

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль))

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений

Студент

И.В. Кудряшов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ Г.

Тольятти 2018

Аннотация
к бакалаврской работе

Актуальность темы бакалаврской работы обусловлена тем, что в последнее время законодательство в области недвижимости меняется очень быстро. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон N 218-ФЗ от 13 июля 2015 года "О государственной регистрации недвижимости". В соответствии с этим законом появился новый реестр недвижимости – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который объединил информацию, содержащуюся в кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав. Субъекты гражданских правоотношений по многим причинам сталкиваются с проблемами регистрации прав на недвижимость.

Предметом исследования в рамках бакалаврской работы будут юридические нормы, регулирующие гражданско-правовые отношения в сфере недвижимости, а также правовые нормы, устанавливающие право собственности на недвижимость.

Объектом изучения являются гражданские отношения, возникающие в сфере недвижимости.

Целью работы является изучение современных проблем правового регулирования гражданских отношений в сфере недвижимости.

Задачами для достижения являются:

- во-первых, изучить концепцию недвижимости объекта гражданских правоотношений;
- во-вторых, рассмотреть особенности гражданско-правового режима недвижимости;
- в-третьих, изучить проблемы защиты прав на недвижимое имущество.

Данная работа написана на основе широкого круга источников, в том числе нормативных и правовых актах, специальной литературы и материалов судебной практики.

Бакалаврская работа включается в себя введение, 2 главы, шесть параграфов, заключение и списка используемой литературы. Количество источников: 27
Объем работы: 60 страницы.

Оглавление

Введение.....	5
Глава 1. Недвижимость как объект правового регулирования	8
1.1 Понятие и виды недвижимого имущества	8
1.2 Виды сделок с недвижимым имуществом	16
1.3 Порядок совершения сделок с недвижимым имуществом	22
Глава 2. Особенности совершения сделок с недвижимым имуществом	32
2.1 Правовое регулирование сделок с недвижимостью	32
2.2 Проблемы защиты прав участников сделок с недвижимым имуществом.....	37
2.3 Правовые средства обеспечения законности сделок с недвижимостью	52
Заключение	57
Список используемой литературы	59

Введение

Фундаментом экономическо-правовой системы выступает недвижимое имущество. Верная организация оборота недвижимости – это один из главных приоритетов экономической политики. Законодательное регулирование отношений в сфере недвижимого имущества является основной ролью в экономическом обороте. Однако не точности в законодательной базе, нечеткое правовое регулирование и неверно принятые решения в этой области гражданско-правовых отношений оказывают крайне негативное влияние на экономическое и общественно-политическое развитие государства.

С восстановлением рыночной экономики в конце двадцатого и в начале двадцать первого века Россия столкнулась с довольно новыми отношениями, связанными с развитием, функционированием и формированием рынка недвижимости.

Правовые отношения, связанные с оборотом и трансформацией недвижимости являются одной из тем, не терявшей значимости в течение всей истории права и государства. Финансовые и управленческие реформы, которые проводились в государстве, никак не могли не повлиять на урегулирование взаимоотношений в области недвижимости. Поправки касались регулирования реальных прав на недвижимое имущество, а так же вопросов, связанных с формированием и передачей прав собственности на эти объекты, реконструкцией, новым строительством, инвестиционными проблемами, степенью и ролью участия государства и местного самоуправления в использовании и создании недвижимости, а так же вопросов, которые были связаны с налогообложением недвижимости.

Недвижимое имущество – это один из самых значимых объектов гражданских прав. Настоящее законодательство, регулирующее отношения по поводу, характеризуется огромным числом нормативных актов, которые

часто противоречат друг другу. 13 июля 2015 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Сегодня права собственности граждан и юридических лиц приобретают сильную опору, посредством признания их государством в лице специализированных государственных органов юстиции по государственной регистрации недвижимости, существующих во всех субъектах Российской Федерации.

Также, имеется перечень проблем, которые нарушают безопасность сделок с недвижимостью, и нужно искать способы решения этих проблем.

Объектом исследования дипломной работы являются законные средства обеспечения безопасности сделок с недвижимостью, связи с общественностью, возникающие в сфере соблюдения защиты юридических прав и интересов граждан при использовании норм о сделках с недвижимостью.

Предметом изучения считается:

- нормы гражданского законодательства, федеральные законы, которые предусматривают порядок совершения сделок с недвижимостью;
- практика реализации норм, которые регулируют порядок сделок с недвижимостью;
- направленности в совершенствовании механизма законности и правомерности сделок с недвижимостью.

Цель данной работы - провести всестороннее исследование недвижимости как объекта правового регулирования на основе теории гражданского, предпринимательского и административного; систематизировать законные средства обеспечения безопасности сделок с недвижимостью.

Исходя из вышеуказанных целей, определены задачи дипломного исследования:

- 1) определить понятие, виды сделок с недвижимостью порядок их совершения;
- 2) изучить правовое регулирование сделок с недвижимостью, защиту

праву участников сделок с недвижимостью, а так же особенности обеспечения законности сделок с недвижимостью.

Методология и методы исследования. Изучение базируется на диалектическом методе научного познания явлений окружающей действительности, которая отражает взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, которые содержатся в бакалаврской работе, проводилось путем комплексного использования методов социально-правового исследования: исторического, юридического, статистического и логико-правового.

Нормативной базой работы были: гражданское законодательство Российской Федерации, Конституция Российской Федерации, гражданское законодательство РСФСР, федеральные законы Российской Федерации, и материалы судебной практики.

Теоретической основой исследования были научные труды российских ученых в области гражданского права, а также другие литературные источники и материалы периодической печати, которые связаны с выявленной нами проблемой.

Структура и объем работы соответствует целям и задачам. Работа состоит из введения, двух глав, которые включают шесть параграфов, заключения и списка литературы.

Глава 1. Недвижимость как объект правового регулирования

1.1 Понятие и виды недвижимого имущества

Наиболее распространенным объектом гражданских правоотношений, остаются те вещи, которые делятся на движимые и недвижимые. Гражданское право РСФСР юридическое определение недвижимого имущества не дало. Нормы, которые содержались в гражданском кодексе РСФСР 1964 года, выделяли имущественные права и совершение сделок с ними в отдельные правовые институты. Принятые в 1991 году Основы гражданского законодательства СССР, содержали разделение собственности на движимое и недвижимое имущество. Связь с землей была главным признаком определения недвижимости. Однако особого правового режима для недвижимого имущества не существовало.

Понятие недвижимых и движимых вещей дано в 130 статье Гражданского кодекса Российской Федерации. 130 статья ГК РФ гласит: «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».¹

Так же в статье указано: «к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты». 132 статья Гражданского кодекса Российской Федерации дополняет этот перечень имущественным комплексом – предприятием. Определение недвижимости так же определяется Федеральным законом «О государственной регистрации

недвижимости»² и Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)»³. В Федеральном Законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» это определение описывается в нескольких вариантах: во-первых, со ссылкой на статью 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, а во-вторых, через ориентировочный список. По сравнению с иными источниками этот список, помимо существующего, включает в себя части жилых домов и квартир, состоящие из нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения для потребительских целей. Статья 74 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» добавила к этому списку гостиниц, домов отдыха и других сооружений и помещения, не предназначенных для постоянного проживания.

Жилищный кодекс Российской Федерации начинается с концепции «жилище», содержание которой не разглашается, а предметом регулирования являются жилые помещения. Мы знаем, жилое помещение относится к недвижимости. Однако так нельзя сказать о жилье, в связи с широким использованием данного термина. К жилым помещениям, которые являются недвижимостью, Жилищный кодекс Российской Федерации включает изолированные помещения, пригодные для постоянного проживания. Однако в этом случае понятие «помещения» законодателем не определено. Я могу предположить, что в этом случае можно сказать, что жилье является частью здания или сооружения, а затем выделить характеристики, присущие этим помещениям. Такими признаками являются недвижимым характером и пригодностью для постоянного проживания.

Рассматривая понятие недвижимости, 130 статья Гражданского Кодекса Российской Федерации, одновременно в качестве синонимов использует три правовых понятия. Такие понятия как недвижимая вещь, недвижимое

¹ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017)

² Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

³ Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ

имущество и недвижимость. В связи с тем, что сам термин недвижимость должен иметь тесную связь с землей, данный признак подвергается обоснованной критике.

Таким образом, Ирина Александровна Емелькина, признавая, что «многие объекты могут быть переданы без ущерба для их назначения, указывает, что, как правило, объекты, закрепленные в земле фундаментом, имеют прочную связь и наложены на нее в течение длительного времени».⁴ Перемещение таких объектов является исключением из общего правила. И такая консолидация концепции недвижимости в статье Гражданского кодекса - это прием юридической техники.

Недвижимые вещи обычно сложны, потому что они состоят из множества разных вещей, которые образуют единое целое и используются для единой цели. Статья 134 Гражданского Кодекса РФ определяет предприятие как «имущественный комплекс, который включает в себя различные категории имущества, предназначенные для его деятельности, включая здания, сооружения, земельные участки, инвентарь, оборудование, продукцию, сырье, требования, долги, права». В этой связи, предприятие представляет собой юридически сложную структуру, которая содержит различные объекты гражданских прав, которые различны по своей природе и представляют собой своего рода «набор не только зданий и сооружений, но также набор определенных прав и обязанностей». Среди традиционной недвижимости есть земельный участок, если он не имеет зданий, построек, сооружений или плантация относится к простым вещам. При осуществлении сделок с недвижимостью стороны имеют право распоряжаться любыми предметами, включенными в недвижимое имущество, и любым из самых сложных объектов недвижимости, исключая из своего состава любой предмет, включенный в него.

⁴ И. А. Емелькина. Гражданское право. №2, 2005. С.14-16.

Неразрешенным вопросом остается возможности классифицировать недвижимость как собственность, которая не имеет неразрывной связи с землей, и было бы достаточно сложно отделить его от этого земельного участка. Это относится к временным зданиям и сооружениям, которые необходимы для организации строительных работ и которые впоследствии будут снесены. Из статья 219 Гражданского Кодекса Российской Федерации мы понимаем, что результатом этой деятельности должен стать акт государственной регистрации права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество. На различия между зданием и сооружением, законодатель внимания не обращает. В рамках этой единой категории он идентифицирует определенные разновидности, с которыми связаны особенности правового режима. Прежде всего, это жилые помещения, которые представлены в виде многоквартирного дома, как указано в статье 673 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из жилых зданий, предназначенных для постоянного проживания, законодатель выделяет здания, предназначенные для других видов человеческой деятельности. Чтобы определить особенности правового режима зданий и сооружений, все эти функции можно свести к одному определению – не для целей постоянного проживания. Их законодатель обозначает по категории «нежилые».

Будучи единым объектом права, здания и сооружения имеют сложную внутреннюю структуру, которая составляет их часть. Комнаты в здании независимым объектом гражданских прав. В этой связи существуют трудности в определении их правового режима. Для случаев установления специальных правил для заключения сделок решение этой проблемы имеет большое значение, предметом которой являются здания и сооружения, в частности, когда заключен договора аренды.

Отмечу, что Гражданский Кодекс Российской Федерации, рассматривая

участки недр и изолированные водные объекты, ставит их на равных с земельными участками и делает их независимыми от последних. Но очевидно, что, ни участки недр, ни водные объекты вне связи с землей не могут существовать.

Недвижимые вещи, не связанные с землей, теряют свою цель и, соответственно, падают в цене. Таким образом, деревья, выращенные в специальных садах или домах, предназначенных для сноса, не считаются недвижимостью.

Описывая недвижимость, как прочно связанную с землей, Гришаев Сергей Павлович, указывает на такие признаки, как «невосполнимость и ограниченность самой природой (земля, недра и т.д.); связанность с землей в таком виде, что их перемещение повлечет за собой ущерб назначению либо является крайне дорогостоящим; наличие индивидуальных признаков (местонахождение на определенном земельном участке); использование только в соответствии с их прямым назначением».⁵ Помимо очевидных объектов недвижимости – зданий, жилых домов, так же к объектам недвижимости можно отнести нефтяные вышки, газовые вышки, железные дороги, мосты, каналы, плотины, скважины, трубопроводы, а также иные объекты, которые можно отнести к недвижимости по своим признакам.

Аналогичным образом, к недвижимости закон относит объекты, которые по своей физической природе являются движимыми. К таким объектам относятся морские и воздушные суда, космические объекты, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации. В 130 статье Гражданского Кодекса Российской Федерации также содержится фраза: «Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.» Это означает, что приведенный выше список недвижимости является открытым, а это означает, что «вещь», которая обладает

⁵ Гришаев. Все о недвижимости. «Бек», 2000. С. 184.

характеристиками, характерными для недвижимости, может быть признана таковой, если она не будет противоречить закону и как новые объекты будут задействованы в гражданском обороте, список будет увеличиваться. В юридической литературе высказывается мнение, указанное в статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации, согласно которому недвижимость, - это юридическое понятие, а не фактическое. Следует отметить, в качестве оправдания для этой позиции, недвижимость может быть признана «единственным имуществом, для которого могут быть установлены права собственности и другие права, а для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация». Разделение вещей на движимое и недвижимое имущество связано с объективно существующими различиями между этими двумя видами вещей. Неподвижность недвижимого имущества противоречит подвижности движимого, и такая разница, несомненно, несет юридические последствия. Зеркальный подход поднимает ряд вопросов.

Если в пункте 3 статьи 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации говорится о возможности признания права на несанкционированное строительство, означает ли это движимое имущество? Конечно, мы говорим о признании права собственности на жилой дом, другое здание, сооружение, то есть недвижимость. Но как только вопрос о признании права собственности решен, следовательно, вещь существует именно как недвижимость. В пункте 1 статьи 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации говорится, что «самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил». Последнее указание,

включенное в пункте 2 статьи 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации, конечно, не вычеркивает вышеупомянутую концепцию самовольной постройки как недвижимого имущества. Право на вновь созданный объект недвижимости регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Из этого делаем вывод, что нет оснований полагать, что недвижимость становится только после государственной регистрации. Она объективно существует и до этого акта, но права на недвижимое имущество возникают после его совершения. Не регистрация превращает собственность в недвижимость, но его стабильное положения позволяет его зарегистрировать.

Почти все юридические и физические лица вовлечены в правоотношения с недвижимостью, права на данный вид собственности затрагивают интересы всех участников. Критерии, по которым, объекты гражданских прав относятся к недвижимому имуществу и для которых все недвижимые объекты могут быть разделены на три группы, указаны в 130 статье Гражданского кодекса Российской Федерации.

Начальная группа включает объекты, которые по своей природе являются недвижимым имуществом – это земельные участки, участки недр и все что прочно связано с землей.

Вторая группа включает в себя объекты соединенные с землей и перемещение которых без повреждения их назначению невозможно. Сооружения и здания относятся к тем объектам, являющимися недвижимым имуществом по своим характеристикам.

Третья группа включает объекты по закону. Это те объекты, которые отнесены к недвижимости правом. К таким объектам следует отнести «воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и предприятия в качестве имущественных комплексов».⁶ Об этом говорится в 132 статье Гражданского Кодекса Российской Федерации.

⁶ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017)

По второму критерию, к недвижимости относят нежилые и жилые помещения. То есть в следствии отсутствия возможности перемещения без существенного ущерба назначению и из-за специального указания в нормативно-правовых актах.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод, что независимо от физической природы и характера гражданско-правовых отношений, недвижимость является объектом со специальным правовым режимом для недвижимого имущества, оборот которого регулируется специальными правилами и государственной регистрации право и сделок.

1.2 Виды сделок с недвижимым имуществом

Целью сделки с недвижимостью является получение права собственности или права пользования этим имуществом.

Сделкой с недвижимым имуществом является действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в отношении объекта недвижимости. В дополнение к этим видам прав, существует право оперативного управления, пожизненное наследство, регулярное использования, аренда, ипотека, доверительное управление, сервитуты и другие права в случаях, предусмотренных законом. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан по обращению правообладателя удостоверить операцию, осуществляемую путем выдачи документа, подтверждающего зарегистрированное право или сделку, или путем подписания документа, представленного для регистрации.

Основные виды сделок с недвижимостью включают в себя покупку, продажу, обмен, дарение, аренда, наследование недвижимости, ипотеку, долевое участие в строительстве.

Из-за особенностей недвижимости договор купли-продажи недвижимости распределяется в особую группу договоров. Стороны, которые участвуют в покупке и продаже недвижимости, могут быть физическими и юридическими лицами.

Предметом сделки могут быть объекты недвижимости, такие как здания, сооружения, дома, коттеджи, дачи, гаражи, квартиры, часть здания, нежилое помещение, часть дома, часть квартиры, доля в праве общей долевой собственности на объект недвижимости.

На правом регулировании продажи доли в праве на объект недвижимого имущества хотелось бы остановиться поподробнее. Так, в частности, 246

статья Гражданского Кодекса Российской Федерации, предусматривает, что участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил предусмотренных статьей 250 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Помимо этого предусмотрено преимущественное право покупки доли в объекте недвижимости, о чем говорится в статье 250 Гражданского Кодекса Российской Федерации, также хотелось бы указать, что если доля является маленькая, то законодатель предусмотрел принудительный выкуп доли. Здесь хотелось бы привести следующий пример из судебной практики.

У квартиры имеется два собственника, одному из них принадлежит 11/12 долей, а второму 1/12. Собственник большей доли живет в квартире и пользуется ею, собственник меньшей доли – не проживает, не пользуется, и не оплачивает ее. Собственник большей доли хочет выкупить у второго собственника его долю, но при том, что собственник меньшей доли в ее использовании не заинтересован, он отказывается от переговоров со первым собственником о выкупе его доли.

В возникшей ситуации, собственник большей доли не может с такой квартирой ничего сделать. Выгодно продать или обменять свою долю не получается. Сложность таких дел состоит еще в том, что суды крайне редко разрешают положительно подобные дела, делают это только в исключительных случаях. Однако в определении Верховного Суда РФ N 5-В11-134 от 03.04.2012 года⁷ указано, что действие п. 4 ст. 252 ГК РФ распространяется как на требования выделяющегося собственника, так и на требования остальных участников общей долевой собственности; указанной нормой предусмотрена возможность принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его долю. Учитывая изложенное, суд решил, что требования собственника большей доли

⁷ Определение Верховного Суда РФ N 5-В11-134 от 03.04.2012 г

подлежат удовлетворению, поскольку имеются все условия, предусмотренные п. 4 ст. 252 ГК РФ, для принудительного выкупа доли: незначительность доли ответчика, невозможность ее выдела в натуре, отсутствие у ответчика существенного интереса в ее использовании. Основанием для препятствия заключения сделки с недвижимостью может быть арест имущества, находящегося по залогу и другими обременениями. При заключении договора купли-продажи объекта недвижимости на продавца возлагается обязанность представить документы, подтверждающие факт отсутствия прав у третьих лиц, препятствующих совершению сделки купли-продажи. Покупка и продажа недвижимости в кредит, с оплатой в рассрочку – это разновидность договора купли-продажи объекта недвижимого имущества. При заключении этого договора указываются сумма платежа, а также время и порядок их оплаты.

В соответствии со статьей 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать покупателю в собственность земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Правила, предусмотренные в данной статье, применяются к продаже предприятий, так как иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия. Статья 550 Гражданского Кодекса Российской Федерации определяет форму договора продажи недвижимости.⁸

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора купли-продажи недвижимости влечет за собой его недействительность.

Переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

⁸ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018)

Исполнение договора на продажу недвижимого имущества сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. В том случае, если одна из сторон уклонится от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд имеет право, по просьбе другой стороны, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по просьбе судебного пристава, принять решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне ущерб, вызванный задержкой регистрации.

Дарением является двусторонняя сделка, для заключения которой обязательными являются воля и согласие двух сторон договора – дарителя и одаряемого. Главной особенностью такой сделки является безвозмездность.

Напротив, обещание дарения – это односторонняя сделка, которая связывает только обещавшего. Прежде чем передать дар, одаряемый имеет право отказаться от дарения, отказ от принятия дара также является односторонней сделкой, которая должна быть заключена в той же форме, что и дарение. Передача и принятие дара в виде недвижимости – это, как правило, вручением ключей и правоустанавливающих документов. Дарение - это сделка, осуществляемая на безвозмездной основе, то есть лицо, которое выразило желание подарить другому лицу имущество, которое находится в его собственности, не имеет права требовать от одаряемого какой-либо платы за передаваемое ему в дар имущество.

Договор дарения описан в 32 главе, статье 572 Гражданского Кодекса Российской Федерации, согласно которому по договору дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому вещь в собственность либо имущественное право самому себе или третьим лицам или освобождает, или обязуется освободить его от имущественного

обязательства перед собой или перед третьим лицом. Если есть встречная передача вещи или права, или встречного обязательства, договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 170 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Обещание передать вещь или право собственности кому-либо или освободить кого-либо из имущественного обязательства признается в качестве договора дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит четко выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу или освободить его от имущественного обязательства. Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, является недействительным. К такому рода дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании. Дарение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. В соответствии с договором аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и использование или во временное пользование. Договор аренды является консенсуальным, взаимным, возмездным. Цель договора заключается в обеспечении передачи имущества во временное использование. Сторонам договора являются арендодатель и арендатор.

Как правило, в этом качестве могут действовать физические и юридические лица. А в роли арендаторов – коммерческие и некоммерческие организации, а также государственные и муниципальные образования. Владельцем имущества, переданного для использования, или лицом, уполномоченным законом или владельцем, который арендует имущество, является арендодателем. Лицо, которое заинтересованно в приобретении имущества в

использования, является арендатором. Предмет договора аренды – это индивидуальное и определенное имущество, которое не теряет своих натуральных свойств во время использования. Цель договора аренды заключается в обеспечении передачи имущества для временного пользования. Статья 609 Гражданского Кодекса Российской Федерации регулирует форму договора аренды. Договор аренды подлежит государственной регистрации, если он заключён на срок более одного года. В случае наследования, в соответствии со статьей 1110 Гражданского Кодекса Российской Федерации, имущество умершего переходит к другим лицам в порядке всеобщего правопреемства.

В неизменной форме как единое целое и в то же время, если из правил настоящего Кодекса не следует иное. Существуют два основания для наследования. Первое - это наследование по закону. Второе – это наследование по завещанию. Согласно законодательству, наследование имущества наступает при смерти наследодателя. Наследование по завещанию подразумевает, в дополнение к перечисленным причинам - смерть наследодателя и принятие наследником наследства – наличие завещания, которое является односторонней сделкой. При отсутствии завещания наступает наследование по закону.

1.3 Порядок совершения сделок с недвижимым имуществом

Сопровождение и оформление сделок с недвижимостью. В последнее время широко распространено заключение договоров купли-продажи недвижимости в простой письменной форме, что противоречит действующему законодательству. В июле две тысячи шестнадцатого года в настоящее законодательство были внесены изменения и был предусмотрен список условий, при которых, заключение договора купли-продажи должно проходить в нотариальной заверенной форме⁹. Сделка с недвижимостью начинается непосредственно с составления договора, даже если этот договор предварительный и продолжается до получения денег за проданную недвижимость.

Предпосылкой для подготовки любого договора, связанного с передачей (продажей) недвижимого имущества, (договор купли-продажи, договор дарения, предварительный договор, договор о задатке и т.д.), является указание места составления настоящего договора, количество договоров, указание всех паспортных данных сторон, участвующих в договоре, четкое описание самого предмета договора (передаваемого имущества) с указанием всех его технических характеристик (адреса объекта, его площади, кадастрового номера и т.д.), необходимо указать стоимость отчуждаемого объекта, также необходимо указывать сроки действия договора (для предварительного договора и договора о задатке).

Эта форма составления договоров широко использовалась из-за простоты его составления - договор не обязательно заверять у нотариуса, он может быть составлен сторонами, как в печатном виде, так и простой, шариковой ручкой. Как правило, подписание договоров купли-продажи,

⁹ Федеральный закон №391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

дарения недвижимости лучше подписывать непосредственно, когда он будет сдан на регистрацию в Управление Федеральной службы.

Порядок регистрации сделок с недвижимостью. Действующее Законодательство в области гражданско-правовых отношений предусматривает специальную процедуру регистрации сделок с недвижимостью. Отличительной особенностью сделки, где предмет это объект недвижимости, является ее обязательная регистрация в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Другими словами, любая сделка не считается завершенной и, соответственно, порождает права и обязанности сторон, до тех пор, пока она надлежащим образом не будет зарегистрирована в органах Росреестра. В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным Законом «О государственной регистрации недвижимости».

Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, также подлежит государственной регистрации.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся:

- земельные участки;
- участки недр;
- все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В связи с этим, с целью осуществления действий по регистрации совершенной сделки, необходимо основательно проверить все необходимые документы, которые послужили основанием заключения сделки (правоустанавливающие документы на объект недвижимости – например, свидетельство о праве собственности), сопутствующие заключению сделки документы (например, нотариальное согласие супруга на совершение сделки, в некоторых случаях – решение собрания учредителей акционерного общества; документы, подтверждающие оплату по договору),

непосредственно текст совершенной сделки (например, договор купли-продажи, договор дарения и прочее).

На практике процесс передачи права собственности (как наиболее распространенный в повседневной жизни) можно разделить на несколько этапов:

- проверка правоустанавливающих документов на объект недвижимости;
- проверка прав третьих лиц на объект недвижимости;
- составление и подписание договора купли-продажи;
- оплата по договору;
- предоставление в орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости всех необходимых документов для регистрации совершения сделки;

В настоящий момент с учетом всех изменений в действующем законодательстве устанавливается следующая процедура регистрации сделок с недвижимостью. По совершении сделки сторонам необходимо подготовить и сдать все необходимые документы в территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости. Основной пакет документов включает в себя:

- заявление о совершении регистрационных действий в отношении конкретного объекта недвижимости, ставшего предметом сделки (составляется непосредственно в органе Росреестра);
- документ, удостоверяющий личность сторон по сделке;
- нотариальная доверенность представителя (возможно как на заключение сделки, так и на ее регистрацию);
- квитанция об уплате государственной пошлины в соответствии с Налоговым кодексом РФ;
- правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности лица, отчуждающего объект недвижимости (в случае вторичной и последующей регистрации права представляется подлинник свидетельства о регистрации права собственности). В случае, если право на

отчуждаемый объект недвижимости возникло до 31.01.1998 года или в соответствии с федеральным законом, а не с момента его государственной регистрации, предоставляется также заявление о государственной регистрации права на отчуждаемый объект и иные необходимые для ее проведения документы;

– иные документы, в зависимости от конкретного объекта недвижимости и условий совершения сделки.

Порядок регистрации сделок с недвижимостью относится к наиболее распространенным. Правоустанавливающими документами на объекты недвижимости являются акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления; договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества; акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений; свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты; акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество.

В городе Тольятти существуют десятки агентств недвижимости и сотни агентов по недвижимости. Но не каждое агентство или агент способны оказывать услугу по продаже, покупке недвижимости или сопровождению сделки на должном уровне. Это касается всего. Начиная от первичной консультации клиента, заканчивая последним этапом – получения денег клиентом за проданный объект недвижимости.

Для того, чтобы понять, насколько квалифицированный агент по недвижимости, при оказании услуг по продаже объекта недвижимости, он должен выполнить следующий перечень действий. Во-первых проверить историю квартиры, состояние дома, подъезда и узнать будущих соседей, чтобы обезопасить от покупки сомнительного жилья. Он дает клиенту информацию, недоступную большинству агентств недвижимости. Квартира может быть объектом длительных судебных разбирательств, которые могут возобновиться уже с участием нового владельца, может быть приобретена в ходе мошеннических действий, или с нарушением закона. Он должен

обезопасить клиента от возможных «подводных камней». Он должен провести переговоры по стоимости и гарантированно окупить свои услуги в несколько раз. Он должен взять все заботы по продаже объекта на себя. Каждый шаг согласовывать с клиентом, собирать и оформлять документы, приезжать на встречи, вести переговоры, решать организационные и юридические вопросы, представлять интересы клиента во всех инстанциях. Клиент только контролирует процесс и лично завершает сделку.

В ходе прохождения преддипломной практики я получил следующие практически навыки: проведение переговоров с контрагентом от имени поручителя, администрирование цепочки, анализ рисков финансирования сделки, юридическое закрепление предварительных договоренностей и намерений сторон сделки, подготовка документов и сопровождение при заключении договоров аванса, задатка, расширенная правовая экспертиза правоустанавливающих документов, проверка на наличие или отсутствие задолженностей и их урегулирование (содержание, коммунальные платежи, капремонт), составление акта осмотра помещения, выявление технических недостатков, описание имущества, подлежащего передаче с недвижимостью, подготовка документации для удостоверения сделки у нотариуса и государственной регистрации, сопровождение при удостоверении сделки у нотариуса и подачи документов на государственную регистрацию, контроль за прохождением процедуры государственной регистрации перехода права собственности, контроль сроков переезда (выписки), подготовка полного пакета документов для банка по объекту недвижимости при ипотеке, сопровождение поручителя при подписании кредитного договора в банке, подготовка документов для получения распоряжения органов опеки, подготовка документов для исполнения нотариального обязательства по программам «Молодая семья» и «Материнский (семейный) капитал», проведение расчетов по сделке в несколько этапов: рассрочка, ипотека, совершение сделки и расчетов с использованием индивидуального сейфа,

подготовка документов для снятия обременения с объекта недвижимости.

А так же узнал, какие действия необходимо совершить для самостоятельной продажи квартиры и составил перечень действий, которые необходимо совершить для продажи своего объекта недвижимости:

1. Если продажа жилья направлена на приобретение другой квартиры, первым делом нужно обязательно смотреть варианты для покупки, и понять, сколько в среднем стоят подобные квартиры.

2. Необходимо определить стоимость своего объекта недвижимости. Для этого нужно посмотреть цены на всех общедоступных и известных рекламных источниках. Выбирать квартиры нужно по всему району, ни в коем случае не ограничивайте выборку только своим или соседними домами – анализ будет не объективный. Прозвонить эти варианты. Посетить эти варианты. Узнать, как долго продавцы стоят на рынке, сколько получают звонков, сколько проводят показов, получают ли предложения о покупке, по какой цене. Информация получена, имеется гипотеза о стоимости своего объекта недвижимости.

3. Обязательно сделать расчет дефицита сделки. Теперь имеются данные для понимания того, сколько денег можно получить от продажи квартиры, и сколько нужно добавить для покупки новой квартиры. Необходимо подумать за счет каких средств нужно будет финансировать разницу (ипотека, сертификаты, рассрочка и т.д.).

4. В случае финансирования разницы ипотекой, запросить сведения в Бюро кредитных историй, смотреть обязательно нужно по трем бюро. Сделать анализ кредитной истории. По результатам, решить, какой банк с большей вероятностью одобрит нужную сумму, с более выгодными условиями (необходимо посмотреть процентную ставку, итоговый размер переплаты за пользование кредитом, размер страховок, продает ли банк закладные, какие

это влечет дополнительные расходы). Можно подать заявку в банк, проверить предположение. В случае получения отказа – не подавать заявки сразу в другие банки: отказ негативно влияет на рейтинг заемщика.

5. Сделать предпродажную подготовку квартиры, сделать панорамные продающие фотографии помещения, выписать характеристики объекта и сформировать, как минимум, десять продающих преимуществ квартиры, подготовить тексты для объявлений и разместить объявления на рекламные источники.

6. Разобраться с документами: проверить все правоустанавливающие документы на технические ошибки, сколько квартира в собственности – придется ли платить налог, если придется – то, как оптимизировать и максимально снизить, в какой форме пройдет сделка, простая письменная форма или нотариальная, так как с 2018 года все сделки нотариально удостоверяются, есть ли документы по перепланировке, так как для покупателей с ипотекой это важное условие, зарегистрированы ли надлежащим образом ранее возникшие права и оформлены ли наследственные права, погашено ли обременение после выплаты ипотеки, нет наложены ли на объект недвижимости аресты приставов или суда, возможно, были какие-то долги по жилищно-коммунальным услугам и арест был наложен на квартиру без ведома собственника, не имеется ли обременений в отношении собственника, имеются ли уведомления соседу о продаже доли в квартире, нужно ли будет обращаться в органы опеки, выделены ли доли детям после реализации сертификатов молодая семья и материнский (семейный) капитал, заменены ли личные паспорта, и так далее. Необходимо заказать выписку из Единого Государственного Реестра Недвижимости на объект недвижимости или воспользоваться порталом Росреестра для частичной проверки квартиры. Подготовиться и получить выписку из поквартирной карточки заранее, для понимания, кто

зарегистрирован в квартире. Получить понимание по наличию или отсутствию задолженностей по оплате ЖКХ, капремонту. Сверить показания счетчиков для перерасчета и получения правильных сумм по задолженности от бухгалтерии (может быть переплата или перерасход ресурсов). Подумать, как урегулировать долги. Заранее подготовить копии всех документов.

7. Две недели необходимо следить за статистикой просмотров на рекламных источниках. Принимать все звонки, перезванивать на пропущенные, собирать информацию о покупателях и их интересах, обратную связь, обрабатывать возражения.

8. После двух недель экспозиции еще раз сделать анализ стоимости. Принять решение о корректировке цены в случае изменения рынка. Если цена не изменилась более чем на 0,5%, сделать расклейку объявлений, разместить рекламный баннер, активировать дополнительные услуги по продвижению на рекламных источниках. Можно начать делать звонки на продаваемые квартиры, которые гипотетически продаются для переезда в квартиры, аналогичные вашей. Предложить обмен с доплатой.

9. Тестировать стоимость еще две недели. По истечении месяца, в случае отсутствия предложений, понять, что не так. Использовать два общепринятых стандарта: если в течение месяца звонков ноль – корректировка цены на десять процентов, если в течение месяца есть звонки и показы, но предложений ноль - корректировка цены на пять процентов. Тестировать данную стоимость еще две недели.

10. Получить предложения. Отстаивать стоимость квартиры, торг должен быть минимальным. Торг может быть как на понижение, так и на повышение цены. Информация, полученная вами, при установлении цены здорово вам в этом поможет.

11. Понять, как покупатель будет финансировать покупку вашей квартиры. Убедиться, что если он покупает за наличные деньги, то наличные деньги – это деньги со счета в банке, но не деньги, которые он получит от продажи своей квартиры. Это уже цепь сделок. В случае с цепочками, прозвонить все звенья и получить достоверную информацию из первых уст о параметрах сделок: сроки, суммы, нюансы.

12. Решить, принять аванс или задаток. Продумать какие могут быть риски от принятия того или иного решения. При принятии предоплаты, не снимать квартиру с продажи, принимать звонки и фиксировать контрагентов. Они пригодятся, если сделка с первым покупателем не состоится по каким-либо причинам. Однако, нужно вести себя честно, не вести переговоры с несколькими покупателями одновременно после принятия предоплаты, можно потерять всех покупателей.

13. Обсудить расходы по сделке, кто за что платит. Деловым оборотом установлено, что пакет документов при покупке оплачивает покупатель (оценка, выписки и прочее). Нотариальное удостоверение сделки стороны делят пополам. Обсудить сроки переезда, не оставлять до момента сделки. Как правило, это две недели после получения денег за проданную квартиру в полном объеме. Это срок договорный, законного срока на переезд нет. Составить акт осмотра квартиры: совместно с покупателем прописать, что конкретно будет передано с передачей квартиры (вплоть до гардин на окнах).

14. Совершать сделки по покупке и продаже квартир, при переезде, одновременно, чтобы не остаться без денег и жилья на какое-то время.

15. Проверять все документы, даже если они к вам не имеют отношения

(кредитный договор покупателя, закладная, оценка и прочее). Ошибки в документах покупателя повлекут приостановки при государственной регистрации перехода права собственности и в итоге затягивание сроков получения денег.

16. Деньги в счет оплаты за квартиру, нужно принимать через кассы банка на свой счет. Так проверяется количество и качество, либо нужно рассчитываться путем безналичных переводов. Обязательно взять выписки по счету о поступлении денег.

17. Не передавать ключи от квартиры и не запускать жить нового собственника без получения полной оплаты, даже если сумма рассрочки очень незначительна.

18. Не сдавать паспорт на выписку из продаваемого жилья, пока готовится и проходит регистрацию сделка. Не менять своих личных данных.

19. Получить документы в МФЦ после государственной регистрации (это будет договор купли-продажи). Если квартира в собственности менее пяти лет, то этот договор будет нужен для подачи декларации в налоговую в следующем отчетном периоде.

Глава 2. Особенности совершения сделок с недвижимым имуществом

2.1 Правовое регулирование сделок с недвижимостью

В своем правовом режиме, недвижимость отличается от других аспектов собственности тем, что для регламентации рынка недвижимого имущества необходимы знания и владения большинством норм отраслей права.

Регулирование взаимоотношений в области недвижимого имущества считается значимым элементов финансовых реформ, поскольку это связано с широким спектром общественно-финансовых и государственно-правовых трудностей, которые затрагивают абсолютно все уровни нашей жизни. Также, недвижимое имущество в своей правовой основе различается от иных аспектов собственности. Гражданское право имеет наибольшее значение в регулирование правоотношений в сфере недвижимости.

Гражданский Кодекс Российской Федерации устанавливает статус всех участников гражданского оборота, кроме того устанавливает причины появления и процедуру по реализации прав собственности и иных имущественных прав, и регулирует договорные и иные обязательства, а также имущественные и связанные с ними неимущественные отношения.

Отмечу, что имущественные взаимоотношений в гражданском праве, основаны на правовом равенстве сторон, а права и обязанности сторон возникают из договора.

Земля обладает собственным правовым статусом и служит предметом конкретных общественно-финансовых взаимоотношений. Урегулирование данных взаимоотношений является целью и субъектом земельного права, что считается отдельной областью в концепции российского законодательства.

Как гласит законодатель, граждане и юридические лица, у которых в собственности имеются земельные участки, обладают возможностью реализовывать свой земельный участок.

Аренда земли с целью пользования не так безопасна с финансовой стороны, нежели собственное имущество. Покупка земли в собственность для собственника, как правило, будет выгоднее, чем брать землю в аренду, при условии довольно значительных условий от государства в случае выкупа земельного участка с целью государственных и муниципальных потребностей, кроме того наличия полномочий для распоряжения землей.

Если земельные правовые отношения для владельца регулируются исключительно настоящим законодательством, в таком случае для арендатора в дополнение действует договор аренды с арендодателем. Данный факт значительно снижает безопасность арендатора, поскольку в отсутствие подробного законодательства об аренде земли, органы власти вправе включать в договор всевозможные требования по собственному усмотрению.

Пользование землей в аренду регулируется положениями об аренде. Они закреплены в статьях с 606 по 625 Гражданского кодекса Российской Федерации. Схема заключения договоров аренды земель сельхоз назначения была утверждена постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. №177 «Об утверждении форм свидетельств о праве собственности, договора аренды и договора временного пользования землей»¹⁰.

В судебной практике немало споров, касательно земельных отношений по арендованной земле. Так, в ходе одного из судебных разбирательств постановлением суда было указано на то, что постановление администрации района само по себе не является основанием для прекращения договора аренды земельного участка. Суть спора заключается в следующем: с одной стороны арендатор - индивидуальный предприниматель, с другой арендодатель – администрация района. Был заключен договор аренды земельного участка, который находится в государственной собственности. Договор аренды был зарегистрирован в Едином государственном реестре

¹⁰ Постановление Правительства РФ от 19 марта 1992 г. №177 «Об утверждении форм свидетельств о праве собственности, договора аренды и договора временного пользования землей»

прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно статье 621 Гражданского кодекса Российской Федерации пункта 2, по истечению срока действия данного договора аренды он был пролонгирован на тех же условиях, которые были обозначены изначально на неопределенный срок, так как со стороны арендодателя не поступало никаких возражений. Как только срок договора закончился, арендатор в лице предпринимателя обратился в администрацию района с заявлением о продлении договора аренды. Однако, администрация поселения сообщила об отсутствии возможности продления договора и своим постановлением определила изъять земельный участок, так как срок договора аренды земельного участка истек. Также администрация района указала на расторжение договора аренды и о необходимости подготовить соглашение о расторжении данного договора. Получив данное постановление, предприниматель счел его незаконным и оспорил его в судебном порядке. В ходе судебных разбирательств, суды первой инстанции и апелляционный суд отказали индивидуальному предпринимателю в удовлетворении его требований о признании постановления администрации района незаконным. Кассация, постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.06.2015 N Ф07-3083/2015 по делу N А66-1556/2014¹¹ оставило решения судов низших инстанций в силе. Решение арбитров, основывалось на том, что оспариваемое постановление не нарушает прав заявителя, а также не противоречит действующему законодательству, поскольку само по себе не является основанием для прекращения договора аренды в отсутствие волеизъявления арендатора на подписание соглашения о его расторжении или одностороннего отказа арендодателя от договора. К подобному решению арбитры пришли на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой установлено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии

¹¹ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.06.2015 N Ф07-3083/2015 по делу N А66-1556/2014

возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. А так как, в данной ситуации, арендатор продолжил пользоваться арендуемым участком после истечения срока действия договора, при этом, не имея на это возражений со стороны ответчика, договор аренды был возобновлен на прежних условиях на неопределенный срок.

Регулирование права в области недвижимости также основывается на Жилищном кодексе Российской Федерации.

Так, 15 статья Жилищного кодекса Российской Федерации определяет жилую площадь – это изолированное помещение, которое является недвижимостью и пригодно для постоянного проживания граждан. Оно отвечает установленным санитарно-техническим правилам и положениям, а также другим правовым требованиям.¹²

Индивидуальная собственность на недвижимость, которая становится все наиболее важным условием в сфере связей с общественностью, теперь не ограничена числом, величиной, а также ценой. Жилищный кодекс предоставляет все без исключения полномочия на создание и эксплуатацию жилищных товариществ, то есть объединения владельцев жилых помещений для управления жилым фондом, а оплата жилищно-коммунального хозяйства должна обеспечивать компенсацию расходов на содержание и ремонт жилья и коммунальных услуг.

Для социальной защиты населения в Жилищный кодекс была введена концепция, которая указана в статье 50 Жилищного кодекса Российской Федерации. Это норма жилой площади на человека, в рамках которого предоставляется компенсация за жилищно-коммунальные услуги, принимая во внимание совместный доход семьи и существующие выгоды, она принимается местными органами власти.

Жилищный кодекс, определяет возможность получения жилья в личную

¹² "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018)

собственность, с помощью приватизации жилых помещений в определенном порядке, в домах государственных и муниципальных фондов, в том числе при полном хозяйственном управлении предприятиями или оперативном управлении учреждениями (ведомственный жилищный фонд), путем жилищного строительства, путем партнерства отдельных застройщиков, участия в жилищных кооперативах, также купли-продажи жилья, в том числе путем обмена, аукционов, а также принятия по наследству и по иным правовым положениям.

Закон также определяет ключевые основы регулирования земельных взаимоотношений при строительстве жилищного фонда, а также полномочия застройщика на получение или приобретение земли под строительство, реконструкцию и ремонт жилья.

Объектами недвижимости, в том числе являются лесной фонд и долголетние плантации, по этой причине правовое регулирование в данной сфере также влияет на Лесной кодекс Российской Федерации.

Из всего выше сказанного следует, что правовое регулирование в сфере недвижимости видится довольно трудным, поскольку оно влияет на широкий круг общественных, финансовых, политических, и других аспектов общественной жизни граждан. А также оно требует знания, умение и использование норм всех отраслей права.

2.2 Проблемы защиты прав участников сделок с недвижимым имуществом

Трудности в защите прав законопослушных покупателей обсуждаются в Российской Федерации с того момента, когда объектом гражданского оборота стала недвижимость. Но значимость данной проблемы чувствуется и в настоящее время.

К сожалению, действующее законодательство в Российской Федерации не направлено на защиту прав добросовестных покупателей недвижимости. Гражданский кодекс дает основания для утраты прав собственности. Это - признание сделки с недвижимым имуществом недействительной и истребование имущества от добросовестного покупателя. Для того чтобы сделка была признана недействительной, у нее должен быть дефект или порок, присутствие которых иногда не может быть идентифицировано на этапе его подготовки и оформления.

Причины появления неточностей при операциях с недвижимостью чаще всего возникают из-за одной стороны, которая непреднамеренно или специально нарушали один из законов. Так же из-за возможного отсутствия необходимых знаний, оплошности работников органов Росреестра или иных государственных органов.

Так же, иной причиной неточностей может служить противоречивое законодательство, которое действовало на момент совершения операции с недвижимостью. Яркий пример порочности сделки - это случаи приватизации и отчуждения квартир без учета прав несовершеннолетних. Однако даже с установленной системой законов, регулирующих операции с недвижимостью, возникают ситуации, которые приводят к дефекту транзакции. Из-за отсутствия информации или недостоверной информации, стороны сделки могут не знать, что они нарушают права третьей стороны. А лицо, чьи права были нарушены, узнает об этом только после определенного периода времени. Требования о возврате недвижимого имущества поступают

в суды от граждан, в которых иногда невозможно даже предположить, что они сохранили некоторые права на оспариваемое жилье.

Это усугубляет ситуацию на рынке недвижимости и все большее количество мошенничества с жильем, то есть преднамеренные и противозаконные действия одной из сторон в ходе транзакции, такие как например, сделка по оформлению сделки по фальсифицированным, украденным документам, приобретение квартиры у уже умершего гражданина.

В результате все больше и большее ранее выполненных транзакций ежегодно признаются недействительными. Добросовестные покупатели теряют свои купленные квартиры, а уплаченные деньги в полном объеме, как правило, не возвращаются. По мнению экспертов, около десяти процентов объектов и, возможно, больше являются проблематичными и несут риски для добросовестных покупателей.

Существующая система государственной регистрации недвижимости не помогает решать проблемы на рынке недвижимости. Регистратор работает с документами, а не с людьми, и не может оценить истинные намерения участников сделки. Более того, он не должен проверять все обстоятельства, связанные с появлением и передачей прав собственности на конкретную квартиру, а в истории квартиры иногда входят десятки таких переходов. Нотариус, если он участвует в сделке, работает с документами и с людьми. Но личность и правоспособность участников сделки он устанавливает визуально, без специальной экспертизы, а при подтверждении договора купли-продажи он проверяет законность только последней транзакции и, как правило, не заинтересован в истории квартиры.

Данный вопрос был актуален для риэлторов. Так и есть, каждый человек, который приобретает недвижимое имущество, обращаясь к риэлтору, считает, что последний будет обеспечивать и предотвращать имеющуюся возможность потерять права собственности на свой объект недвижимости после проведения сделки. Лицо, которое приобретает

квартиру, ожидает, получить гарантии от агента по недвижимости относительно юридической чистоты купленного объекта недвижимости, так же, в случае, если его сделка будет оспариваться, то вся ответственность может быть возложена на риэлтора.

Агент по недвижимости, не всегда имеет возможность проверить объект недвижимости на юридическую чистоту, так как, действующее законодательство не предусматривает присутствие какого-либо агента по недвижимости. Он не имеет права обращаться практически ни в один государственный орган, которые владеют информацией, которая необходима для проведения сделки. Юридическую экспертизу всех правоустанавливающих документов, недостаточно провести только у продавца. Необходимо тщательно проверить квартиру, вплоть до первого его покупателя.

Такая тщательная и осторожная проверка недвижимости направлена на то, чтобы избежать проблем в будущем. В конце концов, если в одной из предыдущих сделок права третьих лиц были нарушены, сделка может быть признана недействительной. Однако возможности риэлтора ограничены только правом получения выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости, содержащей информацию о текущем владельце квартиры, получение риэлтором архивных справок о содержании правоустанавливающих документов и других документов невозможно.

Вопрос об ответственности агента по недвижимости также не так прост. Агент по недвижимости, по договору, должен нести перед клиентом ответственность за свои действия или бездействия и судебная практика это подтверждает. В спорах, где признается недействительность сделки, чаще всего, суд привлекает агентов по недвижимости в качестве третьих лиц, так же в качестве соответчиков. Если человек, обращается к добросовестному и квалифицированному агенту по недвижимости, он, несомненно, данным обращением уменьшает риски покупателя, но не может гарантировать их отсутствие.

Какие меры следует принять всем участникам отношений рынка недвижимости, включая государство, для решения этой проблемы?

Принимая во внимание факт, что налоговые льготы по сделке, с двухтысячного года, были увеличены до одного миллиона рублей, большинство собственников указывают цену в договоре в пределах реальной суммы, если она не превышает одного миллиона рублей. Или указывают сумму, которая близка к одному миллиону. Из этого следует, что добросовестный покупатель может действительно исключительно на сумму, которая была указана в договоре. Если добавить к этой проблеме вопрос о возможности возврата денежных средств по судебному решению, то позиция добросовестного покупателя будет испорчена, а именно, нет необходимости рассчитывать на денежную компенсацию своих потерь в полном объеме. Отсюда вывод, когда сделка заключена, в договоре должна указываться полная стоимость приобретаемого жилья. Это не сильно, но увеличит шансы добросовестного приобретателя защитить свои интересы.

Анализ существующей законодательной базы позволяет сделать вывод о необходимости увеличения государственных гарантий, защиты прав добросовестных приобретателей. В Гражданский кодекс Российской Федерации, в последнее время, были внесены правки. Как гласят эти правки, собственником недвижимого имущества признается лицо с после регистрации прав собственности.

Конституционный суд принял резолюцию, в которой судам разъясняется порядок применения прав о возврате имущества владельцем у добросовестного приобретателя.

Казалось бы, важную роль должны сыграть поправки к Закону «О государственной регистрации недвижимости», касательно получения единовременной выплаты за счет бюджета Российской Федерации с утратой прав собственности, в том числе добросовестным покупателем. На бумаге, у того покупателя, у которого требовали жилье, действительно владеет правом на единовременную выплату за счет бюджета Российской Федерации в

размере, который не превышает одного миллиона рублей. Фактически, принятая статья не решает проблему, не описывает конкретные условия предоставления таких гарантий, а также порядок создания и заполнения фонда обеспечения, учитывая стоимость жилья в настоящее время, вряд ли покрывает все убытки от потери квартиры.

Правительство по-прежнему не соблюдает порядок оплаты. Можно привести выдержку из письма Министерства финансов РФ от 23 апреля 2008 года № 08-04-14/805, подчеркну, что именно 23 апреля 2008 года, тогда как изменения в Закон были внесены 30 декабря 2004-го, в котором говорится: «Порядок выплаты Российской Федерацией компенсации должен быть установлен Правительством Российской Федерации. В настоящее время такой порядок отсутствует, в связи с чем Министерство финансов Российской Федерации лишено возможности решения вопросов об исчислении и выплате компенсации в связи с утратой права собственности и лишении недвижимого имущества ввиду истребования его судом из добросовестного владения»¹³. Это заявление говорит само за себя и свидетельствует о полном отсутствии государства гарантии.

В современных реалиях, очень эффективный способ защиты прав добросовестного покупателя – это страхование титула. Страхование титула – это страхование от возможной потери имущества в том случае, если было утеряно право собственности. На самом деле такая защита достаточно эффективна.

Во-первых, большинство страховщиков предлагают страховой полис «от всех рисков». Это означает признание страховым случаем потери прав собственности на квартиру по любой причине. Во-вторых, клиент может объявить страховую сумму в пределах суммы денег, потраченной на покупку, независимо от суммы, указанной в договоре купли-продажи. В третьих, в страховом полисе многие страховщики включают юридическую

¹³ Письмо Минфина РФ от 23.04.2008 N 08-04-14/805

поддержку в течение срока действия договора страхования. То есть, в случае спора по сделке и судебного разбирательства в лице страховщика страхователь получает бесплатного адвоката. Более того, если судебное разбирательство будет отложено, и к тому времени, когда суд примет решение о прекращении действия договора, страховщик продолжает нести ответственность, то есть обязательство выплатить компенсацию.

Страхование титула широко распространено в США, где оно существует более полутора веков. Суть его заключается в следующем: риэлтор ищет необходимое имущество и оформляет его в собственность, а страховщик гарантирует право собственности на него. По этой схеме осуществляется девяносто пять процентов сделок.

В России страхование титула все еще находится на стадии разработки. Страховой полис действительно страхует покупателя недвижимости от возможных неприятностей, но, по мнению экспертов, не является полноценным средством защиты, поскольку законодательство не дает ответ на ряд ключевых вопросов в этой области.

Ставка страхования титула варьируется от 0,2 до 4% в год. Собственнику также надо будет оплатить оценку жилого помещения, а также анализ всех документов на объект недвижимости. Эти документы иногда также недостаточны для правильной оценки рисков.

Фактически, проблема, о которой идет речь, не может решаться одним собственником, так как в решении данной проблемы заинтересованы все участники рынка недвижимости. Исходя из всего выше сказанного, выскажу несколько рекомендаций.

Сперва мы должны провести покупку недвижимости настоящей стоимости объекта. Если покупатель теряет свое имущество, то будет с кого спросить. Далее, необходимо застраховать свой титул. Предлагается консолидировать на правовой основе крупный спектр полномочий страховых организаций для получения и обработки информации, необходимой для оценки страховых рисков. Предполагается также, что вполне разумно

консолидировать на законодательной основе обязательное страхование титула в каждой сделке с недвижимым имуществом, таких как ОСАГО, поскольку государство отказывается давать гарантии. На этом этапе необходимо провести много разъяснительной работы, чтобы увеличить количество «застрахованных» сделок. Все это, конечно же, снизит страховые ставки и сделает страхование более доступным.

В-третьих, и самое главное. Необходимо связаться с известным риэлтором, у которого есть имя и репутация, которые он ценит. В этой связи агентское обслуживание можно сравнить с медицинскими услугами. Квалифицированный риэлтор всегда будет тщательно проверять всё, чтобы свести к минимуму вероятность ошибки, и если такова будет, ответственность возьмет на себя.

В судебной практике, очень много, судебных дел по оспариванию действий органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Одно такое дело по защите прав участников сделок с недвижимым имуществом проходило в Верховном Суде Республики Башкортостан¹⁴. В декабре две тысячи двенадцатого года, решением Октябрьского районного суда города Уфа было отказано в удовлетворении заявления Земляной о признании незаконным отказ Управления Федеральной службы кадастра и картографии по Республике Башкортостан в государственной регистрации внесения изменений, права собственности, понуждении зарегистрировать право собственности. В апелляционной жалобе представителем Земляной - Давлетшиным ставится вопрос об отмене решения суда как незаконного и необоснованного, принятого с нарушениями норм процессуального и материального права, указав на то, что решением Ленинского районного суда г. Уфы РБ от дата установлен факт технической ошибки в записях ЕГРП в части описания площади объектов недвижимости, в связи с чем предоставление кадастрового паспорта для

¹⁴ Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 16 мая 2013 г. по делу N 33-6007/2013

внесения изменений в ЕГРП не требуется. При проведении государственной регистрации права собственности кадастровой паспорт также не предоставляется, так как описание объектов недвижимости предоставлялось наследодателем при регистрации права.

Заслушав объяснения представителя заявителя Рыбакова, поддержавшего доводы апелляционной жалобы, представителя Управления Росреестра по РБ Шакировой, возражавшей против ее удовлетворения, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия находит обжалуемое решение подлежащим отмене по следующим основаниям. Как следует из материалов дела, решением Ленинского районного суда г. Уфы РБ удовлетворен иск Земляновой к Администрации ГО г. Уфа РБ об установлении факта технической ошибки внесения записей в ЕГРП, факта принятия наследства, признании права собственности на наследственное имущество. Судом установлен факт технической ошибки внесения записи в ЕГРП в части общей площади хозяйственного строения или сооружения, расположенного по адресу, а также записи в ЕГРП в части общей площади жилого строения без права регистрации проживания, по выше указанному адресу. Признано за Земляновой право собственности в порядке наследования на данные объекты недвижимости.

Отказывая в удовлетворении заявления Земляновой, суд первой инстанции исходил из того, что в связи с отсутствием в делах правоустанавливающих документов на указанные объекты недвижимости кадастрового паспорта и не предоставлением его заявителем, в силу прямого указания Закона о регистрации на необходимость его предоставления, отказ государственного регистратора во внесении изменений в записи ЕГРП и регистрации права собственности является законным, не нарушающим права заявителя.

Судебная коллегия находит данные вывод суда незаконным и необоснованным.

Согласно п. 4 ст. 18 Закона о регистрации, форма представляемой в соответствии со статьей 25.3 настоящего Федерального закона декларации об объекте недвижимого имущества устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. В декларацию об объекте недвижимого имущества включаются сведения о его адресе (местоположении), виде (названии), назначении, площади, количестве этажей (этажности), в том числе подземных этажей, годе его создания, о материалах наружных стен такого объекта недвижимого имущества, его подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения, кадастровом номере земельного участка, на котором такой объект недвижимого имущества расположен.

Как следует из материалов дела, государственная регистрация права собственности Ш. (наследодателем заявителя) на указанные выше объекты недвижимости проведена на основании Деклараций об объектах недвижимого имущества, копии которых имеются в делах правоустанавливающих документов.

Следовательно, представление кадастрового паспорта заявленных объектов недвижимого имущества не требовалось, поскольку Декларация об объектах недвижимого имущества, предусмотренная указанным Федеральным законом, содержащая описание такого объекта недвижимого имущества, ранее уже предоставлялась и была помещена в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

При таких обстоятельствах оснований для отказа в проведении государственной регистрации права собственности на заявленные Земляной, объекты недвижимости по причине не предоставления кадастрового паспорта не имелось. В связи с чем действия государственного органа по регистрации прав, выразившиеся в отказе совершения данных регистрационных действий не соответствуют закону и нарушают права заявителя.

Судебная коллегия находит данные вывод суда незаконным и необоснованным и руководствуясь статьями 328 - 330 Гражданско-процессуальным кодексом Российской Федерации, судебная коллегия определила решение Октябрьского районного суда города Уфы от двадцатого декабря две тысячи двенадцатого года отменить и принять новое решение.

Признать отказы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Башкортостан в государственной регистрации внесения изменений в ЕГРП, права собственности на хозяйственное строение общей площадью, и на жилое строение без права регистрации проживания общей площадью, расположенных по адресу - необоснованными.

Обязать Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Башкортостан осуществить государственную регистрацию внесения изменений в ЕГРП, права собственности на хозяйственное строение общей площадью и на жилое строение без права регистрации проживания общей площадью, расположенных по адресу - в установленные законом сроки.

Как мы можем наблюдать исходя из данных данного судебного дела, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Башкортостан не разобралось, что государственная регистрация права собственности наследодателем заявителя на указанные выше объекты недвижимости проведена на основании Деклараций об объектах недвижимого имущества от дата., копии которых имеются в делах правоустанавливающих документов, таким образом представление кадастрового паспорта заявленных объектов недвижимого имущества не требовалось, поскольку ранее уже предоставлялась.

В связи с тем, что работаю помощником юриста, я был причастен к оказанию помощи в одном судебном деле.

К нам обратился человек с просьбой помочь ему обязать Администрацию г.о. Тольятти заключить с ним договор социального найма.

На основании ордера истцу была выделена квартира на состав семьи из двух человек. Сразу после вселения, истец и его отец были поставлены на регистрационный учет по месту жительства по указанному адресу, где и проживали до последнего времени. Таким образом, вышеуказанное жилое помещение являлось постоянным местом жительства истца и по достижении совершеннолетия он наравне с отцом принимал участие в оплате коммунальных услуг, участвовал в расходах на ремонт.

Истец снялся с регистрационного учета по вышеуказанному адресу, с целью выезда в Украину к матери, которую он не видел 25 лет и за которой требовался уход. Истец, снимаясь с регистрационного учета, полагал, что ввиду сложной обстановки в Украине, отсутствие регистрации в РФ упростит передвижение по территории данного государства. Таким образом, выезд истца из спорного жилого помещения был временным и носил вынужденный характер.

Находясь в Украине, от родственников истец узнал о смерти своего отца. После этого, истец вернулся в РФ.

Истец ранее до выезда исполнял, а также по приезду и по настоящее время исполняет обязанности по оплате коммунальных услуг, но в связи с временным отсутствием данная обязанность была затруднительна, в связи с чем образовался долг, который истцом на сегодняшний день погашен.

Вместе с тем, наличие задолженности по оплате за жилье не является достаточным основанием для признания его выезда постоянным и добровольным, поскольку задолженность истцом погашена. Кроме того, наличие задолженности по оплате за жилье влечет иные правовые последствия, чем признание выезда нанимателя или членов его семьи из

занимаемого ими по договору социального найма жилого помещения постоянным.

Следовательно, право пользования спорным жилым помещением истец не утратил, сохранив свои жилищные права в отношении него и приобретя самостоятельную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Истец не имеет права собственности или права пользования на какие-либо иные жилые помещения.

Наличие или отсутствие регистрации по месту жительства является административным актом, от которого не зависит вопрос прекращения права пользования жилым помещением.

Отцом истца никогда не чинились препятствия в пользовании спорным жилым помещением, в квартире находятся его личные вещи, у истца имеются ключи от входной двери.

Намерений отказаться от единственного жилого помещения у истца не было, и нет, так как после возвращения из Украины ему больше некуда было бы вернуться.

После возвращения с Украины истец обратился с заявлением о регистрации по месту жительства по адресу спорной квартиры, однако ему было отказано в регистрации ввиду отсутствия основания права пользования квартирой.

Истец обратился с заявлением в Департамент по управлению муниципальным имуществом, в котором просил заключить с ним договор социального найма жилого помещения по тому же адресу. Ответчиком заявление было рассмотрено, в заключение договора было отказано.

В настоящее время отсутствие заключенного договора социального найма у истца существенным образом затрагивает его права и законные интересы. Данный отказ истец считает незаконным, нарушающим его права и законные интересы по следующим причинам.

В силу статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Согласно статье 71 Жилищного кодекса Российской Федерации временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

В силу пункта 2 статьи 672 Гражданского кодекса Российской Федерации проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

В силу пункта 3 статьи 83 Жилищного кодекса РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня его выезда.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлениях от 04 апреля 1996 года № 9-П и от 02 февраля 1998 года № 4-П, сам по себе факт регистрации

или отсутствия таковой не порождает для гражданина каких-либо прав и обязанностей и не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан; регистрация в том смысле, в каком это не противоречит Конституции Российской Федерации, является лишь предусмотренным федеральным законом способом учета граждан в пределах Российской Федерации, носящим уведомительный характер и отражающим факт нахождения гражданина по месту пребывания или жительства.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 23 июня 1995 года N 8-П "По делу о проверке конституционности части первой и п. 8 ч. 2 ст. 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан", которая до настоящего времени сохраняет силу, временное не проживание лица в жилом помещении само по себе не может свидетельствовать о ненадлежащем осуществлении нанимателем своих жилищных прав и обязанностей и служить самостоятельным основанием для лишения права пользования жилым помещением. С момента провозглашения данного постановления любые сроки временного отсутствия гражданина не могут являться основанием для лишения его права пользования жилым помещением в домах государственного и муниципального фонда. Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит ограничений в отношении возможных сроков отсутствия граждан, временно отсутствовать можно неограниченное количество месяцев и лет.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", при временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения. Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит

временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

В соответствии с частью 2 статьей 82 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае смерти нанимателя право требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя принадлежит любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Поскольку истец являлся членом семьи нанимателя, то имеет право пользования вышеуказанным жилым помещением на условиях договора социального найма, в связи с чем просит возложить на ответчика обязанность по заключению договора социального найма на вышеуказанную квартиру.

На основании вышеизложенного, руководствуясь 672 ГК РФ, статьей 71, частью 2 статьей 82 ЖК РФ, Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. N 14, суд принял решение удовлетворить иск и признать за истцом право пользования жилым помещением на условиях договора социального найма, так же обязал администрацию г.о.Тольятти, в лице - департамента по управлению муниципальным имуществом заключить с истцом договор социального найма жилого помещения, а так же обязал Управление Федеральной миграционной службы России по Самарской области зарегистрировать истца по месту жительства по адресу данного жилого помещения.

Под правовыми средствами понимаются законные действия, выраженные в документах, правилах и технологиях, с помощью которых достигаются интересы субъектов права и общественно полезные цели¹⁵.

Обратим внимание, что юридические средства можно разделить на 2 группы, которые считаются основными. Первой группой считается - средства-установления. Второй - средства-деяния.

В то же время нормативно-правовые акты понимаются как правовые инструменты, которые закреплены в законодательных и иных нормативных и правовых актах.

Следует отметить, что юридические (правовые) средства – это элементы механизма правового регулирования: средство-установление (верховенство права), и средство-деяние (как акт осуществления или применения закона). Верховенство закона и акт его осуществления - это два элемента общего целого, где возможно выяснить результативность этого положения, изучая как норм права, так и актов осуществления.

В результате этой работы, целью считается верховенство закона и устойчивость в области оборота недвижимости, а юридические средствами – это все те меры, которые используются для достижения данной цели.

Теперь рассмотрим определенные правовые средства в системе обеспечения законности и правомерности сделок с недвижимостью.

Изучив тематический состав этого механизма, делаю следующий вывод. Данный механизм имеет ряд юридических средств, которые подразделяются на 2 категории. Первая категория – это нормативные правовые средства, которые включают в себя полномочия государственных органов и субъективные права сторон сделки и третьих лиц. Вторая категория – это защитные правовые средства.

Из классификации, которая приведена выше, мы можем наблюдать, что

¹⁵ Кузнецова Л.В. Преимущественное право: понятие и правовая природа // Журнал российского права. 2004. №10. С. 25-34.

способы защиты права включают субъективные права сторон сделки и третьих лиц. Это объяснить тем, что механизм в большей степени «начинает работать» из-за воли лица, которое обратилось в конкретные органы, и тут важно понимать характер полномочий лиц в этой категории.

В соответствии со статьей 18 Конституции Российской Федерации, «права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечивают правосудие». И в статье 45 Конституции Российской Федерации говорится «Государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется». Каждый человек имеет право защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.¹⁶

Данные конституционные нормы закрепляют права всех лиц на защиту своих прав, в том числе государства, то есть путем подачи заявления на защиту соответствующим государственным органом.

Что касается цели обеспечения законности и правомерности сделок с недвижимостью, стороны сделки и третьи лица обладают возможностью направить свое обращение в государственные органы для обеспечения и защиты своих прав. Двенадцатая статья Гражданского кодекса Российской Федерации приводит список защиты гражданских прав. А в одиннадцатой статье Гражданского кодекса Российской Федерации говорится о судебной защите гражданских прав. Более того, конкретные способы защиты гражданских прав при выборе уполномоченных могут использоваться как индивидуально, так и в сочетании. Исключением являются случаи, когда в силу прямого указания закона или основанного на характере нарушенного

¹⁶ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

или оспариваемого права его можно защитить только в конкретном случае.

Юридические средства для обеспечения законности и правомерности сделок с недвижимостью в усеченной форме могут быть названы правами сторон обращаться к нотариусу, если это не требуется законом, чтобы совершить сделку.

Чтобы механизм, в лице его уполномоченных органов, начал вести активную работу по защите нарушенных прав, необходимо, чтобы лицо, ходатайствующее о защите, имело право на этом (например, предметом иска должен быть владелец), был юридически способен, необходимо соблюдение правила о подчинении и территориальности.

Делаем вывод, что обращение юридических лиц и граждан служат основанием для применения определенных правовых средств - методы защиты нарушенных прав, которые являются и выступают формами осуществления механизма.

В то же время предоставление сделок, как и деятельность государственных органов, также начинается с момента обращения физических и юридических лиц.

Следовательно, во всяком случае, независимо от того, какое функциональное направление осуществляют какие-либо государственные органы, практически во всех случаях субъекты Механизма применяют определенные юридические средства после выражения воли и согласия лица, обращающегося в эти органы.

Затем рассмотрим правовые средства, используемые государственными органами.

Как я уже говорил, юридические средства разделяются на средства-установления и средства-деяния. Непосредственно на базе средств-установлений исполняется работа государственных органов в форме средств-деяний. Эти средства-деяния подразделяются по очередности, в зависимости от исполняемой функции закона государственными органами на регулятивные и охранительные.

Нормативно-правовые акты осуществляются государственными органами особой зоны ответственности, непосредственно вовлеченными в механизме безопасности. Выше был приведен краткий список органов и их компетенции, включая их основные права. Отталкиваясь от этого, делаю вывод, что нормативные средства-деяния исполняют по своей сути одну функцию, в частности контроль.

Это подтверждается тем фактом, что, например, органы государственной регистрации осуществляют юридическую экспертизу документов, представленных заявителем, имущественные фонды и соответствующие органы государственной и муниципальной собственности также проверяют поданные документы претендентами на приобретение в собственность или другое реальное или обязательное право соответствующего имущества и т. д., список может быть продолжен на неопределенный срок.

Таким образом, главными регулятивными правовыми актами являются: акты, решения, разрешения и так далее. Таким образом, средство-деяние в регулятивной сфере является исполнительным актом, который одновременно выполняет надзорную функцию.

Я хотел бы обратить ваше внимание на тот факт, что юридические средства в этом случае не являются самой юридической ответственностью, поскольку это не средства, а санкция как элемент верховенства закона или, точнее, правовую конструкцию. В этом случае мы не подразумеваем собственно ответственность, а правовые средства ее привлечения.

Юридические средства правоохранительных органов, которые участвуют в этом механизме, включают в себя правоприменительные инструменты, фиксирующие стадии, а также этапы привлечения виноватых к ответственности. Это, в частности решения, постановления судов и так далее.

Охранительные средства правовой защиты применяются двумя способами. Как в форме внутренней ответственности, так и с участием должностных лиц, как первой, так и второй группы органов, до юридической

ответственности и привлечения нарушителей из внешней, по отношению к системе органов, среды.

Заключение

В данной бакалаврской работе рассматривалось недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений, было дано определение недвижимости в соответствии с российским правом, определена его классификация и были определены его признаки.

Был проведен анализ настоящего гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества. Данный анализ показал, что система пока не достигла совершенства.

С 2007 года по настоящее время длится переходный период по становлению единого органа регистрации объектов недвижимости. Росреестр, состоит из двух структур – государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав. Для того, чтобы зарегистрировать свои права на объект недвижимости, гражданину для начала нужно обратиться для получения кадастрового паспорта на объект капитального строительства в кадастровую палату, а после этого, для регистрации прав собственности в Росреестр. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹⁷ вступил в силу с 1 января 2017 года. Благодаря данному ФЗ был создан Единый государственный реестр недвижимости. Он совместил в себе сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и едином государственном реестре прав.

Также, существуют задачи, не раскрытые в настоящем законодательстве. Право собственности на гаражные кооперативы, а также гаражи и их правовой статус в гаражных кооперативов, в настоящее время регулирование данные вопросов отсутствует. Законопроект N 1043216-6 «о праве собственности граждан на гаражи и правовом статусе гаражных кооперативов», был внесен в Госдуму. Данный законопроект должен

¹⁷ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

урегулировать отношения, которые возникают в процессе осуществления деятельности товариществ собственников гаражей и гаражных кооперативов, товариществ собственников парковочных мест. Были исследованы вопросы правового положения недвижимого имущества как объекта гражданского права, рассмотрены судебные дела, обобщён правовой и практический материал. Сделаны выводы и предложены пути улучшения законодательной базы.

Список используемой литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята 12 декабря 1993 г.) // СПС «Консультант Плюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51 – ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая: федеральный закон РФ от 26 января 1996 г. № 14 – ФЗ.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон РФ от 29.12.2004 г. № 188 – ФЗ.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая: федеральный закон РФ от 31.07. 1998 г. № 146 – ФЗ.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ (с изменениями, внесенными 30 июня 2003 г., 29 июня 2004 г., 3 октября 2004 г., 21 декабря 2004 г., 29 декабря 2004 г., 29 декабря 2004 г., 7 марта 2005 г., 21 июля 2005 г.).
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости» // СПС КонсультантПлюс, 2016.
8. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.
9. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ
10. И. А. Емелькина. Гражданское право. №2, 2005. С.14-16.
11. Гришаев С.П. М. «Бек», 2000. С. 184.
12. Определение Верховного Суда РФ N 5-В11-134 от 03.04.2012 г
13. Постановление Правительства РФ от 19 марта 1992 г. №177 «Об утверждении форм свидетельств о праве собственности, договора аренды и договора временного пользования землей»
14. Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.06.2015 N Ф07-3083/2015 по делу N А66-1556/2014

15. Кузнецова Л.В. Упреждающее право: понятие и юридический характер // Журнал российского права. 2004. №10. Рр. 25-34.
16. Федеральный закон № 391-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
17. Емелкина И.А. О проблеме концепции и атрибутов недвижимости // Гражданское право. №2, 2005. Р.14-16.
18. Емелкина И.А. Указ. соч. С.104.
19. Емелкина И.А. Жилые и нежилые помещения как объекты телесных прав // Жилищное право. № 1, 2004
20. Мозолина В.П. Гражданский кодекс Российской Федерации. Первая часть. Научно-практический комментарий. М. «Бек», 1996. С.130.
21. Акарев Е. Профессия риэлтора. Содержание профессиональной деятельности. М., 2004
22. Гришаева С.П. Недействительность сделок с недвижимостью. Экономика и право. 2005. № 10. Р. 12-18.
23. Егорова Ю.П. Правовой режим сделок // Государство и право. 2004. № 11. С. 51-65.
24. Козлов Е.Б. Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. № 1. С. 109-122.
25. Зайцев Т.И., Галеева Р.Ф., Ярков В.В. Справочник нотариуса: Справочное и методическое пособие, 2000. 640 с.
26. Иоффе, О.С. Избранные работы по гражданскому праву. 2000. 777 с.
27. Тужилова-Орданская Е.Н. Проблема защиты прав собственности в гражданском праве, 2007. - 448 с.