имуществом, когда объекты, функционально привязанные к основным и между железными дорогами, коммуникациями, системами трубопроводов, линиями электропередач и т.д., то ему присваивается одна регистрационная запись в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, законодатель установил понятие единого недвижимого имущественного комплекса, но как быть с единым сложносоставным объектом воздушной, организованной на столбах линией связи (ВОЛС), ведь такой объект полностью отвечает понятию единого недвижимого комплекса.

То есть, входящие в комплекс объекты, привязанные с основному, между собой, юридической и фактической связи с землей, имеющие общее назначение, неделимость, с общим назначением, должны стать четким определением недвижимого имущества.

Поскольку требование связи с землей предъявляется к объектам, находящимся на определенном земельном участке, зафиксировано в реестре как один объект, то признак связи с землей в данном случае для общей недвижимой совокупности является обязательным.

Можно говорить, что имущественный комплекс на земельном участке являются совокупностью одного недвижимого предмета и подпадают под признаки общего вещного права.

Из приведенного следует, что недвижимое имущество определяется по следующим признакам, предусмотренным статьей 130 Гражданского кодекса РФ [5]:

- к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.
- вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе [5];
- самостоятельный объект материального мира.

Недвижимое имущество определяется свойствами:

- привлекательна как объект инвестирования в силу долговечности;

- уникальность физических характеристик;
- необходимость государственной регистрации (специфическое регулирование сделок);
- удовлетворение потребности в жилище;
- юридическая, технологическая и физическая связь с землей;
- невозможность перемещения без нанесения ущерба.

Из приведенного следует, что суть и природа недвижимого имущества по прежнему является предметом споров, однако именно в споре, как известно, и может родиться истина, в связи с чем есть надежда, что ученым удастся сформулировать основные понятия и термины недвижимого имущества более четко и точно, что будет способствовать снижению споров между участниками договоров купли-продажи недвижимости, возникающих в процессе определения понятий в сфере права недвижимости.

В дореволюционной России отсутствовало понятие свойств недвижимого имущества, установленный в списке, а существовало разделение объектов на движимые и статичные. В дальнейшем, с развитием института недвижимости, в период СССР, вводились, удалялись, изменялись и уточнялись определения и положения, но по-прежнему не свойства предметов, а лишь исключения понятий, связанных с частной собственностью.

Таким образом, статью 130 Гражданского кодекса РФ необходимо дополнить более четким понятием недвижимого имущества как вещи, обладающей свойством неподвижности. В Российской Федерации недвижимым имуществом является объект материального мира, расположенный на земельном участке, и имеющий физическую и юридическую связь с землей.

1.2 Понятие, стороны и предмет договора купли-продажи недвижимого имущества

Договор купли-продажи недвижимого имущества является основным видом гражданско-правовых обязательств лиц, который используется в обороте недвижимого имущества, регулируются отношения положениями части второй Гражданского кодекса РФ, которая посвящена отдельным видам обязательств. В статье 454 Гражданского кодекса Российской Федерации[5] содержится понятие: по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)[5].

Законодателем установлено, что стороны свободны при заключении договора, условия договора могут быть определены сторонами самостоятельно и добровольно, потому что стороны свободны при заключении договора, поэтому Гражданский кодекс РФ не устанавливает четких правил для продавцов и покупателей. Однако, самостоятельность сторон договора иногда становится больше похожей на фантазии, вот именно для этих случаев установлены обычные для всех правила и условия договора купли-продажи.

Стороны договора купли-продажи должны во всех случаях обязательно определить сами предмет договора, условия цены и качества товаров, которые могут не оговариваться сторонами потому, что установлены критериями закона. Нормами Гражданского кодекса РФ установлены, и определение цены и порядок расчетов, качество товара, ассортимент, требования к таре (упаковке), условия о сроках доставки.

Дополнительные существенные условия в отдельных договорах купли-продажи соблюдать необходимо, потому что не указание, например, цены в договоре розничной купли-продажи влечет признание такого договора незаключенным. Именно на защиту интересов сторон договора и законность

самой сделки направлены законодательные нововведения по заключению договоров купли-продажи недвижимого имущества.

В период, когда договор купли-продажи уже заключен, исполнением его является передача товара от продавца к покупателю, что говорит о консенсуальности договора купли-продажи. Исполнение покупателем обязанности по оплате товара продавцу, продавцом обязанности по передаче товара говорит о возмездности, двусторонности и взаимности договора купли-продажи. По договорам купли-продажи любые вещи как движимые, так и недвижимые определяются родовыми признаками или индивидуально определенными, поэтому может быть заключен договор на куплю-продажу будущих еще не созданных товаров, но будут созданы в будущем.

Статьей 549 Гражданского кодекса [5] установлено, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130). Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (статьи 559 - 566)[5].

Стороны, осуществляя свои вещные права должны быть дееспособными, иметь однозначность воли и волеизъявления, понимать суть и смысл осуществляемой ими сделки. Требованиям к субъектному составу сторон сделки является их дееспособность и правоспособность, а так же полномочия и права, при отсутствии у лица соответствующих полномочий сделка совершенная таким лицом является недействительной.

В статье 1 Гражданского кодекса РФ[5] указано, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Никто не

вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения[5].

Ей корреспондирует статья 6 Гражданского кодекса РФ [5] содержится, что в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). При невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости[5]. Поэтому от участников сделки с недвижимым имуществом требуется добросовестность.

Статья 160 Гражданского кодекса РФ[5] установлено, что сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами. Письменная форма сделки считается соблюденной также в случае совершения лицом сделки с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки, при этом требование о наличии подписи считается выполненным, если использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю. Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон может быть предусмотрен специальный способ достоверного определения лица, выразившего волю. Двусторонние (многосторонние) сделки могут совершаться способами, установленными пунктами 2 и 3 статьи 434 настоящего Кодекса[5].

Статья 163 Гражданского кодекса РФ[5], содержит, что нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое

нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

- в случаях, указанных в законе;
- в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность[5].

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ[33] 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 (далее - государственная регистрация прав). Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке[33].

Предметом сделки с недвижимостью является, то есть существенными условиями сделки, являются сведения о местоположении и определяющие саму недвижимость.

Статьей 554 Гражданского кодекса РФ[5] предусмотрено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о

недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным[5].

Средством индивидуализации недвижимого имущества является кадастровый номер и номер кадастрового квартала, устанавливаемый государственным реестром недвижимости.

В соответствии со статьей 555 Гражданского кодекса РФ[5] договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества[5]. То есть договор купли-продажи недвижимого имущества должен предусматривать цену продаваемого недвижимого имущества.

Выполнение обязательств по общим правилам производит обязанная сторона. Продавец обязан передать покупателю недвижимости в определенные сроки, установленные в договоре.

В соответствии со статьей 314 Гражданского кодекса РФ[5] если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств,

предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода. В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства[5].

На основании статьи 457 Гражданского кодекса РФ[5] срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не позволяет определить этот срок, в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 314 настоящего Кодекса. Договор купли-продажи признается заключенным с условием его исполнения к строго определенному сроку, если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Продавец вправе исполнять такой договор до наступления или после истечения определенного в нем срока только с согласия покупателя[5].

На основании статьи 556 Гражданского кодекса РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество. Принятие покупателем недвижимости, не

соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора[5]. В случае если продавец и покупатель не исполнили обязанности по передаче и принятии имущества, то договор купли-продажи является незаключенным.

Пунктом 1 статьи 459 Гражданского кодекса РФ[5] время исполнения продавцом его обязанностей по передаче недвижимого имущества покупателю имеет значение в части передачи рисков утраты или повреждения недвижимости на покупателя [5].

Статьей 223 Гражданского кодекса РФ[5] предусмотрено, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. Добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано на основании пункта 4 статьи 302 настоящего Кодекса, признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности. В таком случае право собственности добросовестного приобретателя может быть оспорено в судебном порядке и жилое помещение может быть истребовано у него в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 302 настоящего Кодекса лишь по требованию лица, не являющегося субъектом гражданского права, указанным в пункте 1 статьи 124 настоящего Кодекса[5].

Сам факт передачи недвижимого имущества продавцом покупателю не обладает юридическим или вещным результатом, но право собственности на недвижимое имущество начинает существовать у покупателя с момента ее принятия от продавца.

Сторона договора имеет право потребовать снижения цены имущества на основании статьи 503 Гражданского кодекса РФ[5] покупатель, которому продан товар ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать:

- замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества;
- соразмерного уменьшения покупной цены;
- незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара;
- возмещения расходов на устранение недостатков товара[5].

Статьями 485-486 Гражданского кодекса РФ[5] указывается, что покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи, либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, по цене, определяемой в соответствии с пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, а также совершить за свой счет действия, которые в соответствии с законом, иными правовыми актами, договором или обычно предъявляемыми требованиями необходимы для осуществления платежа. Покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. [5].

То есть покупатель обязан внести платежи за приобретаемое недвижимое имущество в оговоренные в договоре объеме и сроки. При том, что расчеты по договору купли-продажи могут быть оговорены сторонами как единовременной выплатой продавцу, так и с отсрочкой платежа и в рассрочку.

Пунктом 3 статьи 488 Гражданского кодекса РФ [5] установлены права продавца в случае неисполнения покупателем сроков внесения платежей, в случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его

оплате в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров[5].

Заключая договор купли-продажи стороны должны обратить внимание на условия внесения платежей по договору. Наиболее доступная им, по моему мнению, самая правильная форма расчетов, когда расчет с покупателя с продавцом при передаче имущества в собственность покупателя.

Гарантированность расчетов в настоящее время значительно расширена. Системами безопасных расчетов, аккредитивами, банковскими ячейками короткого срока хранения, полностью отвечают требованиям сторон сделки, продавцу понятно, что у покупателя есть средства на покупку и расчет в обязательном порядке произойдет, для покупателя понятно, что если он не получит переход права собственности на имущество по причине каких то проблем продавца или его имущества, то деньги он получит обратно и не потеряет их.

Между тем, недобросовестные участники сделок по купле-продаже недвижимости, зная, что в период проверки сделки к правам на объект могут быть ограничительные меры, требуют у покупателей расчет в день передачи документов по сделке для государственной регистрации и другие недобросовестные действия.

Стороны договора купли-продажи имеют права и обязанности, подписанием договора, но из перечня обязанностей сторон по договору купли-продажи недвижимого имущества выделить стоит можно отдельно обязанность покупателя оплатить приобретаемое недвижимое имущество, а так же совместную обязанность продавца и покупателя договора купли-продажи недвижимого имущества по передаче и принятию недвижимого имущества соответственно.

1.3 Содержание договора купли-продажи недвижимого имущества

Для совершения сделки купли-продажи необходимо обладать гражданскими правами и дееспособностью, иметь документальное подтверждение права собственности.

Статьей 8 Конституции РФ[10] устанавливается, что в Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности. В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности[10].

В статье 35 Конституции РФ[10], указано, что право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения[10].

Статьей 1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[30] указано, что по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании[30].

Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[32] регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность[32].

Лесным кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ[13] Лесное законодательство основывается на принципах:

- устойчивое управление лесами, сохранение биологического разнообразия лесов, повышение их потенциала;
- сохранение средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов в интересах обеспечения права каждого на благоприятную окружающую среду;
- использование лесов с учетом их глобального экологического значения, а также с учетом длительности их выращивания и иных природных свойств лесов;
- обеспечение многоцелевого, рационального, непрерывного, неистощительного использования лесов для удовлетворения потребностей общества в лесах и лесных ресурсах;

- сохранение лесов, в том числе посредством их охраны, защиты, воспроизводства, лесоразведения;
- использование лесов по целевому назначению, определяемому в соответствии с видами лесов и выполняемыми ими полезными функциями и др.[13]

Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ[3] регулируются отношения по использованию и охране водных объектов (водные отношения) и содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу[3].

Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ[9] граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства[9].

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ[4] градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства[4].

Все перечисленные законодательные акты, а также многие другие в зависимости от вида недвижимого имущества влияют на специфику договоров купли-продажи недвижимого имущества.

Именно договор купли-продажи недвижимого имущества, как документ, созданный сторонами, содержит объем прав и обязанностей сторон, не противоречащих законодательству.

Обязанностями Продавца по договору купли-продажи являются:

- на основании передаточного акта или другого документа, подтверждающего передачу, передать в собственность покупателя недвижимое имущество. Документ о передаче недвижимого имущества (передаточный акт) составляется в письменной форме, содержащей все условия и детали, связанные с передачей права собственности, некоторые из них, в том числе существенные могут повторяться из договора купли-продажи, и подписывается сторонами договора купли-продажи;
- направление необходимых документов для государственной регистрации перехода права собственности, если государственная регистрация по продаже недвижимого имущества является обязательной. Статьей 551 Гражданского кодекса РФ[5] предусмотрено, что в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации[5];

- возместить покупателю убытки, связанные с задержкой государственной регистрации, если эта задержка вызвана недобросовестным поведением продавца.

Подписание сторонами передаточного акта на момент перехода права собственности не влияет, ведь влияние на этот момент имеет лишь государственная регистрация перехода права собственности, но поскольку данный документ подтверждает фактическую передачу объекта недвижимости, то является на случай споров, доказательством фактического нахождения имущества у покупателя.

Пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Пунктом 1 статьи 551 ГК РФ [5] переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Пунктом 1 статьи 556 Гражданского кодекса РФ [5] передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

То есть подписание сторонами передаточного акта наряду с фактической передачей недвижимого имущества выступает обязательным условием.

На основании статьи 305 Гражданского кодекса РФ [5] права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также

против собственника[5]. То есть, приняв имущество по акту приема-передачи или иному документу, подтверждающему право собственности, покупатель становится законным владельцем и имеет право на защиту своего владения.

На основании пункта 2 статьи 224 Гражданского кодекса РФ [5] передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента. К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее [5]. Для примера характерны отношения при купле-продажи недвижимого имущества между арендодателем и арендатором.

В подтверждение фактической передачи недвижимого имущества стороны могут пописать передаточный акт как самостоятельный документ или иной отдельный документ о передаче или указать в договоре купли-продажи, что сам договор является одновременно и актом приема-передачи недвижимого имущества. Покупатель по договору купли-продажи недвижимого имущества в соответствии с Гражданским кодексом РФ[5] имеет право:

- требовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков недвижимости, возмещения своих расходов на устранение недостатков недвижимости, в случае передачи продавцом недвижимого имущества, не соответствующего условиям договора продажи о его качестве;
- отказаться от исполнения договора продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость денежной суммы в случае существенного нарушения требований к качеству недвижимости[5].

Существенными нарушениями требований к качеству недвижимого имущества, в соответствии с Гражданским кодексом РФ [5] считаются:

- недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени;
- недостатки, проявляющиеся вновь после их устранения[5]

Обязанностями покупателя являются:

- уплатить оговоренную сторонами в договоре купли-продажи недвижимого имущества денежную сумму (цену) этого недвижимого имущества;
- явиться для государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации договора купли-продажи;
- подписать передаточного акта или иного документа, подтверждающего принятие недвижимого имущества;
- возмещать продавцу убытки, причиненные задержкой государственной регистрации по вине покупателя.

То есть, не смотря на определенный перечень прав и обязанностей сторон договора купли-продажи недвижимого имущества основным и главным обязательством продавца и покупателя является передать и соответственно принять недвижимое имущество по передаточному акту.

Приведенная выше норма пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса РФ[5] является устанавливающей юридически обязательную процедуру передачи и соответственно принятия недвижимого имущества.

В соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет

тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить - тот, кто раньше предъявил иск. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков[5].

Таким образом, сторонам договора купли-продажи недвижимого имущества законодательно представлено право требовать государственной регистрации права собственности.

Стороны договора купли-продажи недвижимого имущества в настоящее время включают в договор купли-продажи и другие условия, а так же заявления и гарантии, например в соответствии с содержанием статей 167, 209, 223, 288, 292, 421, 461 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 30, 31 Жилищного кодекса РФ, с Федеральным Законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», заверения и гарантии о дееспособности, статьей 431.2 Гражданского кодекса РФ и др.

Пока происходит государственная регистрация (а она может быть приостановлена) право на вещь за покупателем еще не зарегистрировано, он ее уже принял, а продавец не перестал являться собственником, но вещь уже передал. Для защиты интересов собственников необходимо четко определять возможность распоряжения вещью в период течения сделки, поскольку судебная практика пестрит судебными актами, где судом не допускается реализация правомочий на вещь, право на которую еще не зарегистрировано.

Подытоживая, можно смело утверждать, что в период времени с даты передачи недвижимого имущества и до момента государственной регистрации перехода, покупатель имеет все признаки права собственности на недвижимое имущество, именно поэтому покупателя в большинстве спорных дел признают собственником.

Глава 2 Специфика заключения, исполнения и расторжения договора купли-продажи недвижимого имущества

2.1 Заключение и исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества

Любая сделка содержит волю (волеизъявление) сторон сделки, потому что благодаря этому воля стороны сделки становится понятной для других лиц, в том числе сторон сделки, и может быть оценено с правовой точки зрения. На основании пункта 1 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации [5] договор вступает в действие и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Как указывалось ранее, договор купли-продажи недвижимого имущества является консенсуальным, то есть он считается заключенным с того момента, когда возникло достижение согласия сторон по всем условиям договора. Пунктом 2 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. То есть, создание договора купли-продажи начинается с выступления с офертой (выражения воли одной стороны с намерением заключить договор с другой стороной). Предстоящая оферте переписка сторон не является стадией договора купли-продажи недвижимого имущества, но в случае неясности воли сторон для установления отдельных положений договора купли-продажи, переписка применяется.

Статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации [5] предусмотрено, что при толковании условий договора судом принимается во

внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом[5].

Пунктом 2 статьи 431 Гражданского кодекса РФ[5] если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.[5]

Ответ с принятием предложение на предложение о сделке называется акцепт оферты и действие стороны по акцепту оферты является следующей стадией заключения договора купли-продажи. Хотелось бы отметить, что к акцепту в отличие от оферты предъявляются определенные требования по форме, по содержанию, по сроку представления.

В оферте могут быть использованы способы выражения акцепта, в ответ может быть направлен подписанный стороной договор или уведомление о согласии на сделку, а молчание на предложение акцептом не является. Бывают случаи, когда в оферте не указан способ акцепта.

Пунктами 2 и 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации[5] предусмотрено, что молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, соглашения сторон, обычая или из прежних деловых отношений сторон. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте[5].

Глава 9 (Сделки) Гражданского кодекса Российской Федерации[5] содержит формы договоров, в главе 28 (Заключение договора) Гражданского

кодекса РФ[5], а также в других главах Гражданского кодекса РФ, с указанием на типы договоров. Регулирование договоров содержится так же в федеральных законах.

Установлением требований к сделке и последствий нарушения сторон сделки выражается правовое регулирование формы договоров, которое несет своей задачей определенным образом облегчить будущее в отношениях сторон, исключить или хотя бы, снизить основания для споров.

Пунктом 1 статьи 158 Гражданского кодекса РФ[5] предусмотрено, что сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной)[5].

Единый письменный документ – договор, являющийся итогом письменной формы сделки, отражает действительную волю сторон, поэтому для защиты своих интересов по спорам в связи со сделками, необходимо иметь письменную форму. Статья 160 Гражданского кодекса Российской Федерации[5] совершение сделки в письменной форме обычно происходит путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.[5] Договор купли-продажи недвижимого имущества, то есть реализованная письменная форма сделок определяется совершением договора купли-продажи в простой письменной форме – это выражение продавца и покупателя своей воли на сделку купли-продажи письменно в едином документе – договоре купли-продажи с подписанием его.

Татаркина К.П. [28] считает, что она призвана реализовать ряд функций (доказательственную, консультативную, ясности факта совершения сделки, подтверждения серьезности намерений сторон, четкости формулирования содержания сделки и т.д., каждая из которых направлена на обеспечение в равной мере интересов всех её участников.[28]

Статьей 550 Гражданского кодекса Российской Федерации[5] предусмотрено, что договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного

сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность[5].

Нотариальная форма договора, в соответствии со ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации[5], нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

- в случаях, указанных в законе;
- в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.[5] Совершение нотариального действия, когда сделка удостоверяется соответствующей удостоверительной подписью осуществляет нотариус или должностное лицо, уполномоченное на совершение такого нотариального действия.

Статьей 160 Гражданского кодекса Российской Федерации[5] сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами. Письменная форма сделки считается соблюденной также в случае совершения лицом сделки с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки, при этом требование о наличии подписи считается выполненным, если использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю. Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон может быть предусмотрен специальный способ достоверного определения лица, выразившего волю. Двусторонние

(многосторонние) сделки могут совершаться способами, установленными пунктами 2 и 3 статьи 434 настоящего Кодекса[5]. Поэтому договор, как документ, за удостоверением которого обратились стороны документ, представленный для удостоверения, должен отвечать требованиям указанным выше.

Статьей 54 Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[33] любые права на недвижимое имущество, связанные с распоряжением этим имуществом на условиях доверительного управления или опеки, должны регистрироваться только на основании документов, определяющих эти отношения, в том числе на основании актов государственных органов, органов местного самоуправления, договоров или решения суда. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению[33].

Эти нововведения снизили расходы сторон по сделкам с недвижимым имуществом, однако, части граждан в силу не знания законов, просто необходимо участие нотариуса, тем более что сторона в сделке может оказаться лишенной дееспособности, регистрирующий орган на недееспособность сторон сделки не проверяет, а нотариус все-таки проверяет дееспособность сторон сделки.

В соответствии со статьей 433 Гражданского кодекса Российской Федерации[5] договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224). Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. [5] То есть если форма договора сторонами не

соблюдена, то это не является основанием для признания договора незаключенным.

Пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации[5] право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. Возникновение права собственности обусловлено государственной регистрацией перехода права собственности[5].

Хаскельберг Б.Л.[35] отмечает, что передача вещи в соответствии с договорным обязательством об отчуждении выполняет, по крайней мере, следующие четыре функции: 1) в результате передачи фактическое владение вещью переходит от передающей стороны к принимающей (от традента к акципиенту), независимо от ее конечной юридической цели, для достижения которой она производится; 2) п. 1 ст. 223 ГК РФ передачей определяется момент перехода права собственности на движимое имущество (если законом или соглашением этот момент не отдален до наступления определенного обстоятельства после передачи); 3) передачей фиксируется исполнение отчуждателем (в частности продавцом) обязанности передать вещь приобретателю (покупателю) (ст. 458 ГК РФ); 4) передача служит способом индивидуализации вещей, определенных в договоре родовыми признаками.[35]

Пунктом 1 статьи 459 Гражданского кодекса РФ[5] изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Многосторонним договором, исполнение которого связано с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, может быть предусмотрена возможность изменения или расторжения такого договора по соглашению как всех, так и большинства лиц, участвующих в указанном договоре, если иное не установлено законом. В указанном в настоящем абзаце договоре может быть предусмотрен порядок определения такого большинства[5].

Передача недвижимого имущества важна, поскольку более важной является процедура передачи, а не сам момент передачи недвижимого имущества.

Скловский К.И.[24], говорит, что передача имущества приобретает особое значение не только в смысле установления момента возникновения собственности, но и в смысле самого способа ее перехода, ведь увязывание момента перехода права применительно к процедуре передачи вещи позволяет считать, что не что иное, как сама эта передача, и есть переход собственности»[24].

Скловский К.И.[24] так же отмечает, что возникновение права собственности у приобретателя увязывается не с волей отдающего, а с тем значением, которое правопорядок придает акту передачи. В этом плане следует отметить, что стороны могут передвинуть значение передачи на другой факт, хотя лишены возможности вовсе отменить механизм перехода права собственности, который состоит в придании соответствующего значения тому или иному юридическому факту. Собственно говоря, сам этот механизм и состоит в том, что известному факту придается сторонами или законом качество знака перехода права собственности и в силу этого он становится соответствующим юридическим фактом.[24]

Поскольку передача вещи по договору купли-продажи является переходом права от продавца к покупателю, а при продаже недвижимого имущества общее правило о переходе права не работает, то есть передача и регистрация права собственности не являются одновременным действием, это

порождает споры, которые не всегда заканчиваются переговорами и разрешением споров добровольно, а перетекают с конфликтами, угрозами, претензиями и исками.

Говоря о достижении желаемых результатах сторон договора купли-продажи от сделки, то покупатель получает имущество в собственность, а продавец получает деньги и утрачивает собственность.

Однако, не смотря на значимое изменение законодательство, разъяснения высших судебных инстанций, споры между сторонами продолжают и их не становится меньше.

Примером такого неблагоприятного сценария является Решение Арбитражного суда г. Москвы от 16.06.2023г. по делу N А40-286747/22-125-1728 [21]. Суд пришел к выводу о том, что приватизация спорного имущества осуществлена незаконно, следовательно, все сделки в отношении данного имущества и земельных участков, в результате которых права на спорные имущество и земельные участки зарегистрированы за ОАО «Квант-Н», в силу положений статьи 168 ГК РФ являются ничтожными и не влекут соответствующих им правовых последствий.

Применив нормы статей 301, 302 ГК РФ, суд сделал вывод о том, что спорное имущество выбыло из собственности Российской Федерации помимо ее воли и подлежит истребованию из чужого незаконного владения.[21]

По другому делу Решением Арбитражного суда Тюменской области от 16.04.2019г. по делу № А70-221/2019 [22] в связи с отказом в государственной регистрации права собственности на нежилое помещение ООО «НСК» обратилось в суд с иском к ЗАО «ТюменьПНИИС» о признании права собственности на недвижимое имущество - нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Энергостроителей, дом 6А, помещение 1 с кадастровым номером 72:23:0432002:23118 площадью 63,9 кв. м в судебном порядке. Собственник может опровергать возражения покупателя о его добросовестности[22].

Добросовестность продавца при сделках с недвижимостью обязывают покупателя выяснить правовые основания собственности на отчуждаемое имущество, проверить документы-основания права собственности, выявить информацию в электронных ресурсах, в том числе публичных и др.

Титул владельца не всегда подтверждается сведениями из ЕГРН, когда в реестре они отсутствуют, это значит, что предположительно право собственности может существовать у продавца без государственной регистрации и это вопрос разрешается внесением соответствующих записей, установлением определенных прав.

Сложнее случаи, когда право собственности, имеющееся в государственном реестре прав, является недостоверным. В абзацах 2 и 4 пункта 52 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[17], согласно которым оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним[17]. Соответственно, обратиться в суд за изменением или исключением записи в ЕГРН невозможно, в данном случае необходимо обращаться в суд с требованиями, обоснованными нормами Гражданского законодательства.

В данной связи хочется отметить, что баланс интересов лиц сделки без четких критериев определен быть не может, ведь защита интересов собственника автоматически нарушает права добросовестного приобретателя.

Говоря о добросовестности, можно рассмотреть несколько вариантов неблагоприятного течения событий как для продавца, так и для покупателя.

К примеру, продавец некоторое время назад, продавая свою недвижимость, давал доверенность представителю, доверенность эту отозвал, но не вернул себе бланк, представитель оформил договор, подписал его от

имени продавца и получил деньги (если в доверенности было поручено получение денег). В данном случае сделка будет признана недействительной, имущество вернется к продавцу, а покупатель будет требовать возврата денег с представителя по доверенности и может их не получить никогда.

Второй вариант: сделка сторон прошла успешно, переход права собственности зарегистрирован, имущество передано продавцом и принято покупателем. Через определенное время на продавца подано заявление о признании его несостоятельным (банкротом), в этом случае покупатель (пока не наложены ограничения) может переоформить на другое лицо имущество или быстро его продать, тем самым вернув себе деньги. Но при всем этом он все равно будет стороной в обособленном споре в процедуре банкротства. По результату этот обособленный спор может разрешиться не в пользу покупателя и единственное что ему остается включиться в реестр требований кредиторов должника, при том, что удовлетворение своих требований он наверняка не получит.

Также сложными споры могут стать если имущество было продано без согласия супруга (супруги), который (ая) считает, что его (ее) права нарушены сделкой. После завершения сделки могут появиться бывшая жена и заявить права на имущество в соответствии с Семейным кодексом РФ, появиться наследник по завещанию и др. В таких ситуациях покупатель остается без имущества, хотя делал все в соответствии с законом.

И таких случаев много, в том числе и передача наличных средств по сделке без расписки, покупка новостройки по договору уступки права требования к застройщику при отсутствии документов об оплате по первоначальному договору участия в долевом строительстве, продажа приватизированной квартиры, когда не все лица участвовали в приватизации и многие другие примеры.

Недвижимое имущество во владение получает добросовестный приобретатель, все риски принимает на себя, ждет государственной регистрации права собственности. Но если к покупателю перешло право

собственности на вещь, а она остается во владении продавца, а бывают и случаи, когда собственность зарегистрирована в установленном законом порядке, а имущество находится в ведении третьих лиц.

В случаях, когда фактическое владение еще не перешло к покупателю, то по виндикационным искам в отношении неуправомоченного отчуждателя не существует ограничений, обусловленных статьей 302 Гражданского Кодекса Российской Федерации [5], а на добросовестного приобретателя распространяются.[5]

Говоря об оспаривании сделки наследником по завещанию отметим, что защиты добросовестного приобретателя быть не может, поскольку оспаривается сделка принятия в наследство, а не договор купли-продажи.

В случае, если на недвижимое имущество право собственности перешло на покупателя, а имущество находится во владении, например, арендатора, то ответчиком в деле выступает арендатор.

Еще одним негативным примером для сторон сделки является так называемая двойная продажа. Двойная продажа в данном случае может подразумевать и тройную и т.д., на сколько хватит фантазии продавцу. Указанная проблема случается по следующему: продавец опубликовал в соцсетях объявление о продаже недвижимости, появилось несколько претендентов, одни хотели бы провести сделку и с использованием сервисов «безопасные сделки», другие не доверяют современным системам и хотят передать деньги наличными. Продавец заключает два договора, берет со второго продавца наличные средства, подписывает договор купли-продажи и акт приема-передачи, договорившись с покупателем пойти в МФЦ через пару дней. В этот же день продавец идет с МФЦ с первым покупателем передает на регистрацию сделку и после регистрации автоматически получает деньги.

Между первым и вторым покупателями возникает спор, кто собственник, продавец трубку не берет, по месту жительства не бывает. Что делать? Казалось бы, прав первый покупатель, ведь он раньше второго подписал договор и принял имущество, но второй покупатель стал

собственником, и в соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации,[5] собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения[5]. Подобные случаи неприятны и сложны для первого и второго покупателя, ведь один не может получить право, а второй владение.

Первый покупатель не может обратиться в суд с иском о государственной регистрации права собственности поскольку право собственности зарегистрировано за другим лицом будет являться препятствием в удовлетворении иска и исполнении судебного решения.

Второй же покупатель не может подать иск к первому об истребовании имущества из чужого незаконного владения, поскольку первый является не является незаконным владельцем, у него законная сделка, действительный договор и законное владение имуществом. В случае если первый не уплатил определенную договором стоимость недвижимого имущества, то второй сможет доказать незаконность владения первым. Если первый покупатель не уплатил цену вещи или у него нет доказательств уплаты, а продавец отрицает получение денег от него, то это даст второму покупателю возможность истребовать имущество из чужого незаконного владения.

В пункте 61 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[17] если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к статье 398 ГК РФ. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из

покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи[17].

Как указывалось выше, передача владения является самым отчуждением, а непосредственно договор купли-продажи имеет значение только для сторон этого договора, поэтому рассматривать данный вопрос следует именно с позиции договора и отчуждения.

Ломидзе О.Г.[12] предлагает подход, суть которого в устранении на законодательном уровне самой возможности появления второго покупателя. Она видит выход в закреплении акта приема-передачи в качестве необходимого документа для регистрации.[12]

Статьей 21 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц. И не содержит четкого перечня документов, которые могут быть истребованы у заявителя в качестве оснований для проведения государственной регистрации прав, как не содержит и сведений о передаточном акте.

Пунктом 41 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

утвержденных Приказ Минюста РФ от 01.07.2002 № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [20] передаточный акт[20].

В Пункте 4 статьи 32 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»[31] право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основанием государственной регистрации такого имущества является договор купли-продажи недвижимого имущества, а также передаточный акт или акт приема-передачи имущества. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на покупателя[31].

Таким образом, единого подхода относительно важности передаточного акта, как подтверждения владения покупателем, не имеется, а это приводит к тому, что многие граждане вообще не указывают в документах момент передачи недвижимого имущества.

В качестве примера можно привести Постановление Двадцать первого апелляционного суда республики Крым от 03.09.2018г. по Делу №А83-20512/2017,[15] согласно абзацу 1 пункта 1 статьи 655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Подпунктом 2.1.1 пункта 2.1 Договора предусмотрена обязанность арендодателя в течение одного рабочего дня с момента подписания Договора передать в пользование указанные в Приложении № 1 помещения и прилегающую территорию арендатору по приемо-сдаточному акту, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещения на момент сдачи в аренду (приложение № 2) – Акт приема-передачи, где определяется и

зона ответственности за охрану имущества, энергобезопасность, порядок и сохранность оборудования и территории.[15]

Таким образом, одновременное существование передачи владения и регистрации образует ряд проблем в правоприменительной практике.

Частью 3 статьи 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации[5] принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.[5] Правильным решением указанной проблемы считаю внесение в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» обязательного документа передаточного акта, а так же четко указать, что недвижимое имущество считается переданным в момент государственной регистрации перехода права собственности. Кроме обязанности принять имущество у покупателя так же имеется важная обязанность оплатить имущество.

В соответствии со статьей 408 Гражданского кодекса РФ[5] надлежащее исполнение прекращает обязательство. Кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части. Если должник выдал кредитору в удостоверение обязательства долговой документ, то кредитор, принимая исполнение, должен вернуть этот документ, а при невозможности возвращения указать на это в выдаваемой им расписке. Расписка может быть заменена надписью на возвращаемом долговом документе. Нахождение долгового документа у должника удостоверяет, пока не доказано иное, прекращение обязательства. При отказе кредитора выдать расписку, вернуть долговой документ или отметить в расписке невозможность его возвращения должник вправе задержать исполнение. В этих случаях кредитор считается просрочившим[5].

При безналичном переводе денежных средств на помощь приходят банки, а вот при передаче наличных критично важно зафиксировать факт передачи денежных средств распиской.

В соответствии со статьей 486 Гражданского кодекса РФ[5] покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. Если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью. Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 настоящего Кодекса. Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора. В случаях, когда продавец в соответствии с договором купли-продажи обязан передать покупателю не только товары, которые покупателем не оплачены, но и другие товары, продавец вправе приостановить передачу этих товаров до полной оплаты всех ранее переданных товаров, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором[5].

Способы расчета по сделке и сроки расчета стороны устанавливают самостоятельно, поскольку стороны свободны при заключении договора и каждый сам выбирает удобный для него способ.

В соответствии со статьей 380 Гражданского кодекса РФ[5] задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей,

задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное. Если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429)[5].

В соответствии со статьей 429 Гражданского кодекса РФ[5] по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор[5].

Отсутствие оплаты по договору является существенным нарушением условий договора.

Многие продавцы, заключая сделки с рассрочкой или отсрочкой платежа по договору купли-продажи недвижимого имущества, регистрируя, при этом за собой залог продаваемого имущества, считают, что, являясь залогодержателем проданного объекта недвижимого имущества, в случае не исполнения обязательств по оплате покупателем, могут вернуть себе объект и какое то время получать средства по рассрочке. Но это заблуждение, поскольку на заложенное имущество продавец может лишь обратить взыскание на непогашенную сумму, а само имущество должно быть судебными приставами-исполнителями продано с торгов.

Если бы законодательно была введена возможность одностороннего отказа от сделки в случае неоплаты, то это бы существенно повлияло на уменьшение количества споров.

2.2 Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество

Главой 14 Гражданского кодекса РФ приобретение права собственности посвящена основаниям и возникновению права собственности.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса РФ[5] право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества[5].

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса РФ[5] право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации[5].

Приобретение и отчуждение являются осознанными действиями субъектов, желающими стать собственником имущества или прекратить свою собственность. В случае приобретения имущества у собственника возникнет право собственности, но такое право может возникнуть и без желания и воли субъекта, то есть возникновение и приобретение понятия хоть и родственные, но понятие возникновение включает в себя, в том числе и приобретение.

В соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса РФ[5] переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на

недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации[5].

Статьей 223 Гражданского кодекса РФ[5] право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. Добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано на основании пункта 4 статьи 302 настоящего Кодекса, признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности. В таком случае право собственности добросовестного приобретателя может быть оспорено в судебном порядке и жилое помещение может быть истребовано у него в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 302 настоящего Кодекса лишь по требованию лица, не являющегося субъектом гражданского права, указанным в пункте 1 статьи 124 настоящего Кодекса[5].

То есть, приведенные нормы 551 и 223 ГК РФ входят между собой в противоречие, поскольку в первом случае право собственности возникает до регистрации, а во второй возникновение права в момент регистрации.

По общему правилу в соответствии с п. 1 ст. 223 ГК РФ[5] право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Это правило действует в отношении движимых вещей. Переход права собственности на недвижимое имущество имеет свои особенности. Часть вторая ст. 223 ГК РФ[5] предусматривает в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.[5]

В соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса РФ [5] право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав

устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество[5].

То есть покупателю для того, чтобы стать собственником необходимо иметь договор купли-продажи и, чтобы вещь ему передали, а для недвижимого имущества дополнительно необходима государственная регистрация.

Между тем, в пункте 61 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[17] если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 ГК РФ). Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. В случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость. Когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о

государственной регистрации перехода права. Не является также препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права нахождение имущества во временном владении у третьего лица (например, арендатора) на основании договора с продавцом[17].

То есть, даже в совместных разъяснениях высших судебных органов содержатся противоречия в части возникновения права государственной регистрации права собственности покупателя и возможность установить его судом по иску если исполнено обязательство о передаче имущества, а так же констатируется, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект[17].

Такие противоречия не могут не отражаться и на судебной практике по переходу вещных прав, конечно же, негативным образом. А обязательства сторон договора купли-продажи недвижимого имущества, по сути, разделено на передачу и договор.

Е.А. Суханов [25] к существованию понятия вещного договора в российской цивилистике относится скептически. По его мнению, ученые не учитывают, что позаимствовав данное понятие из германского права, в него вложен иной смысл. В германском праве необходимо три обстоятельства для перехода права собственности на движимую вещь по договору: обязательственная сделка; вещный договор; фактическая передача (при этом, передача не является юридическим фактом, представляя собой лишь фактическое действие). Механизм перехода права собственности на недвижимое имущество, включает в себя основание и способ.[25]

Статьей 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»[33] государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке. Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации

прав являются: договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки[33] перечислены способы для перехода права собственности, а сама сделка является юридическим фактом, и это не одно и то же. Сами понятия различны и каждое из них по отдельности не влекут возникновение права собственности.

Способ приобретения права собственности есть совершение порядка действий субъекта, но само понятие способа в действующем законодательстве отсутствует, за исключением способа защиты прав в соответствии со статьей 12 ГК РФ и статьей 329 ГК РФ, который является неким общим понятием. То есть, какая-либо последовательность исполнения обязанности по передаче недвижимого имущества и регистрации перехода права не определена.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20 сентября 2011 г. N 5785/11[18] Суд удовлетворил иск о признании незаконным решения регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, поскольку установленное в договоре купли-продажи условие о передаче имущества после государственной регистрации перехода права не нарушает требований российского гражданского законодательства [18] указал, что положения ст. 551, 556 ГК РФ о моменте исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю позволяют сторонам договора купли-продажи недвижимости установить, что передача должна состояться после государственной регистрации перехода права собственности. [18]

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Уже зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке[33].

Пунктом 3 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости и сделок с ней»[33] 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.[33] То есть, государственная регистрация перехода права собственности является актом государственного органа, признающим уже существующее состояние.

Пунктом 1 статьи 69 Закона «О государственной регистрации недвижимости и сделок с ней»[33] права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей».[33] То есть, право собственности существует и без регистрации.

Однако, пунктом 2 статьи 234 Гражданского кодекса РФ,[5] лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность)[5] разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации[19]: «при удовлетворении исковых требований право собственности возникает на основании решения суда, которое, в свою очередь, является основанием для регистрации уполномоченным органом права собственности лица на недвижимое имущество»[19]. То есть, государственная регистрация служит неким публичным извещением о наличии прав.

Резюмируя вышесказанное, можно утверждать, что все же право собственности на недвижимое имущество устанавливается юридическими фактами, а государственная регистрация перехода права собственности лишь

элементом юридического состава, раз уж именно с этим элементом связан законодательно переход права.

2.3 Расторжение договора купли-продажи недвижимого имущества

Заключенный договор купли-продажи недвижимого имущества может быть расторгнут сторонами как по согласию сторон, так и в случае несогласия одной из сторон в судебном порядке.

В части 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ[5] изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. Многосторонним договором, исполнение которого связано с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, может быть предусмотрена возможность изменения или расторжения такого договора по соглашению как всех, так и большинства лиц, участвующих в указанном договоре, если иное не установлено законом. В указанном в настоящем абзаце договоре может быть предусмотрен порядок определения такого большинства. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Просроченных более, чем на 1 месяц платежей для обоснования обращения в суд уже достаточно. Но до обращения в судебные органы продавец обязан направить покупателю претензию, в которой потребовать оплаты в соответствии с договором купли-продажи и предупредить о расторжении договора в случае отказа. Направление претензии доказывает факт уклонения покупателем от выполнения обязательств.

Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества стороны могут подписать непосредственно в Управлении Росреестра или в МФЦ, а так же покупатель может направить заказное с

уведомлением письмо с приложением двух экземпляров соглашения, а продавец так же по почте направляет один экземпляр покупателю. Далее стороны передают соглашение для государственной регистрации. После государственной регистрации соглашения о расторжении договора купли-продажи запись о праве собственности покупателя на недвижимость аннулирована, а сделка отменена.

Когда стороны добровольно расторгают договор купли-продажи недвижимого имущества, то могут выставлять друг другу условия возврата всего переданного по сделке, а также расписок возврата денежных средств и акта возврата имущества. В случае если покупатель на момент расторжения сделки уже внес в недвижимое имущество сложения, то может требовать возврата этих вложений.

Поскольку создание договора купли-продажи недвижимого имущества – это исключительная воля сторон договора, то при не указании в договоре обязательного претензионного порядка, заинтересованная сторона может обратиться сразу в суд с исковым заявлением о расторжении договора

При обращении в суд с исковым заявлением о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества указываются основания иска и в случае установления, что по всем существенным условиям договора не было достигнуто соглашения, в суд может быть подан иск о незаключенности договора купли-продажи [1].

В настоящее время, стараясь уменьшить расходы по налогообложению на доходы, стороны договоров купли-продажи намеренно уменьшают суммы сделок (стоимость объекта недвижимости), но если заинтересованная сторона заявит и докажет, что сумма сделки ниже фактической, то такая сделка может быть признана недействительной (притворной) [34][37].

Отдельно можно выделить судебный способ расторжения договора купли-продажи недвижимого имущества, если продавец признан несостоятельным (банкротом). Признание договора купли-продажи, совершенный должником в период подозрительности, рассматривается судом

с особенностями Федерального закона о несостоятельности (банкротстве), где нарушение прав сторон сделки не имеет такого важного значения, как нарушение прав третьих лиц – кредиторов должника.

В Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 г. Москва «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», [16] Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) [1]. Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ), например, признает условие, которому недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона соответственно наступившим или ненаступившим (пункт 3 статьи 157 ГК РФ); указывает, что заявление такой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (пункт 5 статьи 166 ГК РФ) [16].

Таким образом, расторжение договора купли-продажи недвижимого имущества может быть осуществлено по воле сторон добровольно, по воле одной из сторон в судебном порядке и без воли сторон договора третьими лицами, например, в процедуре банкротства продавца.

Заключение

Недвижимое имущество представляет собой объект градостроительной, культурной и исторической деятельности, является средством инвестирования, в системе гражданских прав представляет основную долю. Поэтому само понятие имущество применяется для указания некоей совокупности вещей, вещи и имущественных прав.

Стороны, осуществляя свои вещные права должны быть дееспособными, иметь однозначность воли и волеизъявления, понимать суть и смысл осуществляемой ими сделки. Требованиям к субъектному составу сторон сделки является их дееспособность и правоспособность, а также полномочия и права, при отсутствии у лица соответствующих полномочий сделка совершенная таким лицом является недействительной.

Несмотря на определенный перечень прав и обязанностей сторон договора купли-продажи недвижимого имущества основным и главным обязательством продавца и покупателя является передать и соответственно принять недвижимое имущество по передаточному акту. В период времени с даты передачи недвижимого имущества и до момента государственной регистрации перехода, покупатель имеет все признаки права собственности на недвижимое имущество, именно поэтому покупателя в большинстве спорных дел признают собственником.

Установлением требований к сделке и последствий нарушения сторон сделки выражается правовое регулирование формы договоров, которое несет своей задачей определенным образом облегчить будущее в отношениях сторон, исключить или хотя бы, снизить основания для споров. Договор купли-продажи недвижимого имущества, то есть реализованная письменная форма сделок определяется совершением договора купли-продажи в простой письменной форме – это выражение продавца и покупателя своей воли на сделку купли-продажи письменно в едином документе – договоре купли-продажи с подписанием его.

Поскольку передача вещи по договору купли-продажи является переходом права от продавца к покупателю, а при продаже недвижимого имущества общее правило о переходе права не работает, то есть передача и регистрация права собственности не являются одновременным действием, это порождает споры, которые не всегда заканчиваются переговорами и разрешением споров добровольно, а перетекают с конфликтами, угрозами, претензиями и исками. Передача владения является самым отчуждением, а непосредственно договор купли-продажи имеет значение только для сторон этого договора.

Отсутствие оплаты по договору является существенным нарушением условий договора. Если бы законодательно была введена возможность одностороннего отказа от сделки в случае неоплаты, то это бы существенно повлияло на уменьшение количества споров. То есть, государственная регистрация перехода права собственности является актом государственного органа, признающим уже существующее состояние.

Право собственности на недвижимое имущество устанавливается юридическими фактами, а государственная регистрация перехода права собственности лишь элементом юридического состава, раз уж именно с этим элементом связан законодательно переход права.

Расторжение договора купли-продажи недвижимого имущества может быть осуществлено по воле сторон добровольно, по воле одной из сторон в судебном порядке и без воли сторон договора третьими лицами, например, в процедуре банкротства продавца.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 06.04.2024) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/.
2. Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. - 2017. - № 2. - С. 101-108.
3. Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. от 11.03.2024 N 48-ФЗ) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
6. Гришаев С.П. Все о недвижимости : Учеб. пособие / С. П. Гришаев; Ин-т защиты предпринимателя. - Москва : Ин-т защиты предпринимателя, 1999. - 249 с.
7. Емелькина И.А. Теоретические проблемы вещных прав на недвижимое имущество // Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Мордовский гос. ун-т им. Н. П. Огарева" Выходные данные Саранск : Изд-во Мордовского ун-та, 2009
8. Ерш А. В. Некоторые проблемы правового регулирования аренды земельных участков / А. В. Ерш // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2004. - № 8. - С. 163-174.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.

10. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 15. 12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/.

11. Ленская М.В. Особенности сделок купли-продажи жилой недвижимости с участием несовершеннолетних / науч. рук. М. В. Токмовцева // Детство – территория безопасности : сб. материалов конф. / Департамент образования и науки г. Москвы, Гос. автоном. образоват. учреждение высш. образования г. Москвы «Моск. гор. пед. ун-т» (ГАОУ ВО МГПУ);– Москва, 2022. – С. 44–48. – ISBN 978-5-6047895-1-3.

12. Ломидзе О.Г. Характеристики объекта гражданского права и распорядительные возможности управомоченного лица// № 2 (271). 2007. С 25-40.

13. Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/.

14. Нелинова Л.А. Понятие и признаки недвижимого имущества как объекта права: теоретико-философский аспект // Право и государство: теория и практика. - 2012. - № 3. - С. 43-47.

15. Постановление 21 Аарбитражного апелляционного суда от 03.09.2018 г. по делу Дело №А83-20512/2017 // kad.arbitr.ru/Document/Pdf/1e41caf4-a035-4b76-bf30-95610840085d/62048e4b-68c0-42b2-b460-629178ab328a/A83-20512-2017_20180903_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True

16. Постановление от 23 июня 2015 г. N 25 пленума Верховного суда РФ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/

17. Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике

при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [//www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/)

18. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20 сентября 2011 г. N 5785/11 [//www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12092367/](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12092367/)

19. Президиум Высшего Арбитражного суда РФ информационное письмо № 13 от 28.04.1997г. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав https://arbitr.ru/materials/3038?path=%2Farxiv%2Fvas_info_letter%2F

20. Приказ Минюста РФ от 01.07.2002 N 184 (ред. от 19.01.2005) «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [//www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_38210/ac377dd80aab8be8b6a3d6684b6646bf2dba1a1e/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_38210/ac377dd80aab8be8b6a3d6684b6646bf2dba1a1e/)

21. Решение Арбитражного суда города Москвы от 16.06.2023г. по Делу № А40-286747/22-125-1728 [//kad.arbitr.ru/Document/Pdf/32bad7f8-0203-46b6-8da7-0016166d903a/bab34bd4-6e15-43a0-a360-353268fb131d/A40-286747-2022_20230616_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True](http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/32bad7f8-0203-46b6-8da7-0016166d903a/bab34bd4-6e15-43a0-a360-353268fb131d/A40-286747-2022_20230616_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True)

22. Решение Арбитражного суда Тюменской области от 16.04.2019г. по Делу № А70-221/2019 [//kad.arbitr.ru/Document/Pdf/3bf33200-2938-4930-a0db-9cf9371b3093/274c18c1-a77f-49d2-aac2-6559c3b36ab2/A70-221-2019_20190416_Reshenie.pdf?isAddStamp=True](http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/3bf33200-2938-4930-a0db-9cf9371b3093/274c18c1-a77f-49d2-aac2-6559c3b36ab2/A70-221-2019_20190416_Reshenie.pdf?isAddStamp=True)

23. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 31.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.10.2023) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/

24. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве || Москва. Юрайт. 2024. С.1016.

25. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк // М. Статут. 2017. С.559.

26. Стародумова С.Ю. Земля и земельный участок как объекты прав // Актуальные проблемы российского законодательства. Сборник статей: Выпуск 7. - М.: «ВАКО», 2013.С. 112-128.
27. Скворцов, О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте // О.Ю. Скворцов. - М.: Волтерс Клувер, 2006 – 410 с.
28. Татаркина К.П. //cyberleninka.ru/article/n/forma-sdelki-tseli-obosnovannost-ustanovleniya-i-pravovoe-znachenie/viewer
29. Федеральный закон от 02.07.2013 N 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ, 08.07.2013, N 27, ст.3434.
30. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022 № 409-ФЗ) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/.
31. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 N 178-ФЗ // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/
32. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/.
33. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утратил силу) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/.
34. Хамидуллина Ф. И. Сделки с недвижимостью// учебное пособие Петрозаводск : МЦНП «Новая наука», 2022 ,С. 109
35. Хаскельберг Б.Л. Об основании и моменте перехода права собственности на движимые вещи по договору// Томск. № 3 (230). 2000. С. 121-132.
36. Чубуков, Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория / Г.В. Чубуков // Правовые вопросы недвижимости. 2003. № 1. С. 42-44.

37. Шутова А.В. Мошенничество в сделках с недвижимостью // // Интернаука: электрон. научн. журн. 2022. № 45(268). С. 49-52.