

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданское право и процесс

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Договор продажи недвижимости»

Обучающийся

М.М. Ремескова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный руководитель

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

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

Тольятти 2024

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика договора продажи недвижимости.....	7
1.1 История правового регулирования продажи недвижимости.....	7
1.2 Понятие договора продажи недвижимости.....	12
Глава 2 Особенности договора продажи недвижимости.....	22
2.1 Существенные и иные условия продажи недвижимости.....	22
2.2 Права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости.....	35
Глава 3 Заключение, исполнение и расторжение договора продажи недвижимости.....	39
3.1 Заключение и исполнение договора продажи недвижимости.....	39
3.2 Расторжение договора продажи недвижимости.....	53
Заключение.....	59
Список используемой литературы и используемых источников.....	62

Введение

В последние десятилетия Россия переживает непростой период, характеризующийся сменой государственного устройства, экономической, политической, социальной обстановки, проведением глобальных реформ, мировой экономической ситуацией, напряженностью на международной арене, также поиском путей решения проблем общемирового и внутригосударственного значения.

В указанный период «особое значение приобретают правоотношения связанные с правом собственности на недвижимое имущество, которые в целом закреплены в нормативных положениях, содержащихся в Конституции России» [36]. В тоже время право собственности на недвижимость является одним из центральных в сфере российского гражданского права.

Недвижимость является особым объектом гражданско-правовых отношений. Так, она обосновывает возникновение специфичных взаимосвязей по поводу распоряжения конкретным имуществом. При этом на данный момент вещные права относительно недвижимости в полной мере законодательно регулируются. В то же время те или иные нормы, которые закрепляют основы регулирования заключения договоров купли-продажи часто меняются, что влечет проблемы в правоприменении данных норм [38].

Недвижимость является одной из составляющих материального положения любого гражданина и ценность недвижимости в любом формате кризиса, когда все ценности теряют вес остается неизменным. Сделки с недвижимостью занимают значительное место в общем товарообороте российского рынка, при этом среди объектов недвижимости большую часть в сделках составляет жилая недвижимость. Так, согласно официальным данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), на вторичном рынке недвижимости спрос в 2021 году вырос почти на 15%: за 2021 год по России зарегистрировано 4 200 000

прав собственников на основании договоров купли-продажи (за 2020 год – около 3 700 000), передовые позиции заняли Московская область (273 300 зарегистрировано прав, Краснодарский край – 271 500, Москва – 171 000, Свердловская область – 155 000, Республика Татарстан – 135 300 [80].

Несмотря на рост количества самих сделок с жилыми помещениями на рынке недвижимости, современное состояние законодательства в этой сфере характеризуется бессистемностью, фрагментарностью и противоречивостью норм, что приводит к судебным ошибкам и, как следствие, к нарушению конституционных прав граждан.

Динамика выявленных нарушений требований законодательства, противоречивая правоприменительная практика в области правового регулирования договорных отношений в сфере недвижимости позволяет констатировать, что проблемы в данной отрасли существуют, их немало, что еще раз подтверждает необходимость решения задач теоретического характера, а также необходимость дальнейшего исследования и актуальность темы настоящей работы.

Объектом данной работы являются правоотношения, связанные с продажей недвижимости.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, закрепляющие заключения, изменения и прекращения договора продажи недвижимости.

Цель исследования – комплексное и всестороннее исследование договора продажи недвижимости в Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть историю правового регулирования продажи недвижимости;
- определить понятие договора продажи недвижимости;
- исследовать существенные и иные условия продажи недвижимости;

- установить права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости;
- рассмотреть заключение и исполнение договора продажи недвижимости;
- изучить процедуру расторжения договора продажи недвижимости.

Теоретическую основу исследования составили научные труды следующих авторов: Аванова А.Э., Авербах Э.И., Алексеев С.С., Гонгало Б.М., Мурзин Д.В., Анисимов А.П., Баева А.В., Балашов Е.В., Бацких Т.А., Бердзенишвили С.Г., Братусь С.Н., Васькин В.В., Винников А.Ю., Воронова К.В., Гапин Д.А., Герасимов О.А., Гладышева Е., Головенко Ю., Горбунова Я.П., Гребенкина И.А., Грибкова И.С., Гришковец А.А., Глухова Ю.А., Гура Д.А., Дерюгина Т.В., Демкина А., Дозорцев В.А., Долинская В.В., Дроздова Е.А., Ерофеев Б.В., Желтко Ч.Н., Желтко С.Ч., Жмурко С.Е., Зверев К.Р., Зенин И.А., Калина В.Ф., Кирюникова Н.М., Коломыцев А.А., Корелов С.Н., Корнеев А.А., Кошелюк Б.Е., Куракова Н.И., Лаврищев А.М., Ларина Л.Ю., Леготкина С.М., Липски С.А., Манько О.В., Маслов А.В., Мкртчян А.А., Молчанов А.А., Мурадян А.А., Наумова О., Нелюбов Ю.С., Ожегов С.И., Осенняя А.В., Парыгин С.Н., Петражицкий Л.И., Пушкина А.В., Синайский В.И., Скворцов О.Ю., Титова В.Э., Тымчук Ю.А., Хатоян М.Р., Хахук Б.А., Шведова Н.Ю., Шевченко Г.Г., Шевченко Е.С., Шеметова Н.Ю., Шереметьева Н.В., Шершеневич Г.Ф., Шестало С.С., Шишкина В.А., Шкловский А.Ю., Шлотгауэр М.А., Черепяхин Б.Б., Чеснокова Ю.В. и др.

Научная новизна магистерской диссертации состоит в том, что в работе предпринята попытка комплексного исследования договора продажи недвижимости на основе норм современного законодательства.

Теоретическая и практическая значимость определяется актуальностью темы работы, а также теоретическими выводами и предложениями по совершенствованию гражданского законодательства.

Положения, выносимые на защиту:

- для устранения противоречий между ГК РФ и ЗК РФ статью 129 ГК РФ следует дополнить положением о том, что земельные участки могут быть ограничены в обороте на основании ЗК РФ и иных федеральных законов. Аналогичную оговорку нужно внести в ст. 552 ГК РФ о преимущественном праве покупки земли.

- представляется целесообразным дополнить ЗК РФ положением о том, что добросовестный возмездный приобретатель земельного участка не может быть лишен прав, если отчуждение произведено ненадлежащим лицом. При изъятии земли у такого лица ему должна быть выплачена компенсация в размере рыночной стоимости участка.

- в целях защиты прав покупателей предлагается включить в статью 557 ГК РФ пункт 2 следующего содержания: в случае значительного нарушения условий, касающихся качества передаваемого жилого помещения, покупатель, помимо компенсации расходов на устранение недостатков, имеет право требовать выплату неустойки в процентном отношении к сумме затрат, учитывающей период времени, в течение которого полноценное пользование жилым помещением было невозможно.

Нормативную базу исследования составили Гражданский кодекс РФ и иные федеральные законы. В качестве эмпирической основы выступили материалы правоприменительной практики.

В процессе исследования применялись общенаучные, диалектические методы исследования, метод анализа и синтеза и иные.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, подразделенных на шесть параграфов, заключения и списка используемой литературы.

Глава 1 Общая характеристика договора продажи недвижимости

1.1 История правового регулирования продажи недвижимости

Отечественное законодательство о сделках с недвижимостью прошло длительный путь развития, на протяжении которого менялись требования к указанным сделкам, в первую очередь к их форме, к порядку их совершения. «Купля-продажа имений изначально оформлялась посредством совершения купчей грамоты, сопровождавшегося передачей владения покупателю, которая могла осуществляться как при свидетелях, так и без них» [26].

Первые поместья начали зарождаться в период правления Ивана III. В то время под поместьем понимался участок земли, который принадлежал либо государству, либо церкви, который получали лица, находящиеся на царской службе в качестве награды. Владение данными поместьями было непостоянным, как и сама служба государю, однако служащие, обычно, владели данными имениями пожизненно.

В научной литературе высказано мнение, что различие между поместным и вотчинным правом заключалось в праве наследования данных участков, а также в праве распоряжения ими. Но одно объединяло поместья и вотчины – это зависимость владельцев данных участков от государственной службы, так как за не несение службы поместье, как и вотчина подлежала отчуждению.

В XVI веке государство начинает активно контролировать сферу купли-продажи земли, и купчие с этого времени подлежали обязательному предъявлению в приказы. Специально назначаемые чиновники – площадные подьячие – после совершения сделки, делали запись в приказной книге. Только с этого момента имущество являлось проданным, а сделка совершенной [95, с. 66].

Существовало ограничение на отчуждение родовых поместий. Имена считались родовыми, если данное поместье было получено путем наследования. Однако не любой наследник мог получить поместье. Наследник должен был быть в праве на вступление в наследство. Также родовыми именами считались не только те земельные участки, которые были получены по наследству, но и перешедшие к иному родственнику посредством купли-продажи данного поместья.

Режим владения родовыми поместьями был отличным от приобретенных на службе. Статья 85 Судебника 1550 года регламентировала право лиц, происходящих из того же рода, на выкуп вотчин, которые по тем или иным причинам были проданы или обменены. Однако с наступлением 1627 года данное право расширилось и стало применимым к поместьям, полученным за верное несение службы.

Начиная с XVI века, появляются дополнительные требования к порядку совершения купли-продажи имений. Так, «отныне имение считалось проданным только после представления купчей грамоты в приказ, где площадные подьячие проводили опрос сторон после выполнения ими условий сделки и делали соответствующую запись в Книге приказов, в которой содержались все сведения о переходе прав на имения, а также об их составе.

Вся описанная процедура совершения сделок получила название «справление». Цель данной процедуры заключалась в создании условий, при которых третьи лица могли получить сведения о том, кому принадлежит то или иное имение» [92].

При этом следует отметить, «что несоблюдение указанной процедуры не приводило к недействительности сделки, но порождало негативные правовые последствия для сторон такой сделки, поскольку в случае возникновения спора по поводу принадлежности имения, у лица, при совершении сделки с которым не была выполнена данная процедура,

отсутствовали необходимые доказательства для подтверждения его права собственности на данное имение. Иными словами, можно сделать вывод, что записи о сделках с недвижимостью в книге приказов были своего рода прообразом современного института государственной регистрации сделок с недвижимостью» [26].

Законодательством ограничивался оборот родовых имений; «в частности, ограничивался круг субъектов, которым они могли принадлежать и к которым они могли переходить как по наследству, так и по договору. Кроме того, после продажи родового имения родственники предыдущего собственника сохраняли право выкупить данное имение в течение трех лет. Указанные ограничения были обусловлены целями института родовых имений, направленного на сохранение недвижимого имущества в пределах одного рода.

В свою очередь, в отношении благоприобретенных имений устанавливался более мягкий правовой режим оборота; было разрешено дарить и завещать благоприобретенные имения любым лицам, а не только тем лицам, которые являлись наследниками закона» [18].

Институт родовых имений не прекратил свое существование и был закреплен также в Соборном Уложении 1649 года. Данное Уложение закрепляло сословный характер таких поместий. Главной целью данной нормы было недопущение перехода родовых поместий третьим лицам. Именно поэтому право распоряжения родовыми поместьями было сильно ограничено. В отличие от собственников родовых имений, собственники имений, полученных за несение службы, не были ограничены в праве распоряжения своим имуществом. Собственник родового имения не мог отчуждать имущество путем дарения или завещания данного поместья лицам, не входившим в круг наследников по закону. Если собственник родового имения совершал с данным имуществом сделку купли-продажи, то

его родичи сохраняли право выкупа поместья в течение трех лет после продажи.

С введением в действие указа Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» было введено новое понятие «вещи недвижимые». «К ним относились родовые, выслуженные и купленные вотчины и поместья, дворы и лавки [77]. В отношении оборота всех недвижимых вещей устанавливался единый правовой режим. Вводился крепостной порядок отчуждения недвижимого имущества, который, как и действовавший ранее приказной порядок, был направлен в первую очередь на информирование третьих лиц о принадлежности имений. Все сделки с недвижимым имуществом совершались в Палатах крепостных дел с участием свидетелей» [35, с. 90].

Следующий этап развития законодательства о сделках с недвижимостью начался с принятием Свода законов Российской империи 1832 года, одной из частей которого являлся Свод гражданских законов. «В указанном документе недвижимые вещи делились на главные и принадлежности, раздельные и нераздельные, родовые и благоприобретенные. При этом какое-либо единое определение недвижимости отсутствовало; вместо этого предусматривался приблизительный перечень вещей, признаваемых недвижимыми. Помимо имений, недвижимостью признавались дома, заводы, лавки, строения и пустые дворовые места, а также железные дороги.

Следует отметить, что в рассматриваемый период деление недвижимых вещей на жилые и нежилые помещения в законодательстве не предусматривалось, что было обусловлено отсутствием различий в их правовом режиме, в связи с чем не требовалось и использовать указанное деление» [40].

«Какой-либо критерий разграничения между движимыми и недвижимыми вещами в Своде законов не предусматривался.

Дореволюционные ученые-цивилисты в качестве такого критерия признавали наличие прочной связи с землей. Вместе с тем, с точки зрения данного критерия спорным вопросом являлся правовой статус имущества, которое имеет «прочную связь с землей», но при этом по тем или иным причинам может быть перемещено» [23].

На современном этапе понимание отношения между главными вещами и принадлежностью во многом совпадает с дореволюционным [95, с. 150-151].

Основными условиями продажи были объект сделки (предмет) и цена. Не обязательно цена была равна реальной стоимости вещи. Это должно быть определено в общем правиле цены. В случае отсутствия в договоре определенной цены договор считается незаключенным, а значит, не действительным. А цена могла указывать на то, что договор был порочен.

С учетом особенностей каждого объекта недвижимости были разработаны различные виды договоров. Предварительных договоренностей о покупке или продаже недвижимости не существовало. Подписанный договор считался заключенным только при участии младшего нотариуса. В соглашении указывалось лицо, которое платило пошлины при переходе права собственности.

В четвертой книге были предусмотрены сделки, связанные запродажей имущества. Запродажа определяется сводом как соглашение между двумя сторонами, по которой продавец обязуется продать недвижимость покупателю [98, с. 38].

В 1923 году в РСФСР был введен в действие закон, согласно которому вещи, которые были приобретены до его принятия, движимыми не считались. Но отсутствие в законодательстве такого понятия, как «недвижимое имущество», никак не повлияло на оборот таких объектов.

«Следующим нормативным актом стал Гражданский кодекс 1964 года. Глава 21 данного акта была посвящена купле-продаже, и разновидностью данного договора был договор купли-продажи жилого дома.

С принятием в 1993 году Конституции Российской Федерации появились первые российские законодательные основы для регулирования сделок с земельными участками. Так, положения Конституции гарантируют право граждан на земельную собственность (ст. 36), свободу предпринимательской деятельности (ст. 34) и единое экономическое пространство (ст. 8)» [35, с. 160].

В 1996 году вступила в силу вторая часть Гражданского кодекса РФ, в которую был включен параграф 7 «Продажа недвижимости». В 2001 году начал свое действие Земельный кодекс РФ, в котором также регламентируются вопросы продажи недвижимости.

1.2 Понятие договора продажи недвижимости

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В Гражданском кодексе РФ законодатель использует понятия «недвижимое имущество» и «недвижимость». Мнение российских ученых по данному вопросу неоднозначно. Одни цивилисты утверждают, что указанные понятия могут использоваться как синонимы [78, с. 26]. Противоположную точку зрения имеют другие правоведы, доказывая, что эти конструкции имеют разные значение и содержание [47].

В современном российском праве перечень объектов недвижимого имущества весьма разнообразен. В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся

земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно Постановлению Пленума Верховного суда РФ, «под недвижимым имуществом понимается земельный участок, участок земли и объект, перемещение которого нанесет несоразмерный ущерб окружающей природной среде. К недвижимому имуществу относятся здания, сооружения, и объекты незавершенного строительства» [70].

В отношении договора купли-продажи такого имущества действует специальное правовое регулирование (§ 7 гл. 30 ГК РФ). Правила, предусмотренные ГК РФ, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [45].

Исходя из вышеизложенного, «недвижимое имущество может быть недвижимым в силу природных особенностей, либо если этот пункт прямо указан в действующем законодательстве. Объектом недвижимости может быть и иное имущество, так как перечень объектов недвижимости на данный момент остается открытым» [90].

При этом, недвижимое имущество, не должно быть ограничено в обороте. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Нормы, устанавливающие специальное регулирование продажи земельных участков, содержатся в земельном законодательстве [32, 85, 86].

Так, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении

договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами [45].

«Действующие нормы по регулированию права собственности на недвижимое имущество, а также государственная регистрация гражданских прав на нее, привели к возникновению спорных моментов в цивилистических исследованиях» [1, с. 76].

На практике возникают трудности с отнесением имущества к движимому или недвижимому. Так, «одним из первых вопросов является вопрос об отнесении имущества, передаваемого по договору купли-продажи, к недвижимому только на основании составления его технического паспорта.

Суды исходят из того, что имущество нельзя отнести к недвижимому только на основании факта составления его технического паспорта» [45].

Технические паспорта, которые выданы до 01.03.2008, в целях, связанных с осуществлением госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости в соответствии с п. 10 ст. 33 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей до принятия Федерального закона от 21.12.2009 N 334-ФЗ).

Согласно действующей редакции п. 10 ст. 33 Федерального закона N 122-ФЗ до 01.01.2013 обязательным приложением к документам, необходимым для госрегистрации прав на здание, сооружение, помещение или объект незавершенного строительства, по установленным в п. 1 ст. 17 указанного Закона основаниям, является кадастровый паспорт такого объекта недвижимого имущества. Его представление не требуется, если кадастровый паспорт, план указанного объекта или иной предусмотренный данным Законом документ (в частности, техпаспорт), в котором содержится описание этого объекта, ранее был представлен и помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

В связи с тем, что в настоящее время осуществляется государственный кадастровый учет, Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 N 921 [71], регулирующее порядок организации технической инвентаризации объектов капитального строительства, утратило силу с 01.07.2013. Составление технических паспортов на объекты недвижимого имущества более не осуществляется. Объекты недвижимости подлежат кадастровому учету с составлением кадастровых паспортов.

«...Из правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.09.2012 N 3809/12 следует, что сам по себе факт регистрации объекта как недвижимого имущества в ЕГРН, в отрыве от его физических характеристик, не означает, что объект является недвижимой вещью и не является препятствием для предъявления иска о признании права на такой объект отсутствующим.

Судебная коллегия соглашается с выводами судов о том, что понятие недвижимость является правовой категорией, поэтому признание объекта недвижимым в качестве объекта гражданских прав невозможно на том лишь основании, что оно прочно связано с землей и на него оформлен технический паспорт.

В пункте 6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 06.07.2016, указано, что в случае, когда объект создан исключительно в целях улучшения качества и обслуживания земельного участка и не обладает самостоятельным функциональным назначением, он является неотъемлемой частью земельного участка и не может быть признан объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации.

Установив на основании распоряжения администрации города Липецка N 1471-р от 04.12.2001, пояснительной записки к проектной документации, что строительство площадки для парковки автотранспорта по ул. Космонавтов г. Липецка осуществлялось в рамках благоустройства территории вокруг торгового дома «Ноябрьский» и рынка 9-го микрорайона, суды пришли к обоснованному выводу о том, что спорный объект не имеет самостоятельного функционального назначения, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором он расположен, в связи с чем является его неотъемлемой частью, и не относится к объектам недвижимости...» [65].

Вторая проблема связана с отнесением к недвижимому имуществу передаваемых по договору купли-продажи объектов, обладающих признаками недвижимого имущества, но не созданными как недвижимость в установленном порядке.

Судебная практика исходит из того, «что объекты, обладающие признаками недвижимого имущества, в том числе такие объекты, которые невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению, не относятся к недвижимому имуществу, если они не были созданы как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимой разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм и правил» [65].

Так, «...ИП Пушнова Л.П. обратилась в Арбитражный суд Центрального округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить судебные акты, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Кассатор считает, что договор аренды земельного участка содержит прямую ссылку на право арендатора возводить здания. Указывает, что суды ошибочно не оценили спорный павильон как объект недвижимости; при этом не назначили экспертизы по этому вопросу. Одним из признаков недвижимости кассатор считает постановку объекта на кадастровый учет. Полагает, что отсутствие угрозы жизни и здоровью людей подтверждено материалами дела.

Техническое заключение обоснованно не принято во внимание судами двух инстанций, поскольку определение правового режима объекта, то есть относится ли объект к недвижимому имуществу (капитальному строению), не является вопросом специальных знаний, в связи с чем режим объекта не может быть определен только лишь на основании вышеуказанного заключения о прочной связи данного объекта с землей и возможности в определенной степени повреждения данного объекта при его демонтаже.

Имущество, обладающее таким признаком, как физическая связь с землей, может быть признано объектом капитального строительства только в случае его создания как объекта капитального строительства в установленном законом и иными нормативными правовыми актами порядке: с получением необходимых разрешений и соблюдением градостроительных норм и правил, на земельном участке, предоставленном именно под строительство объекта недвижимости, также данный объект должен иметь самостоятельное функциональное назначение.

Для отнесения объекта к капитальному строению, помимо прочной связи с землей, необходимо, чтобы этот объект был создан в установленном законом порядке как недвижимость с получением необходимой

разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

Учитывая изложенное, суды пришли к верному выводу о том, что спорный торговый павильон лишен признаков капитального строения, поскольку для признания объекта капитальным необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как капитальный в установленном законом порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил, что в рассматриваемом случае не произошло...» [66].

Следующим вопросом является возможность отнесения асфальтового, бетонного или иного покрытия к объектам недвижимости при купле-продаже. Анализ материалов судебной практики показывает, что асфальтовое, бетонное или иное покрытие не признается объектом недвижимости.

«...Согласно абзацу 5 пункта 38 постановления Пленума ВС РФ N 25 замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ).

Объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать следующим критериям: обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится; обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса; невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Покрытие (замощение) из бетона, асфальта, щебня и других твердых материалов обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. Покрытие (площадка), улучшающее свойства земельного участка, обычно используется совместно со зданиями, строениями или сооружениями, дополняет их полезные свойства при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности собственника зданий и сооружений.

Сама по себе укладка на части земельного участка определенного покрытия (из асфальта или иного строительного материала) для целей стоянки транспортных средств, его благоустройства или иных подобных целей не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка, на котором выполнено такое замощение...» [64].

Также в судебной практике возникают вопросы отнесения железнодорожного пути к объектам недвижимости при купле-продаже. Исследования материалов с судебной практики показывает, что железнодорожный подъездной путь является объектом недвижимости.

«...Как следует из материалов дела и установлено судами, Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - Госинспекция по недвижимости) в ходе проведения обследования земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012005:1249 общей площадью 1072 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Проектируемый проезд N 1438, вл. 18, выявлен объект недвижимости, обладающий признаками самовольного строительства и размещенный без разрешительной документации.

Актом Госинспекции по недвижимости о подтверждении факта наличия незаконно размещенного объекта от 18.09.2019 N 9073804

установлено, что на земельном участке расположены железнодорожные пути площадью 196 кв. м с кадастровым номером 77:07:0012005:1192.

По мнению истца, объект зарегистрирован и поставлен на кадастровый учет незаконно, что нарушает права города Москвы, так как спорный объект не является объектом недвижимого имущества.

Исходя из пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 2 Устава железнодорожного транспорта Российской Федерации, пункта 1.9 Правил эксплуатации и обслуживания железнодорожных путей необщего пользования, утвержденных Приказом МПС РФ от 18.06.2003 N 26, принимая во внимание, что ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» на линейное сооружение (железнодорожный путь) протяженностью 195,8 м, кадастровый номер 77:07:0012005:1192, выдан технический паспорт, составленный по состоянию на 23.10.2008; право собственности на железнодорожные пути протяженностью 195,8 м зарегистрировано 21.03.2014 на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.01.2014, суды пришли к выводу о том, что железнодорожный подъездной путь относится к недвижимому имуществу, обладает индивидуально определенными признаками, право собственности на объект недвижимости зарегистрировано установленном порядке, объект прошел государственный кадастровый и технический учет и не является самовольной постройкой.

Суд кассационной инстанции считает, что выводы судов первой и апелляционной инстанций основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу и соответствуют фактическим обстоятельствам дела и положениям действующего законодательства...» [63].

Также судами был дан ответ на то, признается ли недвижимым имуществом объект незавершенного строительства, передаваемый по договору купли-продажи. Так, «объект незавершенного строительства признается недвижимым имуществом, если на нем осуществлены работы,

результат которых неразрывно связан с землей, в частности заложен фундамент, возведены стены или выполнены аналогичные работы.

На основании указанного суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что ответчиком произведены работы и завершено строительство спорных объектов незавершенного строительства степенью готовности 10% - фундаментов на дату их государственной регистрации, при этом спорные объекты невозможно перенести без несоразмерного ущерба его назначению, в связи с чем данные объекты обладают всеми необходимыми признаками объектов недвижимости...» [57].

«Основополагающим правовым актом, регулирующим сделки с недвижимостью, является Гражданский кодекс Российской Федерации. Гражданское законодательство устанавливает особенности заключения договоров купли-продажи, государственной регистрации прав собственности» [31, с.120].

Итак, в Гражданском кодексе РФ определены условия возникновения, перехода и прекращения права собственности, различные виды собственности и права собственников, которые применяются при совершении разнообразных сделок с недвижимостью.

Глава 2 Особенности договора продажи недвижимости

2.1 Существенные и иные условия продажи недвижимости

Договор купли-продажи недвижимости обладает рядом особенностей, требующих особого правового регулирования. Договор продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и взаимным. Далее перейдем к характеристике существенных условий данного вида договора. К ним относятся предмет и цена договора.

Предмет это объект недвижимости и сведения, характеризующие и позволяющие идентифицировать его и отграничить от других, аналогичных, объектов недвижимости (ст. 554 ГК РФ). В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При заключении договора необходимо четко указать объект недвижимости, его адрес, площадь, стоимость и другие характеристики. При этом, объект должен быть определен и однозначно идентифицируем. Например, однокомнатная квартира, находящаяся по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 17, квартира 24, этаж № 1, кадастровый номер: 76:42:26414:622, общей площадью 32,2 кв.м. В предмете договора обязательно указываются правоустанавливающие документы, на основании которых продавец объекта недвижимости является или стал его собственником, например, объект недвижимости на момент подписания настоящего договора принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от 14.02.2017 года, дата регистрации 27.02.2017, № 62-53-02/341/2017-772, о чем

в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.02.2017 года сделана запись регистрации № 62-53-02/341/2017-772.

«При этом неполнота сведений, которые должны определять предмет договора, отражающего совершение сделки купли-продажи недвижимости в будущем, отсутствие прямой ссылки на техническую, строительную или проектную документацию, а также отсутствие дополнительных соглашений между двумя сторонами не могут быть признаны судом в качестве обстоятельств, свидетельствующих о том, что такой договор фактически не заключался» [42 с. 172].

Однако судебная практика по данному вопросу противоречива. Например, если указанные в договоре площади и построенный объект недвижимости значительно отличаются друг от друга практически по одним и тем же параметрам и могут быть существенными.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

«В зависимости от характера объекта недвижимости, являющегося предметом договора купли-продажи, правовой режим этой сделки регулируется различными источниками. Среди таких источников можно выделить Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и другие нормативно-правовые акты, включая федеральные законы и подзаконные акты» [31].

Центральной проблемой является коллизионность норм гражданского и земельного законодательства, регламентирующих куплю-продажу земельных участков. «С одной стороны, ГК РФ как акт частного права допускает свободное отчуждение имущества, не ограниченного в обороте. С другой стороны, ЗК РФ как специальный акт публично-правовой направленности исходит из необходимости обеспечить рациональное использование и охрану земель как основы жизни и деятельности народов, проживающих на

соответствующей территории (п. 1 ст. 1 ЗК РФ). В связи с этим ЗК РФ допускает куплю-продажу земельных участков лишь в прямо предусмотренных случаях» [13].

Так, ст. 37 ЗК РФ устанавливает закрытый перечень оснований продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Это означает возможность продажи любых земельных участков, кроме изъятых из оборота (п. 2 ст. 129 ГК РФ).

Налицо противоречие между общегражданским принципом свободы договора и специальными нормами земельного законодательства, ограничивающими продажу земель.

Другой аспект коллизий между ГК РФ и ЗК РФ связан с правилами о преимущественной покупке земли. «Согласно п.п. 5, 6 ст. 35 ЗК РФ, при продаже здания или сооружения покупателю договор купли-продажи земельных участков имеет существенное значение для имущественного оборота и реализации земельной политики государства. Однако практика применения данного договора свидетельствует о наличии ряда проблем правового регулирования, препятствующих эффективному обороту земли» [4].

«Указанные коллизии создают правовую неопределенность в вопросе о том, какие земельные участки могут свободно отчуждаться, а какие нет. Это порождает риски признания сделок недействительными и споры о правах на землю» [41].

Для устранения противоречий между ГК РФ и ЗК РФ необходимо обеспечить приоритет специальных норм земельного законодательства об ограничении оборотоспособности земель. Статью 129 ГК РФ следует дополнить положением о том, что земельные участки могут быть ограничены в обороте на основании ЗК РФ и иных федеральных законов. Аналогичную оговорку нужно внести в ст. 552 ГК РФ о преимущественном праве покупки земли.

Следующий блок проблем касается неопределенности критериев ограничения оборотоспособности земельных участков. «Действующая редакция ст. 27 ЗК РФ не позволяет четко разграничить земли, изъятые из оборота, ограниченные в обороте и находящиеся в свободном обороте. В отношении некоторых категорий земель имеются лишь бланкетные нормы, отсылающие к другим федеральным законам. Однако порядок выделения земельных участков под такими объектами в законодательстве прямо не урегулирован» [41].

«Как показывает практика, органы власти нередко злоупотребляют своими полномочиями по ограничению оборота земель, исходя из фискальных интересов. Распространены случаи, когда в целях пополнения бюджета земельные участки произвольно объявляются зарезервированными для государственных или муниципальных нужд, причем реальная необходимость таких мероприятий должным образом не обосновывается» [34].

«В этой связи представляется необходимым установить в ЗК РФ четкие критерии ограничения оборота земель, не допускающие произвольное их толкование. В частности, нужно конкретизировать признаки земель, зарезервированных для публичных нужд, уточнить порядок выделения участков под объектами культурного наследия, предусмотреть судебный контроль за соблюдением процедуры резервирования земель» [62].

Так, гражданин Х. обратился в суд с иском к гр. М. о признании сделки по купле-продаже квартиры и земельного участка действительной, признании за ним права собственности, пояснив, что между Х. в 2006 году по устной договоренности купил у М. квартиру за 80 000 рублей, так как на момент сделки у М. не имелось на квартиру правоустанавливающих документов, в связи с чем, договор купли-продажи между ними не составлялся.

Гражданка М. обратилась со встречным иском к Х. с требованиями признать устную сделку недействительной, применить последствия недействительности такой сделки, передать ей квартиру обратно, поясняя, что договоренность устная о цене квартиры была на 80 000 рублей, Х. передала только 40 000 рублей, М. отдала Х. ключи, но договор письменный они не составили, потому что стоимость квартиры полностью оплачена не была. Решением районного суда в 2018 году в удовлетворении обоих исков было отказано.

Апелляционной инстанцией в 2018 году решение районного суда отменено, принято новое о признании устной сделки по продаже квартиры недействительной, применении последствий недействительности такой сделки, устная сделка признана ничтожной, на Х. возложена обязанность передать М. квартиру обратно и земельный участок, при этом в пользу Х. с М. взыскано 385 500 рублей, а с Х. – государственная пошлина, в остальной части решение районного суда оставлено без изменения.

Апелляционное решение было отменено кассационной инстанцией, новым определением апелляционной инстанции принято решение, согласно которому постановлено: удовлетворить иск М. к Х. о признании устной сделки по продаже квартиры недействительной, применении последствий недействительности такой сделки, Х. передать М. квартиру и земельный участок, взыскать с М. в пользу Х. 40 000 рублей, одновременно исполнить передачу объекта недвижимости и денежных средств, в остальной части решение оставлено без изменения.

Х. обратилась в Верховный Суд РФ о признании вышеуказанного апелляционного решения незаконным, но в удовлетворении кассационной жалобы было отказано. Разрешая спор, кассация руководствовалась также ст.ст. 161, 164, 218, 223, 432, 549, 551, 558 ГК РФ, п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 (далее – Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ

№ 22), согласно которым между Х. и М. оспариваемый договор не был заключен, письменно он не оформлялся, не проводилась государственная регистрация такого договора, свидетельские показания не являются основанием для подтверждения факта заключения такого договора, иных доказательств сторонами не представлено: несоблюдение требований закона о письменной форме указанного договора и его государственной регистрации, также перехода права собственности на недвижимость к покупателю влечет его недействительность (ничтожность), следовательно, такая сделка не влечет юридических последствий (исключение – те, которые связаны с ее недействительностью) (ст. 167 ГК РФ).

Если продавец продает жилой дом, расположенный на земельном участке, и продавец – собственник данного земельного участка, то к покупателю дома переходит право собственности и на дом, и на земельный участок, поскольку в данном случае отчуждаемый дом имеет неразрывную связь с земельным участком (п. 2 ст. 552 ГК РФ).

Жилое помещение, проданное в кредит (с использованием заёмных денежных средств, включая условие о рассрочке платежа), до момента полной оплаты по договору считается находящимся в залоге продавца (юридического или физического лица), то есть возникает ипотека в силу закона (ст. 19, п. 2 ст. 20 Закона № 102-ФЗ) [84]. Получается, если при госрегистрации жилого помещения залог (ипотека) не зарегистрирована, а заявление на ее регистрацию покупатель не подавал, то права залогодержателя в силу залога у покупателя не возникает [53], поскольку в силу ст. 77 Закона № 102-ФЗ залог (ипотека) возникает в силу закона, и залогодержателем по залогу является кредитор (заёмщик кредитных (ипотечных) денежных средств = покупатель), при этом права кредитора в данном случае удостоверяются закладной.

Цена и порядок расчётов между сторонами (п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены не применяются.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Приведем пример оформления данного условия в договоре купли-продажи квартиры за наличные денежные средства: указанную квартиру продавец продал покупателю за согласованную сторонами цену в размере 1 850 000 (один миллион восемьсот пятьдесят тысяч) рублей. Цена квартиры окончательная и изменению не подлежит. Сумма, указанная в п. 2.1. настоящего договора, передана продавцу покупателем до подписания настоящего договора наличными денежными средствами. По соглашению сторон настоящий договор является распиской в получении денежных средств продавцом от покупателя. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога у продавца на указанную квартиру не возникает.

В сделках по отчуждению объектов недвижимости необходимо запрашивать перед подписанием договора купли-продажи справку на продажу объекта недвижимости из управляющей компании (далее – УК) или

расчётно-консультационного центра, в которой указываются данные по: наличию или отсутствию зарегистрированных лиц в объекте недвижимости; гражданам, выбывшим из объекта недвижимости, но сохранившим право на жилую площадь; наличию или отсутствию задолженности за квартирную плату и коммунальные платежи и др.

Приведем пример формулировки в договоре купли-продажи квартиры рассматриваемого существенного условия: в указанной квартире на момент подписания настоящего договора зарегистрирован по месту жительства продавец (Петров Петр Петрович), что подтверждается Справкой Общества с ограниченной ответственностью «Жилком» от 10.05.2022 года, обязуется сняться с регистрационного учёта в срок до 10.06.2021 года включительно. Третьих лиц, сохраняющих право пользования квартирой после ее приобретения покупателем, не имеется. Сам факт перехода права собственности на жилой объект недвижимости к другому лицу – основание для прекращения права пользования этим жильем членами семьи прежнего собственника (ст.ст. 292, 558 ГК РФ).

В судебной практике немало случаев по спорам, когда при продаже жилья собственником-продавцом не учитываются положения п. 1 ст. 558 ГК РФ. Так, гр. Б. обратилась в суд с иском к гр. П. и обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Д» о признании между ними договора купли-продажи земельного участка и дома на нем недействительным, признании указанного недвижимого имущества совместной собственностью и его разделе путем выдела 1/2 доли в праве общей долевой собственности за каждым. Как следует из иска, между Б. и П. в 1986 году заключен брак, в браке приобретено указанное недвижимое имущество, в котором они проживали вместе с детьми, а в 2018 году П. путем обмана получил согласие с Б. согласие на продажу спорного объекта недвижимости, расторг тайно брак между ними, продолжая совместное проживание и сохраняя видимость семейных отношений.

Позднее Б. выяснила, что П. на основании договора купли-продажи продал спорное недвижимое имущество ООО «Д», в которой он – единственный учредитель по цене, в 20 раз ниже рыночной, денежные средства П. не передавал Б., которая считает действия П. недобросовестными, нарушающими права истца и других членов семьи, включая несовершеннолетнюю дочь, для которых спорный жилой дом – единственное жилье. Городской суд отказал в удовлетворении требований Б., с чем согласились суды апелляционный и кассационный. Верховный Суд РФ отменил состоявшиеся судебные решения, указав, что в данном споре существенным является неучтенный нижестоящими судами факт того, что в отчужденном жилье проживают лица, сохраняющие в силу закона право пользования им после приобретения покупателем: как до, так и после заключения оспариваемого договора купли-продажи в спорном доме были зарегистрированы и проживали Б., несовершеннолетняя дочь Б. и П., на которых в спорном договоре не содержится указания. Суд при вынесении решения также руководствовался п. 4 ст. 292 ГК РФ (отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника отчуждаемого объекта недвижимости, допустимо только с согласия органов опеки и попечительства); п. 2 ст. 20 ГК РФ; п. 1 ст. 63, п. 1 ст. 64, п. 1 ст. 65 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ) (ответственность за воспитание и заботу, защиту прав и интересов своих детей несут родители) [76]; пп. «е» п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 (далее – Постановление Пленума ВС РФ № 14) [69]. Как выяснилось, указанные вопросы судами не исследовались, орган опеки и попечительства к участию в деле не привлекались [55].

Цена, порядок расчётов между сторонами, размеры платежей при продаже объекта недвижимости в кредит, в ипотеку или с рассрочкой платежа (п. 1 ст. 489 ГК РФ). Пример оформления такого существенного

условия при приобретении квартиры с использованием кредитных средств (ипотека) у кредитора – банка: оплата квартиры покупателем продавцу производится в следующем порядке: сумма в размере 155 000 (сто пятьдесят пять тысяч) рублей Российской Федерации выплачивается покупателем продавцу за счет собственных средств до предоставления ипотечного кредита, что подтверждается распиской, подтверждающей получение продавцом денежных средств от покупателя. Оплата суммы в размере 1 395 000 (один миллион триста девяносто пять тысяч) рублей Российской Федерации производится с использованием Номинального счета ООО, открытого у кредитора. Денежные средства зачисляются покупателем на указанный Номинальный счет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора. Расходы по расчетам с продавцом с использованием Номинального счета несет покупатель. Оплата покупателем суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного покупателю ипотечного кредита по кредитному договору в размере 1 395 000 (один миллион триста девяносто пять тысяч) рублей Российской Федерации. Перечисление продавцу денежных средств осуществляется ООО в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО информации от Росреестра, о государственной регистрации права собственности покупателя на квартиру и залога в силу закона в пользу кредитора.

Договоры по отчуждению объектов недвижимости заключаются или в простой письменной форме, или удостоверяется нотариально.

«Принцип добровольности нотариального удостоверения сделок (п. 2 ст. 163 ГК РФ) позволяет сторонам анализируемого договора по своему усмотрению избирать приемлемую для них форму его оформления: простую письменную или нотариальную, даже если законом эта форма не является обязательной» [25].

Законодатель определяет круг сделок, для которых нотариальная форма договора является обязательной, и к ним, в том числе, относятся: в предусмотренных законом случаях при государственной регистрации прав на имущество или по согласию сторон; регистрация права собственности доли в праве общей долевой собственности при отчуждении доли, а не целостного объекта недвижимости (ст. 42 Закона № 218-ФЗ), регистрация перехода права собственности на основании договора купли-продажи объекта недвижимости, доли в котором принадлежат несовершеннолетним или ограниченно дееспособным (опека или доверительное управление) (ч. 2 ст. 54 Закона № 218-ФЗ).

До вступления в силу Закона № 76-ФЗ объекты недвижимости, принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности, отчуждались только на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи [81]. С 2019 года договоры не требуют обязательного нотариального удостоверения.

Согласимся с исследователями в том, что обозначенные изменения положительны, поскольку экономят время и финансы сторон сделок (оплата недешевых нотариальных услуг) [99, с. 98]. Однако, если хоть один из собственников жилого помещения в сделке участия не принимает, то простая письменная форма исключается и требуется строго нотариальная.

Простая письменная форма договора купли-продажи недвижимости по сравнению с таким нотариально удостоверенным договором проигрывает [79, с. 16], поскольку несет в себе риски: гарантия соблюдения соответствия воли и волеизъявления всех сторон, правильного понимания последствий своих действий и иных факторов всеми участниками сделки, отсутствует, что может привести к оспоримости сделки. Практике известно немало случаев, когда собственники подписывали невыгодные для себя договоры, будучи введенными в заблуждение либо находясь под давлением третьих лиц [93, с. 51].

Судебная практика изобилует массой случаев мошенничества в указанной сфере, например, когда целью таких сделок являлось намерение лишить иных собственников права преимущественной покупки принадлежащей продавцу доли спорного помещения [56], когда преступники продают жилые помещения по полученным официальным путем, а не фальшивым документ [7], когда недобросовестно, действуя из своих корыстных целей и убеждений, поступают по отношению друг к другу даже члены одной семьи [6], другие.

Примеров мошенничества, обмана, злоупотребления доверием в сфере купли-продажи жилых помещений множество, и это – предмет самостоятельного исследования, важно лишь подчеркнуть, что при простой письменной форме обман раскрыт не будет, и права покупателя окажутся под угрозой. Нотариус же в рамках электронного взаимодействия со всеми необходимыми инстанциями (МВД России, Росреестром, ЗАГСом, БТИ и др.) сделает соответствующие запросы и получит ответы для юридической проверки планируемого к отчуждению жилого помещения, для проверки право- дееспособности сторон сделки и т.д. [28, с. 26].

Как показывает практика, даже опытные участники рынка (юристы в сфере недвижимости, риелторы), имеющие необходимые знания и опыт в данной сфере, обжигались, оформляя договоры купли-продажи недвижимости в простой письменной форме, теряли все: никто от рук мошенников не застрахован.

Отметим, что до 2016 года картина на рынке недвижимости с долевой собственностью была критической, повсеместно орудовали квартирные рейдеры, выкупавшие микродоли в жилых помещениях, вселявшие туда людей с целью создания невыносимых для жизни условий другим проживавшим в этих помещениях собственникам, которые в последующем были рады продать свои доли (до целого объекта недвижимости) практически за бесценок [11, с. 28]. Нормы законодательства об

обязательном нотариальном удостоверении сделок купли-продажи долевой собственности, а также по договорам ипотеки долевой собственности нивелировали возможность совершения в данном рыночном сегменте мошеннических схем. На сегодняшний день по причине вновь отмененного в 2019 году обязательного нотариального удостоверения таких сделок с долями общество остается в этой части открытым к действиям мошенников.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Подводя итог, сделаем следующие выводы. Договора купли-продажи недвижимости имеет письменную форму и обязательную государственную регистрацию указанного договора и самой сделки. При продаже расположенного на земельном участке дома покупателю переходят права собственности и на дом, и на земельный участок (дом имеет неразрывную связь с земельным участком). Приобретенное с использованием заемных денежных средств, включая условие о рассрочке платежа жилое помещение до момента полной оплаты по договору считается находящимся в залоге продавца (юридического или физического лица). Ипотека в силу закона подлежит обязательной государственной регистрации.

Принцип добровольности нотариального удостоверения сделок (п. 2 ст. 163 ГК РФ) позволяет сторонам анализируемого договора по своему усмотрению избирать приемлемую для них форму его оформления.

При нотариальном удостоверении появляются дополнительные гарантии, связанные с определением соответствия воли и волеизъявления

всех сторон, правильного понимания последствий своих действий и иных обстоятельств всеми участниками сделки, возможностью избежать заключения договоров, под влиянием заблуждения или находясь под давлением третьих лиц.

2.2 Права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости

Основной обязанностью продавца является обязанность передать недвижимость, а покупателя – произвести расчет. «Современная национальная правовая система, выступает на стороне защиты прав добросовестного приобретателя собственности. Оценку понятию «добросовестности», термину согласно словарям русского языка, означающем честность, прилежание и выполнение обязательств» [48], дает А. Демкина, которая определяет понятие «добросовестного приобретателя», как «лица, получающего имущество от неуполномоченного продавца без его ведома» [24, с. 10].

Рассмотрению различных аспектов защиты прав добросовестного приобретателя на право собственности посвящены научные работы Л.И. Петражицкого [61], С.Н. Братуся [10], Г.Ф. Шершеневича [94], В.А. Дозорцева [26], А.А. Гришкова [22], А.В. Маслова [43], С.Н. Парыгина [60], Б.Б. Черпахина [89].

Следует отметить, «что институт добросовестного приобретения имеет целью защиту третьих лиц, которые приобретают имущество от лица, которое само не имело право на такое имущество. Согласно ст. 302 Гражданского кодекса РФ, «добросовестный приобретатель» характеризуется как приобретатель имущества, который не знал и не мог знать о том, что данное имущество возмездно приобретено им у лица, которое не имело право

его отчуждать» [20], что безусловно указывает на укрепление гарантий защиты интересов добросовестного приобретателя со стороны государства.

«Один из проблемных аспектов связан с недостаточной защищенностью добросовестных приобретателей земельных участков. Часть 3 ГК РФ исходит из того, что лицо, которое приобрело имущество на возмездной основе у лица, не имевшего права его отчуждать, признается собственником, если докажет свою добросовестность (ст. 223, 302 ГК РФ). Однако применительно к земельным участкам этот подход не всегда реализуется на практике. Так, при продаже земельных участков, незаконно выбывших из государственной или муниципальной собственности, добросовестные покупатели нередко лишаются своих прав без компенсации. Суды часто исходят из приоритета публичных интересов и истребуют такие участки в казну, не учитывая добросовестность приобретателей.

Представляется целесообразным дополнить ЗК РФ положением о том, что добросовестный возмездный приобретатель земельного участка не может быть лишен прав, если отчуждение произведено ненадлежащим лицом. При изъятии земли у такого лица ему должна быть выплачена компенсация в размере рыночной стоимости участка» [4].

Для снижения рисков добросовестных приобретателей «важно также усилить контроль за оборотом земель на стадии регистрации прав и сделок. Целесообразно повысить требования к документам, являющимся основанием для регистрации перехода прав на землю. Например, нужно обязать регистраторов проверять законность выделения земельных участков под объектами недвижимости, историю предыдущих сделок с ними, наличие обременений» [34].

Кроме того, «следует расширить объем сведений о земельных участках, предоставляемых из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Любое заинтересованное лицо должно иметь возможность получить из ЕГРН данные о категории земель, разрешенном использовании, зонах с

особыми условиями, правах третьих лиц и других существенных характеристиках участка. Открытость этой информации позволит покупателям заранее оценивать юридические риски сделки» [13].

В научной литературе отмечается, что «на практике добросовестный приобретатель может столкнуться с многочисленными спорными вопросами, касающимися защиты его законных прав при совершении сделок, например, такими как продажа или передача имущества с недействительным правом собственности; скрытыми физическими или юридическими проблемами с имуществом; отсутствием информации о предыдущих правовых обременениях и др.» [36].

Для эффективного решения проблемы нарушения прав добросовестного приобретателя законодателю «крайне важно было разработать четкие руководящие принципы и методологии, определяющие гарантии, предоставляемые добросовестным покупателям, когда законность их приобретений впоследствии оспаривается, что в свою очередь должно включать обязанность проявлять должную осмотрительность при проведении сделок приобретателем, а также механизмы юридической ответственности для тех лиц, которые действуют сознательно или по небрежности в ущерб добросовестным приобретателям» [83].

«В настоящее время юридические гарантии для добросовестных покупателей недвижимости превосходят те, которые предоставляются их контрагентам, участвующим в сделках с движимым имуществом. Защита обеспечивается надежной системой государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней» [87].

Особенно остро проблема стоит в сфере продажи недвижимости, «где высока вероятность приобретения объектов с обременениями или правами третьих лиц, не оформленными должным образом. Невозможность потребителя использовать все доступные способы обеспечения сохранности имущества, предусмотренные ГК РФ – ещё одна серьёзная проблема. Если

продавец не исполняет в полном объеме свои обязательства предусмотренные договором перед покупателем, то последний вправе потребовать выплаты ему денежных средств, ранее вложенных в приобретение объекта недвижимости, в том числе исполнения обязательств в натуре, и возмещение понесенных финансовых убытков» [90].

В целях минимизации указанных проблем предлагаются следующие рекомендации:

- введение в ГК РФ порядка предварительной регистрации сделок купли-продажи недвижимости. Так, снимается обязанность оставлять залог до начала процедуры сделки с недвижимостью, а обязанность заключить в будущем договор продажи недвижимости должна быть исполнена;

- весьма благоприятным направлением совершенствования правового регулирования сделок купли-продажи недвижимости является создание единой базы данных конкретных дел, сгруппированных по положительному или отрицательному результату рассмотрения дела.

Глава 3 Заключение, исполнение и расторжение договора продажи недвижимости

3.1 Заключение и исполнение договора продажи недвижимости

Сделка – это определенный порядок действий физических и юридических лиц, направленных на создание, изменение или прекращение юридических прав и обязанностей в отношении конкретного вида вещи или имущества (ст.153 ГК РФ).

По мнению С.С. Алексеева, Б.М. Гонгало и Д.В. Мурзина: «сделки – разновидность правомерных действий как юридических фактов. В гражданском праве в соответствии с принципом диспозитивности – преобладающая разновидность» [3].

В свою очередь, И.А. Зенин считает, что сделка - это «волевые действия физических и юридических лиц, выраженные в определенной форме и направленные на возникновение, изменение, приостановление, возобновление либо прекращение их прав и обязанностей» [33].

По своей сути, «сделка - это результат волеизъявления конкретного субъекта. Указанный факт отличает сделку от юридического факта, которое непосредственно связано с возникновением определенного права, но не может являться результатом изъявления воли правосубъекта» [9].

Стоит согласиться с мнением Б.В. Ерофеева, который отмечает, что «к земельно-правовым сделкам относятся добровольные волевые действия правомочных субъектов земельных правоотношений, складывающихся по поводу земли, правомерные и направленные на возникновение, изменение и прекращение земельных обязанностей» [29].

«Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям в

требуемой форме. В противном случае рассматриваемый договор будет считаться незаключенным» [8].

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа (в том числе электронного), подписанного сторонами с обязательным изложением в нем существенных условий (ст. 554, 555 ГК РФ).

Это означает, что стороны договора не могут оформить его путем обмена документами (письмами, телеграммами, электронными документами либо иными данными с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность [62]. Лицо, знавшее (которое знало или должно было знать) об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной действовавшим добросовестно не считается. После признания сделки недействительной стороны обязаны вернуть друг другу полученное или отчужденное по сделке либо возместить стоимость объекта недвижимости – предмета договора купли-продажи.

«Субъектами данного договора выступают продавец и покупатель. Продавец – это лицо, которое передает право собственности на недвижимость, а покупатель – это лицо, которое приобретает это право. Продавец и покупатель могут быть как физическими, так и юридическими лицами» [28].

А.А. Мкртчян отмечает, что физическими лицами могут быть как граждане России, так и иностранные граждане и лица без гражданства. При заключении договора купли-продажи недвижимости физическое лицо должно предъявить документы, подтверждающие его личность. Юридические лица могут выступать как продавцы, так и покупатели

недвижимости, при этом им необходимо представить учредительные документы и решение о заключении договора купли-продажи [44].

«Особый порядок регулирования сделок с недвижимостью обусловлен тем, что перед заключением сделки объекты недвижимости должны пройти установленную законодательством процедуру оценки, межевания и государственной регистрации» [97].

Сегодня при покупке или продаже имущества, а точнее, объектов недвижимости необходима ее кадастровая оценка. Чтобы разобраться в данном аспекте, необходимо разобрать понятия, этапы, принципы кадастровой оценки.

«Кадастровая оценка представляет собой совокупность мероприятий, направленных на получение информации о стоимости конкретного объекта недвижимости» [88]. Отсюда вытекает понятие кадастровой стоимости, под которым подразумевается готовый результат оценки мероприятий на определенный временной отрезок. Данное уточнение является главным отличием ее от рыночной стоимости, которая видоизменяется каждый месяц в зависимости от экономических обстоятельств [58].

Для расчета кадастровой стоимости необходимо учитывать следующие характеристики оцениваемого объекта: назначение здания, его площадь, фактическое использование, год ввода в эксплуатацию, удаленность от центра города, материалы стен и сегмент рынка. Важным моментом будет проверка данных параметров на соответствие в техническом паспорте и выписке ЕГРН. Данная процедура оценки необходима для всех видов операций с недвижимостью (покупка, продажа, вступление в права наследования и другие), так как при любой процедуре есть необходимость исчисления и уплаты налогов (имущественного и земельного).

Кадастровая оценка регулируется Федеральным законом №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и другими федеральными законами и нормативно-правовыми актами [59].

Данное мероприятие состоит из нескольких этапов, каждый из которых имеет свои особенности:

- принятие решения о выполнении государственной земельной оценки субъекта недвижимости;
- определение стоимости объектов и составление отчета (сбор и обработка информации об объекте);
- утверждение результатов определения стоимости (отчет о проведенной работе) [37].

Конечным результатом кадастровой оценки является отчет с содержанием информации о конкретном объекте недвижимости. Данный документ имеет четкую структуру написания: содержание, основные термины и сокращения, используемые в отчете, вводная, расчетная и заключительная главы.

Оценка любого объекта недвижимости ориентируется на следующие принципы ее проведения:

- единство методологии (специальные методы и подходы, предписанные законодательством – метод сопоставления, метод индексации, метод учета аналогов);
- непрерывность актуализации сведений, необходимых для проведения оценки (геодезические данные, планы земельных участков, кадастровые планы);
- независимость и открытость процедур на каждом этапе проведения оценки (прозрачность и доступность для граждан и органов власти);
- экономическая обоснованность (периодическое обновление законодательства в связи с отражением изменений в рыночных условиях и изменений самого объекта);
- проверяемость результатов (использование для целей налогообложения, судебных и административных разбирательств, а также государственного учета) [23].

Процесс проведения кадастровой оценки любого объекта недвижимости производится не более одного раза в четыре года. Исключение составляет принятие решения высшим исполнительным органом государственной власти в городах, являющихся субъектами федерального назначения - данный процесс проводится каждые 2 года.

Необходимым условием эффективного оборота земель является развитие системы кадастрового учёта и межевания земельных участков. «Нередко возникают ситуации, когда фактические границы не соответствуют данным ЕГРН, участки накладываются друг на друга, доступ к ним блокируется смежными землепользователями и т.д.

Для преодоления указанных проблем следует активизировать работу по инвентаризации и межеванию земель, в первую очередь в густонаселенных районах и территориях интенсивной застройки. Следует повысить требования к точности и полноте кадастровых сведений. Целесообразно также усилить ответственность кадастровых инженеров за недостоверность подготовленных ими документов» [22].

При заключении безвозмездных сделок с недвижимым имуществом могут возникнуть риски, которые не были предусмотрены сторонами сделки:

- при наличии наследства могут появиться наследники, о которых не было ранее известно, в том числе и после истечения шести месяцев;
- при заключении договора дарения между посторонними людьми существует опасность прикрытия договором дарения другой сделки;
- в случае приватизации несовершеннолетние дети, которых не наделили долей, имеют право на проживание в квартире и выписка данных лиц невозможна, пока они сами не изъявят желания.

Исполнение данного договора на современном этапе развития гражданского законодательства имеет свои особенности.

В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 Гражданского Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В случае передачи недвижимости ненадлежащего качества применяются общие правила ст. 475 ГК РФ, согласно которым, покупатель имеет право:

- требовать соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы в случае существенного

нарушения требований к качеству товара, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Такое исключение связано с тем, что большинство объектов недвижимости относится к индивидуально-определенным вещам, которые обладают свойством неповторимости и незаменимости.

В соответствии с постановлением ФАС Северо-Западного округа от 20 февраля 2006 г. «суд отказал во взыскании с ответчика ущерба, причиненного в результате ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи здания и связанного с обязанностью истца уплатить неустойку третьему лицу за несвоевременную передачу названного объекта недвижимости на основании заключенного между указанными лицами договора купли-продажи, поскольку истцом не доказаны наличие вины ответчика в причинении ущерба и причинно-следственная связь между действиями (бездействием) последнего и возникшими убытками» [74].

В целях защиты прав покупателей в рамках договора купли-продажи жилого помещения, предлагается внести изменения в статью 557 ГК РФ, чтобы создать стимул для продавца действовать добросовестно. Предлагается включить в статью 557 ГК РФ пункт 2 следующего содержания: в случае значительного нарушения условий, касающихся качества передаваемого жилого помещения, покупатель, помимо компенсации расходов на устранение недостатков, имеет право требовать выплату неустойки в процентном отношении к сумме затрат, учитывающей период времени, в течение которого полноценное пользование жилым помещением было невозможно.

На практике объект недвижимости продавец передает покупателю после регистрации перехода права собственности и полного расчета между сторонами. В зависимости от конкретной ситуации эти временные периоды всегда различны, и связаны с формой оплаты по договору - наличные

денежные средства, кредитные денежные средства, использование сертификатов жилищных, военных, материнского семейного и др. В целях исполнения договора и невозможности приостановления сделки Росреестром, стороны договора предусматривают положение следующего содержания: покупатель осмотрел объект недвижимости и претензий по его качеству не имеет [96, с. 53]. Продавец обязуется передать объект недвижимости покупателю в том состоянии, в каком он имеется на день подписания настоящего договора. В соответствии с п. 1 ст. 556 ГК РФ настоящий договор одновременно имеет силу акта приёма-передачи. Данная формулировка договора предполагает, что после полного расчета между сторонами продавец передает покупателю ключи от объекта недвижимости, состояние которого может полностью отличаться от заявленного ранее в договоре [21, с. 98].

Несоблюдение завершения договора купли-продажи юридической процедурой передачи объекта недвижимости по акту приёма-передачи или передаточному акту по сделке может привести к ущемлению или нарушению прав и законных интересов покупателя, среди которых:

- отсутствие в передаточном акте показаний счётчиков приборов учёта (вода, газ, электроэнергия и др.), может привести к путанице по текущим и последующим коммунальным платежам. Это связано с тем, что в акте приёма-передачи указывается дата, начиная с которой покупатель как новый собственник несет бремя содержания объекта недвижимости и, как следствие, оплаты всех коммунальных платежей. Также в акте указываются показания счётчиков приборов учёта, которые новый собственник передает в ресурсоснабжающие организации и управляющую компанию. Данное положение относится к жилым и нежилым помещениям, зданиям и сооружениям;

– «продавцом объект недвижимости может быть оставлен не в том качественном состоянии, в каком оно находилось на момент подписания договора, что может привести к расторжению сделки» [46, с. 69].

Для решения указанной проблемы можно предусмотреть в указанном договоре условие его исполнения следующим образом: Покупатель обязуется в течение срока, указанного в п. ... настоящего договора, принять от продавца объект недвижимости. Продавец обязуется оставить объект недвижимости в том качественном состоянии, в каком он находится на момент подписания настоящего договора, с имеющимся сантехническим, электрическим, иным оборудованием, в пригодном для постоянного проживания граждан. Перед подписанием настоящего договора покупатель объект недвижимости осмотрел и заявляет, что у него имелась возможность выявить недостатки объекта недвижимости при его визуальном осмотре. На момент подписания настоящего договора к состоянию объекта недвижимости покупатель претензий не имеет. Покупатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения объекта недвижимости с момента подписания акта приёма-передачи объекта недвижимости.

Если одна из сторон уклоняется от подписания такого акта, то данное действие рассматривается в качестве отказа от исполнения самого договора. При этом уклонение продавца от подписания акта может повлечь его обязанность возместить причиненные убытки покупателю (ст. 398 ГК РФ), а уклонение покупателя – обязанность его возместить убытки продавцу (п. 3 ст. 484 ГК РФ) [91].

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

О.А. Герасимов отмечает, что «регистрация права на недвижимое имущество является актом публично-правового характера» [14].

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации в Едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с правилами Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [82].

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Следует обратить внимание на то, что государственной регистрации подлежит переход права собственности, а не сам договор купли-продажи недвижимости. Исключением являются договоры продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры.

«Главная цель государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом заключается в защите прав всех участников данных сделок. Помимо этого, Конституционный суд отмечает, что государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом имеет важное значение не только для защиты сторон сделки, но также и для обеспечения защиты интересов третьих лиц» [67].

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации [72].

«Государственная регистрация является подтверждением роли государства в качестве гаранта права собственности для владельцев жилых помещений» [31].

Во многих зарубежных странах существует и действует своя система регистрации прав на недвижимое имущество [103]. В настоящее время в мире существует несколько систем, по которым работают различные государства [39]. В связи с этим различают следующие системы:

- «система регистрации актов о сделках с недвижимым имуществом или так называемая «Актовая система». Суть данной системы состоит в том, что государство вне зависимости от своей ответственности проводит сделку лишь фактическую между определенными лицами. Такие характеристики свойственны в основном для системы регистрации прав в США, а также Бразилии» [103].

- система регистрации прав на недвижимость - «Титульная система» [104]. «Также существуют два вида регистрации - первичная, т.е. права на недвижимость, которое не было еще зарегистрировано и регистрация последующих изменений права, включая переход недвижимости из рук в руки» [101].

«Следующей системой регистрации прав на недвижимое имущество является Французская система. В каждом округе Франции существуют бюро «Хранилище ипотек» (Conservation des hypotheques), в котором и ведется учет прав поземельной собственности, ипотек и привилегий в публичные реестры округа» [100]. «В Нидерландах действует принцип поземельной регистрации права, но сама Поземельная книга остается в руководстве «хранителей ипотек», тем самым снижая долю ответственности государства» [102].

Полная оплата цены договора – вторая важная особенность исполнения договора купли-продажи недвижимости [2, с. 36], нарушение договорного условия о котором влечет право требования продавцом полной оплаты такого

объекта или расторжения договора. Так, гр. П. обратился в суд с иском к гр. Р. и Д. с требованиями расторгнуть договор купли-продажи жилья и вернуть ему жилье, пояснив, что Р. и Д. не исполнили по договору обязательства об оплате стоимости квартиры в размере 2 500 000 рублей. Р. согласился с иском, указав, что деньги продавцу за квартиру не передавались, но подтвердил получение налогового вычета в связи с приобретением спорного жилья. Д. против исковых требований возражала, утверждала, что стоимость квартиры полностью оплачена, что отражено в пунктах договора купли-продажи, подписанного П. без замечаний, также пояснила, что П. и Р. – родственники, а подача иска направлена на вывод имущества из совместной собственности Р. и Д., которые с 2017 года в браке не состоят. Районный суд отказал в удовлетворении иска П., но данное решение отменила апелляция, приняв новое решение, которым расторгла оспариваемый договор. Кассация решение апелляции отменила, новым рассмотрением дела в удовлетворении иск П. отказано. В последующих инстанциях решение оставлено без изменения со следующей мотивировкой: согласно условиям договора стоимость квартиры оплачена в полном объеме до его подписания, претензии между сторонами отсутствуют, в связи с чем, истец о нарушении своего права с даты заключения и подписания договора знать не могла, а в суд она обратилась уже за пределами срока исковой давности [50].

В научной литературе отмечается, «что достаточно опасной и серьезной проблемой при оформлении сделок с недвижимостью является мошенничество на стадии заключения договора. В сфере гражданского права к мошенничеству при сделках купли-продажи относится любое преступное посягательство на жилую недвижимость, в результате которого потерпевший теряет имеющиеся права на недвижимость и денежные средства, уплаченные за потенциальное приобретение объекта недвижимости» [12, с. 234].

«Особым видом договора является договор отражающий заключение сделки купли-продажи недвижимости в будущем. ВАС РФ в соответствии со

ст. 209 ГК РФ постановил, что у граждан России имеется такая возможность приобрести объекты недвижимости в определенный период времени в будущем» [68].

Еще одной особенностью исполнения договора купли-продажи недвижимости является необходимость передать покупателю объект недвижимости свободным от любых прав третьих лиц. Исключением является согласие самого покупателя на принятие обремененного объекта (п. 1 ст. 460 ГК РФ). Логично, что при изъятии объекта недвижимости третьими лицами у покупателя по основаниям, возникшим до исполнения условий договора купли-продажи, на продавца законом возлагается обязанность возмещения покупателю понесенных убытков, если он не докажет, что о таких основаниях покупатель знал или должен был знать (п. 1 ст. 461 ГК РФ).

Так, между фондом государственного имущества (продавец) «К» и закрытым акционерным обществом «Е» (далее – ЗАО «Е», Общество «Е») в 1992 году заключен договор купли-продажи в порядке приватизации государственного имущества, в перечень которого было включено общежитие. Городским судом вынесено решение, которым удовлетворены исковые требования Б. к Обществу «Е», и за Б. признано право собственности на основании приватизации на одну из комнат в общежитии. Общество «Е» обратилось в суд, поясняя, что при заключении в 1992 году договора оно не знало о наличии притязаний третьих лиц на спорное помещение и об основаниях для изъятия, продавец от фонда его в известность о наличии всех прав третьих лиц не поставил.

Как установлено судом, Б. была вселена в комнату общежития в 2001 году, а в 2016 году у нее возникло право на приватизацию комнаты в силу не договорных отношений, а в силу закона. В 1992 году Б. в комнате не проживала, и ее права не могли являться обременением жилья, переданного в порядке приватизации, а продавец предупредить покупателя об этом не мог. При наличии сведений о том, что в состав приобретаемого жилья входят

помещения, которые используются для проживания граждан, покупатель имел возможность и должен был узнать об особенностях правового регулирования перехода имущества с учетом жилищных прав граждан, которые в таком жилье проживают [73].

Достаточно широко в области купли-продажи жилья применим сертификат на материнский семейный капитал. Лица, получившие сертификат на материнский семейный капитал могут распоряжаться его средствами частично или в полном объеме на приобретение объектов недвижимости.

В судебной практике существуют примеры, когда приобретенный на средства материнского семейного капитала жилой дом на момент заключения договора купли-продажи уже имел согласно технической документации 67% износа, а в ПФР был предоставлен технический паспорт, в котором числилось 27% износа, что позволило ПФР перечислить средства материнского семейного капитала. На момент заключения договора жилой дом имел большой износ, так как был построен в 1957 году.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования о расторжении указанного договора о покупке дома и возврата средств материнского семейного капитала в ПФР, поскольку предметом договора между сторонами было жилье, непригодное для проживания. Договор сторонами суд посчитал заключенным, поскольку стороны достигли соглашения по всем его существенным условиям. Однако, основываясь на абз. 4, 5 п. 1 Постановления Пленума ВС РФ № 25 [70], суд пришел к выводу о недобросовестности действий ответчицы с целью обеспечения интересов добросовестной стороны - истца (п. 2 ст. 10 ГК РФ). Суд кассационной инстанции признал апелляционное определение незаконным, поскольку апелляционный суд не исследовал вопрос о соответствии на момент продажи спорного жилого помещения законным требованиям [52].

Следует учесть, что граждане, чьи средства материнского семейного капитала были возвращены в государственный бюджет по тем или иным причинам, могут обратиться в суд о восстановлении права на дополнительные меры господдержки и учете средств материнского семейного капитала в финансовой части индивидуального лицевого счета, при этом, восстановленное право может быть реализовано владельцем материнского семейного капитала только в объеме возвращенных средств, выплаченных ранее [5].

Итак, невыполнение условий договора влечет в силу закона негативные последствия для обеих сторон, в том числе расторжение договора.

3.2 Расторжение договора продажи недвижимости

Далее перейдем к анализу оснований расторжения договора и ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости. Нередко термины расторжение договора и отказ от исполнения договора отождествляются, что является неверным.

Договор купли-продажи недвижимости в силу п. 1 ст. 450 ГК РФ может быть изменен или расторгнут по обоюдному согласию сторон.

По мнению А.В. Пушкиной, расторжение договора купли-продажи недвижимости — это его досрочное прекращение, следовательно, прекращение и обусловленных договором обязательств [75, с. 94], при этом на момент расторжения самого договора срок исполнения обязательств еще не наступил. Условиями самого договора определяется и его срок действия, при этом, стороны могут указать в договоре, что окончание срока действия договора повлечет и прекращение договорных обязательств сторон. Если такое условие в договоре не указано, то договор действителен до момента окончания исполнения обязательств сторон (ст. 425 ГК РФ).

Соглашение (договоренность) сторон об изменении или прекращении договора (п. 1 ст. 450 ГК РФ) – презумпция гражданского законодательства, но и здесь применимы положения ст. 430 ГК РФ: заключенный договор в пользу третьего лица, которое намерено воспользоваться правом по такому договору, изменен или расторгнут по соглашению сторон быть не может без согласия этого третьего лица.

Суды при разрешении споров о расторжении исследуемых договоров, прошедших государственную регистрацию, учитывают следующие законодательные положения:

- «когда покупатель право собственности зарегистрировал, а оплату жилья не произвел, продавец вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов (ст. 395 ГК РФ);
- факт зарегистрированного по договору перехода права собственности от продавца к покупателю препятствием для расторжения самого договора не является» [74];
- при анализе (толковании) договорных условий внимание уделяется буквальному значению всех слов и выражений, а в случае их неясности их значение определяется сопоставлением с иными договорными условиями и смысла в целом договора либо выяснением общей воли сторон с учетом цели договора и всех обстоятельств (практика, обычаи, переговоры, переписка, др.) (п. 65 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22).

Например, гр. А. обратился в суд с иском к Б., указав, что между ней и Б. был заключен договор купли-продажи квартиры за 10 000 000 рублей, по акту приема-передачи квартира ответчиком передана истцу, а истцом принята, заявление в Росреестр о регистрации данного договора она не подавала, но право собственности зарегистрировано в Росреестре, но до настоящего дня сумма в размере 10 000 000 рублей ей не была передана, банковским переводом не перечислялась, расписку о получении денежных

средств она не подписывала. Истица направляла в адрес Б. претензию о неисполнении условий договора с проектом о его расторжении, но претензия оставлена без ответа. Согласно свежей выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРН) спорный объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности двум другим лицам, право зарегистрировано через четыре дня после получения претензии о расторжении договора. Обязательства по договору ответчиком не исполнены. А. просит расторгнуть указанный договор между А. и Б., признать недействительным договор дарения спорной квартиры между Б. и В., Г. (действующими собственниками).

Суд в удовлетворении иска А. отказал в полном объеме, решение оставлено в силе апелляционной инстанцией. Суд первой инстанции руководствовался положениями ст.ст. 1, 10, 395, 420, 421, 424, 431, 432, 434, 450, 454, 486, 549, 550, 551, 555, 556 ГК РФ, разъяснениями Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22, мотивировал свое решение тем, что сторонами согласованы все существенные договорные условия, включая цену; квартира передана по акту приема-передачи, претензий у сторон друг к другу не было; доказательств неуплаты Б. стоимости квартиры А. не представлено; сделка проверена государственным регистратором и государственную регистрацию прошла.

С выводами районного суда согласилась апелляционная инстанция, однако, не согласилась инстанция кассационная, указав, в том числе, следующее. Из договора купли-продажи квартиры следует предусмотренная обязанность передать договор на государственную регистрацию права собственности только после полного расчета между сторонами, и право собственности возникает согласно соответствующим заявлениям сторон. А., не оспаривая факт подписания договора продажи спорной квартиры, настаивала на том, что заявление на регистрацию в Росреестр она не подавала, доверенность на продажу квартиры не выдавала, о регистрации

сделки узнала из личного кабинета налоговой при оплате налогов, после чего и стала принимать меры к расторжению данного договора, что не было оценено судом первой инстанции и повлекло принятие незаконного решения, а апелляцией указанные нарушения устранены не были. Кассация отменила апелляционное решение, дело направлено на новое рассмотрение [51].

В другом примере гр. Б. обратилась в суд с требованием к Н., Л. и их несовершеннолетним детям А., Т. о расторжении договора купли-продажи квартиры, указав, что согласно спорному договору стоимость квартиры определена в размере 2 200 000 рублей, в счет исполнения договора она получила от покупателей лишь сумму в размере около 933 000 рублей, состоящую из средств материнского семейного капитала (далее – МСК) в размере 433 000 рублей и 500 000 рублей – собственных средств семьи, перечисленных ей на банковский счет дочери, считает, что 1 267 000 рублей – задолженность по договору, которые ей ответчики не уплатили, в связи с чем, договор не исполнен, что является нарушением условий договора и основанием для его расторжения. Городским судом в удовлетворении исковых требований Б. отказано, апелляция оставила такое решение суда в силе, кассация согласилась с выводами нижестоящих инстанций.

Суды, разрешая спор, руководствовались ст.ст. 209, 218, 304, 431, 450, 454, 549 ГК РФ, ст.ст. 30, 35 ЖК РФ, п. 65 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22, учитывая, что Б. не представила доказательств неоплаты в полном объеме квартиры – предмета договора, а из буквального толкования заключенного между сторонами договора следует, что денежные средства за жилое помещение в размере 1 267 000 рублей были переданы покупателями продавцу до подписания такого договора, договор имеет силу акта приема-передачи денежных средств (что также прямо указано в одном из его пунктов), и его подписание Б. подтверждает факт получения указанных денег [54].

Нередки случаи, когда жилье продается обремененное правами третьих лиц [17, с. 44]. Как правило, такие риски проявляются при приобретении унаследованной недвижимости, когда в отношении недвижимости могут существовать юридические вопросы, препятствующие продаже недвижимости. Как правило, «указанные обстоятельства связаны с тем, досталось собственнику недвижимое имущество или доля в недвижимом имуществе по закону или по завещанию, давность оформления прав продавца и иных обстоятельств. При этом, существуют особенности заключения сделок купли-продажи недвижимости в случае, если сделка осуществляется одним собственником или требуется согласование с другими сособственниками» [64]. При заключении договора купли-продажи всеми собственниками правила отличаются от правил продажи частей недвижимости.

Способом обеспечения прав покупателя является проверка «истории недвижимости», в первую очередь анализа оснований возникновения или переходов прав собственности после 1992 года (с начала приватизации).

Вопросы, связанные с расторжением договора и имеющие определенную проблематику связаны с лицами, имеющими отношение к жилью, которое планируется покупать или продавать и находящимися в местах лишения свободы или проживающими в психоневрологических интернатах [30, с. 54]. Кроме того, особенности расторжения договора могут быть связаны при применении при приобретении недвижимого имущества по жилищным сертификатам, при банкротстве физических лиц и др.

Для обеспечения прав покупателя существует возможность при заключении сделки запросить дополнительные документы, справки по объекту недвижимости, с целью обеспечения юридической безопасности сделки [27, с. 23]. Судебной практикой подтверждается рациональность данного подхода, поскольку обеспечивается предоставление большего объема информации по истории квартиры.

Итак, договор купли-продажи недвижимости в силу п. 1 ст. 450 ГК РФ может быть изменен или расторгнут по обоюдному согласию сторон. Условиями самого договора определяется и его срок действия, при этом, стороны могут указать в договоре, что окончание срока действия договора повлечет и прекращение договорных обязательств сторон. Если такое условие в договоре не указано, то договор действителен до момента окончания исполнения обязательств сторон (ст. 425 ГК РФ);

Анализ судебных решений по спорам о расторжении исследуемых договоров позволяют сделать вывод, что суды при толковании договорных условий уделяют внимание буквальному значению всех слов и выражений, а в случае их неясности значение определяется судами сопоставлением с иными договорными условиями и смысла в целом договора либо выяснением общей воли сторон с учетом цели договора и всех обстоятельств. Несмотря на признание договора купли-продажи заключенным, суд может прийти к выводу о недобросовестности действий одной из сторон договора с целью обеспечения интересов добросовестной стороны (п. 2 ст. 10 ГК РФ).

Заключение

Подводя итог проведенному исследованию, следует отметить, что недвижимость является особым объектом гражданско-правовых отношений. Так, она обосновывает возникновение специфичных взаимосвязей по поводу распоряжения конкретным имуществом. При этом на данный момент вещные права относительно недвижимости в полной мере законодательно регулируются. В то же время те или иные нормы, которые закрепляют основы регулирования заключения договоров купли-продажи часто меняются, что влечет проблемы в правоприменении данных норм

Договор купли-продажи недвижимости – двустороннее, возмездное, консенсуальное соглашение (договор) между продавцом и покупателем (сторонами договора), согласно которому продавец обязуется передать в собственность покупателя объект недвижимости.

Субъектами данного договора выступают продавец и покупатель.

Объекты недвижимости, которые могут отчуждаться на основании договоров купли-продажи, перечислены законодателем в ст. 130 ГК РФ. Переход права собственности по таким сделкам должен быть обязательно зарегистрирован в Росреестре.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с правилами Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

К существенным условиям договора купли-продажи недвижимости относятся: предмет; цена и порядок расчётов между сторонами.

Договор заключается в письменной форме. При продаже расположенного на земельном участке дома покупателю переходят права собственности и на дом, и на земельный участок, поскольку дом имеет

неразрывную связь с земельным участком. Имущество, приобретаемое в кредит с использованием заёмных денежных средств, включая условие о рассрочке платежа до момента полной оплаты по договору считается находящимся в залоге продавца.

Договоры купли-продажи объектов недвижимости может быть удостоверен нотариально. Принцип добровольности нотариального удостоверения сделок позволяет сторонам анализируемого договора по своему усмотрению избирать приемлемую для них форму его оформления: простую письменную или нотариальную, поскольку законом эта форма не является обязательной.

Нотариально удостоверенный договор имеет преимущества перед простой письменной формой договора. При простой письменной форме существуют риски несоблюдения соответствия воли и волеизъявления всех сторон, неправильного понимания последствий своих действий и иных факторов всеми участниками сделки, что может привести к оспоримости сделки. Практике известно немало случаев, когда собственники подписывали договоры с кабальными условиями, будучи введенными в заблуждение либо находясь под давлением третьих лиц.

Нарушение указанных условий влечет в силу закона негативные последствия для обеих сторон, в том числе расторжение договора.

Сегодня при покупке или продаже имущества, а точнее, объектов недвижимости необходима ее кадастровая оценка. Кадастровая стоимость, это готовый результат оценки мероприятий на определенный временной отрезок.

Для расчета кадастровой стоимости необходимо учитывать следующие характеристики оцениваемого объекта: назначение здания, его площадь, фактическое использование, год ввода в эксплуатацию, удаленность от центра города, материалы стен и сегмент рынка. Важным моментом будет

проверка данных параметров на соответствие в техническом паспорте и выписке ЕГРН.

Данная процедура оценки необходима для всех видов операций с недвижимостью (покупка, продажа, вступление в права наследования и другие), так как при любой процедуре есть необходимость исчисления и уплаты налогов (имущественного и земельного).

Договор купли-продажи недвижимости в силу п. 1 ст. 450 ГК РФ может быть изменен или расторгнут по обоюдному согласию сторон.

Анализ судебных решений по спорам о расторжении исследуемых договоров позволяют сделать вывод, что суды при толковании договорных условий уделяют внимание буквальному значению всех слов и выражений, а в случае их неясности значение определяется судами сопоставлением с иными договорными условиями и смысла в целом договора либо выяснением общей воли сторон с учетом цели договора и всех обстоятельств. Несмотря на признание договора купли-продажи заключенным, суд может прийти к выводу о недобросовестности действий одной из сторон договора с целью обеспечения интересов добросовестной стороны (п. 2 ст. 10 ГК РФ).

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аванова А.Э. Рекомендации по совершенствованию правовых аспектов купли-продажи объектов недвижимости // Юридическая наука. 2023. № 9. С.75-81.
2. Авербах Э.И. Государственная регистрация объектов недвижимости // Мировой судья. 2021. № 5. С. 36-38.
3. Алексеев С.С., Гонгало Б.М., Мурзин Д.В. и др. Гражданское право: учебник (под общ. ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева). М.: «Проспект», 2024.
4. Анисимов А.П. Гражданско-правовой режим земельных участков сельскохозяйственного назначения и дискуссионные проблемы их оборота // Бизнес. Образование. Право. 2022. № 4 (61).
5. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 22.05.2019 № 33-4483/2019 // URL: <http://www.consultant.ru>.
6. Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 18.03.2020 № 33-2015/2020 // URL: <http://www.consultant.ru>.
7. Апелляционное определение Московского городского суда от 24.05.2019 № 33-15011/2019 // URL: <http://www.consultant.ru>.
8. Баева А.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками в Российской Федерации // Государство и право: проблемы и перспективы совершенствования: Сборник научных трудов 3-й Международной научной конференции. В 2-х томах, Курск, 19 ноября 2020 года / Редколлегия: А.А. Горохов (отв. ред.). Том 1. Курск: Юго-Западный государственный университет, 2020.
9. Балашов Е.В. Особенности совершения сделок с земельными участками // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее: сборник статей XXII Международной научно-практической конференции: в 2

ч., Пенза, 10 июня 2019 года. Том Часть 2. Пенза: «Наука и Просвещение», 2019.

10. Братусь С.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР. 3 – изд. испр. и доп. М.: Юрид. литература, 1982.

11. Васькин В.В. Оплата недвижимости по договору купли-продажи: правовое регулирование и практика // Вестник арбитражной практики. 2020. № 2.

12. Винников А.Ю. Проблемы, возникающие при купле-продаже жилых помещений // Актуальные проблемы правоприменения и управления на современном этапе. 2019.

13. Гапин Д.А. Актуальные проблемы договора купли-продажи земельных участков в РФ // Вестник науки. 2024. № 6 (75) Т. 3. С. 486 -493.

14. Герасимов О.А. Регистрация прав на недвижимость в системе публично-правовых средств обеспечения эффективности правового регулирования отношений в реальном секторе экономики // Юрист. 2019. № 1.

15. Германское право. Часть I «Гражданское уложение». Пер. с нем. / Серия: Современное зарубежное и международное частное право. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996.

16. Гладышева Е. Популярныe схемы мошенников при продаже квартиры. Рассказываем, как обезопасить себя и сохранить деньги // Жилищное право. 2021. № 9. С. 71-79.

17. Головенко Ю. Кабальные сделки с недвижимостью // Жилищное право. 2020. № 7.

18. Горбунова Я.П. История правового регулирования и признаки недвижимого имущества в России // Научные дискуссии. 2016. Т. 1. № 4.

19. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

20. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
21. Гребенкина И.А. Реформа ограниченных вещных прав: все ли изменения обоснованны? // Закон. 2021. № 6.
22. Гришковец А.А. Административная реформа: истоки, современное состояние, перспективы // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2020. № 2.
23. Гура Д.А., Лаврищев А.М., Кирюникова Н.М., Коломыцев А.А. Исследование функционирования публичной кадастровой карты с применением методологии системного анализа // Астраханский вестник экологического образования. 2021. № 5 (65)..
24. Демкина А. Добросовестность в сделках с недвижимостью. М.: Редакция газеты «ЭЖ-Юрист». 2019. № 13.
25. Дерюгина Т.В. Языковые средства введения в заблуждение, или Мнимые дозволения в конструкциях гражданско-правовых договоров // Гражданское право. 2020. № 6.
26. Дозорцев В.А. Интеллектуальные права: Понятие. Система. Задачи. М.: Статут, 2003.
27. Долинская В.В. Особенности договора продажи недвижимости, предприятия: конспект лекции // Правовые вопросы недвижимости. 2020. № 2.
28. Дроздова Е.А. Нотариальное удостоверение сделок на недвижимое имущество как инструмент снижения финансовых затрат граждан // Нотариус. 2019. № 8.
29. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник для вузов / Б. В. Ерофеев; под научной редакцией Л. Б. Братковской. 18-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2023.

30. Жмурко С.Е. Земельный участок: как грамотно распорядиться / С.Е. Жмурко. Москва: Редакция «Российской газеты», 2021. Вып. 11.
31. Зверев К.Р. Правовое регулирование договора купли-продажи по законодательству Российской Федерации // Научное сообщество студентов XXI века: экономика, финансы, управление, цифровизация, психология, дизайн, право. М., 2024.
32. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
33. Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть: учебник для среднего профессионального образования. 20-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2024.
34. Истребование земельного участка у добросовестного приобретателя // СПС КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/law/podborki/istrebovanie_zemelnogo_uchastka_u_dobrosovestnogo_priobretatelya/
35. Калина В.Ф. История государства и права России: учебник для вузов. М: Юрайт, 2022.
36. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 01.07.2020 № 1-ФКЗ, от 04.10.2022 № 8-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31.
37. Корелов С.Н., Гура Д.А., Шевченко Г.Г., Желтко Ч.Н., Желтко С.Ч., Бердзенишвили С.Г., Нелюбов Ю.С. Геодезические работы при ведении кадастра // Методические указания к практическим занятиям. Краснодар, 2011.
38. Кошелюк Б.Е, Ларина Л.Ю. Договор купли-продажи жилых помещений: Законодательство и практика // Аграрное и земельное право. 2024. № 4 (232).

39. Куракова Н.И. Зарубежные системы регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник науки. 2024. № 11 (80). Том 1.
40. Леготкина С.М. Отечественное законодательство о сделках с недвижимостью / Образовательные стратегии в современной педагогике и психологии. Сборник статей международной научной конференции. СПб., 2024.
41. Липски С.А. Правовое регулирование земельного вопроса в современной России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. №12 (243).
42. Манько О.В., Мурадян А.А., Корнеев А.А. Актуальные проблемы договора купли-продажи будущей недвижимости // Международный научно-исследовательский журнал. 2021. № . 7-3 (109).
43. Маслов А.В. Государственная политика защиты прав добросовестных приобретателей и собственников недвижимого имущества [Электронный ресурс] // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2015. № 2.
44. Мкртчян А.А. Специфика договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации // Инновации в обществе: современные вызовы и перспективы. Материалы III Всероссийской научно-практической студенческой конференции. М., 2024.
45. Молчанов А.А. Постатейный комментарий ко второй части Гражданского кодекса Российской Федерации / Научно-практический комментарий. СПб., 2024.
46. Наумова О. Мошенничество в сделках с недвижимостью по копиям документов // Жилищное право. 2019. № 10.
47. Недвижимость: понятие, виды, правовой режим: монография / В. М. Чибинев, Н. М. Голованов. Санкт-Петербург: Изд-во Лема, 2009.
48. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. – М.: Издательство АЗБ, 1995.

49. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 04.02.2021 № 88-2025/2021 // Информационный банк «Архив решений судов» СПС «КонсультантПлюс»: официальный сайт URL: <http://www.consultant.ru>.

50. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25.03.2021 № 88-6188/2021 // URL: <http://www.consultant.ru>.

51. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 24.02.2021 № 88-1867/2021 № 2-349/2020 // URL: <http://www.consultant.ru>.

52. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 26.11.2019 № 88-242/2019 // URL: <http://www.consultant.ru>.

53. Определение Конституционного Суда РФ от 25.06.2019 № 1676-О // URL: <http://www.consultant.ru>.

54. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 30.06.2020 № 88-3956/2020 № 2-180/2019 // Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации: официальный сайт. URL: <http://www.cdep.ru>.

55. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.02.2021 № 33-КГ20-8-К3 // URL: <http://www.consultant.ru>.

56. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.01.2018 № 50-КГ17-27 // URL: <http://www.consultant.ru>.

57. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.02.2022 N 309-ЭС21-17228 по делу N А07-17549/2018.

58. Осенняя А.В., Грибкова И.С., Хахук Б.А., Бацких Т.А., Воронова К.В. Применение геоинформационных систем при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации // Региональные геосистемы. 2020. Т. 44. № 1.

59. Осенняя А.В., Хахук Б.А., Коломыцева А.А. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости на основе градостроительной ценности территории // Вопросы региональной экономики. 2018. № 3 (36).

60. Парыгин С.Н. Развитие гражданско-правового института защиты права собственности // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2019. № 1.

61. Петражицкий Л.И. Права добросовестного владельца на доходы с точек зрения догмы и политики гражданского права. М.: Статут, 2002.

62. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.12.2019 г. № Ф02-6654/2019 по делу № А33-1886/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

63. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.09.2021 N Ф05-20546/2021 по делу N А40-115298/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

64. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.12.2023 N Ф06-10445/2023 по делу N А57-5422/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

65. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 08.02.2024 N Ф10-6632/2023 по делу N А36-369/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

66. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.02.2021 N Ф10-5689/2020 по делу N А09-1297/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

67. Постановление Конституционного Суда РФ от 4 июня 2015 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А.Князик и П.Н. Пузырина» // URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70964666>.

68. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

69. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. № 123.

70. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. № 140.

71. Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 N 921 (ред. от 21.08.2010 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» (вместе с «Положением об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства»)) // СПС «КонсультантПлюс».

72. Постановление Президиума ВАС РФ от 25.07.2011 г. № 1689/11 по делу № А04- 3015/2010 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 12.

73. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2020 № 13АП-33948/2020 по делу № А26-1192/2020 // URL: <http://www.cdep.ru>.

74. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20.02.2006 по делу № А56- 6985/2005 // СПС «КонсультантПлюс».

75. Пушкина А.В. Особенности защиты вещных прав на недвижимое имущество в свете реформы гражданского законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 12.

76. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995, № 223-ФЗ (ред. от 31.07.2023) // Российская газета. 1996. № 17.
77. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002.
78. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006.
79. Тымчук Ю.А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью двумя и более нотариусами: преимущества и перспективы // Нотариус. 2020. № 4.
80. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт // URL: <https://rosreestr.ru>.
81. Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» // Российская газета. 2019. № 96.
82. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I), ст. 4344.
83. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 14.02.2024) // Российская газета. 2015. 17 июля.
84. Федеральный закон от 16.07.1998, № 102-ФЗ (ред. от 12.06.2024) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. 1998. № 137.
85. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

86. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ. 2004. № 52. Ст. 5276.

87. Хатоян М.Р. Актуальные проблемы защиты права собственности добросовестного приобретателя в отношении недвижимого имущества // Ломоносов. Сборник статей VIII Международного конкурса молодых ученых. Пенза, 2024.

88. Хахук Б.А., Титова В.Э., Шишкина В.А. Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е.В. Яроцкая. 2020.

89. Черепяхин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя. Свердловск: Ученые записки Свердловского Юридического института, 1947. Т. 2.

90. Чеснокова Ю.В., Глухова Ю.А. Проблемные аспекты купли-продажи недвижимого имущества // Право и государство: теория и практика. 2024. № 6 (234).

91. Шевченко Е.С. Как продать унаследованную недвижимость? // Правовой альманах. 2024. № 7 (38).

92. Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. № 4.

93. Шереметьева Н.В. Особенности законодательства о регистрации прав на недвижимость и сделок с ним // Администратор суда. 2022. № 1.

94. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. М.: Издательство Статут, 2019.

95. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права в 2 т. Т.1. Общая часть / Г. Ф. Шершеневич. М: Юрайт, 2022.
96. Шестало С.С. Исключение дорогостоящего имущества из конкурсной массы: перспективы незаконной реализации в преддверии банкротства физического лица // Вестник арбитражной практики. 2021. № 5.
97. Шкловский А.Ю. Особенности совершения сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости / Актуальные вопросы науки и образования. Сборник материалов V Международной научно-практической конференции. М., 2024.
98. Шлотгауэр М.А. История правового регулирования купли-продажи жилой недвижимости в России // Вестник ОмГУ. Серия «Право». 2009. № 1.
99. Юридический справочник: деньги, кредиты, банковские операции. – Москва: Редакция «Российской газеты», 2021. Вып. 10.
100. Crone M. Comparative analysis of registration systems. France, 1992
101. Haferkamp H.-P. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) // The Max Planck Encyclopedia of European Private Law. Oxford, 2012. Vol. I.
102. J. Van Eijk. Cadastral Land Information System in the Netherlands. 1993
103. Land Title Practice Manual. V. 1-3. Vancouver: The Continuing Legal Education Society of British Columbia, 1993
104. The current Land Register. Austrian Society for International Cooperation in the Notary Office of the Federal Ministry of Justice. Vienna 1992.