

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Договор купли-продажи недвижимости

Студент

Н.Р. Химич

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

ст. преподаватель Л.В. Стародубова

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

Тольятти 2022

Аннотация

Актуальность данной темы не вызывает сомнений, так как заключение таких договоров является для граждан и юридических лиц важным и сложным юридическим фактом. До сих пор остаются как законодательные пробелы, так и противоречивость в системе правового регулирования. К примеру, необходима разработка детальной классификации отдельных элементов недвижимого имущества. Также на практике наиболее частыми являются споры о расторжении договора купли-продажи жилого помещения. Помимо этого, часто имеют место споры о регистрации права собственности.

Целью работы выступает рассмотрение особенностей правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть особенности правового регулирования института продажи недвижимости в России;
- охарактеризовать недвижимость как особый объект правового регулирования;
- определить понятие и порядок заключения договора купли-продажи недвижимости;
- изучить права и обязанности сторон договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть процесс государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- проанализировать процесс расторжения договора купли-продажи недвижимости;
- изучить особенности договора купли-продажи жилой и нежилой недвижимости.

Представленная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Объем работы составляет 67 страниц.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости, как института гражданского права	7
1.1 Правовой режим недвижимого имущества в российском праве	7
1.2 Особенности правового регулирования института продажи недвижимости в РФ.....	16
1.3 Недвижимость как особый объект правового регулирования	19
Глава 2 Общие положения договора купли-продажи недвижимости	30
2.1 Понятие и порядок заключения договора купли-продажи недвижимости.....	30
2.2 Права и обязанности сторон договора купли-продажи недвижимости.....	35
2.3 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	41
2.4 Расторжение договора купли-продажи недвижимости.....	44
Глава 3 Особенности правоприменительной практики по договорам купли-продажи отдельных видов недвижимости	47
3.1 Особенности договора купли-продажи жилой недвижимости.....	47
3.2 Особенности договора купли-продажи нежилой недвижимости ...	53
Заключение	59
Список используемой литературы и используемых источников	62

Введение

Купля-продажа недвижимого имущества как разновидность договорных обязательств является одним из распространенных договоров, направленных на отчуждение имущества. Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества – это когда одна сторона (продавец) передает или обязуется передать недвижимое имущество в собственность второй стороне (покупателю), а вторая сторона (покупатель) принимает или обязуется принять недвижимое имущество и уплатить за него определенную денежную сумму.

Актуальность данной темы не вызывает сомнений, так как заключение таких договоров является для граждан и юридических лиц важным и сложным юридическим фактом. Одна сторона теряет право собственности на имущество, а вторая приобретает.

При заключении этих договоров лица реализуют свои права и охраняемые законом интересы, а также выполняют свою юридическую обязанность.

Этот договор направлен на безвозвратное отчуждение продавцом имущества и переход его в собственность покупателя и является юридическим основанием возникновения таких обязательственных правоотношений, которые обуславливают появление у покупателя абсолютного вещного права.

Особенность сделок купли-продажи с недвижимым имуществом обусловлена значимостью недвижимого имущества для экономики государства, предпринимательской деятельности и для каждого человека. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом, в истории новой России, связано с многочисленными изменениями, которые были призваны создать законодательство, наиболее адекватно регулирующее данную сферу экономических отношений.

До сих пор остаются как законодательные пробелы, так и противоречивость в системе правового регулирования. К примеру, российское

законодательство содержит множество видов недвижимого имущества, классифицируя их на основании свойств, предназначения, функций, но при этом необходима разработка детальной классификации отдельных элементов недвижимого имущества. Также на практике наиболее частыми являются споры о расторжении договора купли-продажи жилого помещения и о возврате жилого помещения в собственность продавца. Помимо этого, часто имеют место споры о регистрации права собственности.

Целью работы выступает рассмотрение особенностей правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть особенности правового регулирования института продажи недвижимости в России;
- охарактеризовать недвижимость как особый объект правового регулирования;
- определить понятие и порядок заключения договора купли-продажи недвижимости;
- изучить права и обязанности сторон договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть процесс государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- проанализировать процесс расторжения договора купли-продажи недвижимости;
- изучить особенности договора купли-продажи жилой и нежилой недвижимости.

Объектом исследования выступают общественные отношения в сфере регулирования договора купли-продажи недвижимости.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, регламентирующие договор купли-продажи недвижимого имущества.

Методологической основой исследования выступают как общенаучные методы познания, применявшиеся автором настоящей работы на всех стадиях

исследования: анализ, синтез, индукция, дедукция, так и специальные научные методы: формально-логический, историко-правовой, сравнительно-правовой; структурно-системный, комплексный анализ и другие методы.

Теоретическую основу исследования составили работы российских ученых-цивилистов, таких как: В.А. Белов, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Н.Н. Булышева, Е.А. Волкова, Л.Р. Барашян, А.И. Ворошилова, Н.М., Р.Р. Ленковская, А.А. Лихолетов, Э.И. Мадатов, Т.Ю. Майборода, С.В. Миронов, А.А. Молчанов, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский, А.Н. Ногин, А.В. Панишева, А.Н. Юсупова, И.В. Пархоменко, Д.В. Пятков, П.В. Савицкая, К.В. Родина, Ю.В. Романец, С.Ю. Стародумова, С.А. Степанов, Н.Н. Сухорукова, З.А. Сыргакова, Т.З. Орозгожоева, Н.Ю. Шеметова, Н.Д. Эриашвили, А.И. Юняткина.

Структурно настоящая работа включает в себя введение, три главы, заключение, а также список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости, как института гражданского права

1.1 Правовой режим недвижимого имущества в российском праве

Недвижимое имущество объединяет в себе ряд критериев, оно относится к правовым, социальным, экономическим категориям. Этот вид имущества должен четко определяться границами, в рамках которых будут исполняться нормы права. Ему отведена значимая социальная роль. Уже с появлением частной собственности на недвижимость в ранних периодах развития общества и государственности, возникла необходимость закреплять право владения недвижимым имуществом законодательными нормами.

Чтобы понять, как сформировалось определение «объект недвижимости», следует внимательно посмотреть с точки зрения исторического ракурса на данное определение. Именно исторические факторы, источники определили через многократные изменения суть этого термина. Анализ позволил рассмотреть, как исторически протекало становление материальной ценности такого объекта - объекта недвижимого имущества с учетом участвующих субъектов таких, как государство, граждане, организации, производство.

Первое упоминание привычного нам определения объекта недвижимого имущества появилось в период римской империи. Оно послужило основой для развития законодательного права, которое совершенствовалось на протяжении многих столетий. В тот период действовал рабовладельческий строй, и раб являлся собственностью, деления же собственности на движимую и недвижимую пока не было. Для понимания, к недвижимости относили «построения, пристройки, насаждения, саму землю, а также ее недра, минеральные богатства. А прочная связь предметов с землей относилась к составным частям. Система, созданная римскими законодателями, давала право собственности не только земельного участка, но и всего здания,

построенного на этой земле. Однако, при делении многоквартирных домов, разделу не подлежали общие стены здания, а делился только сам земельный участок» [44, с. 34].

С достоверностью можно утверждать, что на этом отрезке истории произошло рождение древнеримского института права, позволивший установить, как должно происходить распоряжение земельными участками, по каким правилам проводится обременение, т.е. сформировалась юридическая основа на процедуры с объектом - земля.

В европейских странах периода 8 – 19 веков проходило отмирание средневекового института права, шло формирование структуры, которая позволила осуществлять свободный хозяйственный оборот. Можно сказать, что в этот период появляются противоречивые толкования недвижимого имущества. Так французские законодатели использовали смысл и сущность движимого и недвижимого имущества, определенного еще римлянами. На основании этого, «французское законодательство относило к понятию главным образом только предметы внешней природы, переносящего его на права и иски, видя в этом отличие между недвижимым и движимым» [4, с. 35].

В течении 17 века в английском законодательстве происходили изменения в сфере имущественных отношений, имущество стали разграничивать на собственное, на материальное. Англии принадлежит первенство в сфере права по отрасли имущественного владения стать основоположником.

В нашей стране формирование юридических основ продолжалось несколько столетий, каждый исторический период привносил свои аспекты в суть определения недвижимого имущества. Совершенно иначе чем в странах Европы в Древней Руси формировались отношения к объекту, представленному землей. В Европе монарху принадлежало право наделять подданных землями, владеть ей, изымать её. Для Руси «земля определялась как товар, являющимся всенародным достоянием. Поэтому князь не имел полной свободы владения землей, поскольку почитал право владения

земельными участками и за земскими общинами. Благодаря такому распределению и централизованному решению, земские общины брали возможность раздавать земельные участки новым поселенцам, в то время как сам Государь Руси являлся владельцем своей вотчины. Собственность получила ограничения и строгие положения в годы правления Петровской эпохи. Император в 1719 году принял положение, благодаря которому недра, заложенные и принадлежащие земле, не находились во власти собственника земельного участка. Особенно остро эти правила распространялись и коснулись фабричные, промышленные и другие предприятия» [44, с. 36].

Также совершенно новым стало положение о передаче земельного участка государственной казне в случае её неиспользования по назначению, т.е. если она пребывала в запущенном, неухоженном состоянии. В период правления императрицы Екатерины II собственность перестали ограничивать и формы собственности с того времени дошли до настоящего времени. Теперь «право владения распространялось не только на поверхности земли, но и на сокрытые дары, а также появилась возможность пользоваться угодьями и распоряжаться лесами» [48, с. 79]. Как естественный процесс, недвижимость на территории России возникала, изменялась, прирастала на протяжении сотен лет. Переломный переворот в 1917 году в корне изменил отношение с собственностью – частная собственность была упразднена. В период Советской власти земля как объект торговли и денежных операций не использовалась: только государство имело право владеть землей. Современный рынок недвижимого имущества в нашей стране находится в стадии развития, он еще очень молодой, но уже пройдены некоторые этапы его формирования. Значительные изменения начались в России с 1991 года, коснулось это многих сторон жизни в том числе и в области права и экономики.

Можно сделать вывод о несовершенстве правового инструмента, поскольку ст. 130 ГК РФ несколько раз редактировалась и на настоящий

момент вновь требуются дополнения. Любое проводимое с 2005 года редактирование этой статьи вносило дополнения, отсутствующие критерии.

Определение и толкование термина «недвижимость» формировалось и трансформировалось постепенно в течении многих этапов развития государства. Проводя исторические исследования, следует заметить, что понимание и суть термина «недвижимость» имело различные значения в разные периоды истории России. Но существовали критерии о земле и её передаче при неиспользовании по определенному прямому предназначению, когда в практической деятельности этими критериями сложно воспользоваться. В следствие чего, действующий порядок в государстве по регистрации прав на недвижимое имущество нуждается в дополнениях нормативными и подзаконными актами, особенно следует обратить внимание на заинтересованность практического применения.

Многовековая история развития государства и юриспруденции не исчерпали всех проблем в законодательной базе по недвижимому имуществу, а доказательством существования этого предположения служат ежегодно проходящие судебные процессы по делам отнесения или не отнесения каких-то конкретных объектов к разряду недвижимой собственности, так как четко определенного перечня видов имущества, включенных в состав недвижимости, законодательством не определено. Можно утверждать, что до сих пор является спорным и требующим научного обоснования в подходе, вопрос по отнесению объектов, неразрывно привязанных к участку земли.

Рассмотрев историю возникновения правовых принципов регулирования института продажи недвижимости в Российской Федерации, обратимся к современным особенностям правового регулирования рассматриваемого института. С самого начала принятия и по настоящее время главным правовым источником является ГК РФ, в частности регулирование продажи недвижимости подробно освещено в главе семь, в статьях 549-558.

Помимо положений ГК РФ, правовое регулирование может осуществляться и нормами Земельного Кодекса РФ. В частности:

«Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности» [11].

Указав положения седьмой главы Гражданского Кодекса РФ, необходимо также уточнить, что в настоящий период статья 130 ГК РФ впервые на законодательном уровне отражает разделение имущества на две основные классификации – движимые и недвижимые. Причем, это необходимо понимать в чем состоит разделение недвижимого и движимого имущества. Основополагающие положения статьи 130 п. 2 разъясняют перечень движимых имуществ. Так, например, к движимому имуществу относятся ценные бумаги или денежные средства, не требующие обязательной государственной регистрации собственности имущества.

Движимые и недвижимые имущества обладают своими отличительными особенностями между собой. Например, движимое имущество легко заменяется без потери его свойств – покупка новой машины не вызывает особых проблем, даже если продажа имущества приобретается после аварии. Но, если покупатель приобрел жилую площадь (дом или квартиру), то первоначально возникает необходимость смены прописки, что в результате повлияет на смену поликлиники, дошкольного учреждения или школы.

Наряду с этим, следует отметить, что нет идентичного дома или земельного участка, поскольку все они разные. Недвижимое имущество характеризуется тем, что не выпускается партиями в отличие от движимого

имущества. Даже, если покупатель найдет жилую постройку в этом же доме, она также будет иметь определенные отличительные особенности от другой квартиры. Кроме того, покупателю придется сменить свой адрес, а также возникнут и другие сложности со сменой контактных данных. Однако, если привести пример изношенного оборудования на промышленном предприятии, то оно никаким образом не сможет повлечь за собой изменение комплектации модели и ее особых свойств.

Таким образом, в статье 130 ГК РФ нашла свое правовое закрепление дефиниция недвижимой вещи, которая определяет, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [7].

Как можно заметить, на законодательном уровне применяются такие определения как «недвижимое имущество» или «недвижимость». Таким образом, появляется необходимость рассмотрения данного вопроса в уточнении их взаимосвязи или отличий. Исследованием данного вопроса занимались многие ученые, которые придерживались различных противоположных суждений. Таким образом, можно выделить несколько различных позиций авторов. Согласно первой – «недвижимая вещь, недвижимое имущество и недвижимость являются тождественными понятиями» [5, с. 24], согласно второй – это «отдельные понятия, каждое из

которых имеет свой собственный смысл» [9, с. 75].

Статья 130 п.1 абз 1 на законодательном уровне отражает определение «недвижимое имущество» и «недвижимость», однако все понятия указаны в скобках. Таким образом, законодатель рассматривает данные понятия в качестве синонимов и сопоставляет их с недвижимой вещью. Обобщая статью 181 ГК РФ п.1 следует отметить, что данные определения отождествляется совместно с «недвижимой вещью», то есть отдельного объекта гражданской собственности.

Как правило «недвижимое имущество» следует рассматривать в качестве объекта гражданской собственности, подлежащей государственной регистрации в соответствии со ст. 128 ГК РФ. Однако «недвижимое имущество» необходимо рассматривать в более широком смысле, чем «недвижимая вещь». Но в этом случае вторая категория также относится к недвижимому имуществу. Что касается определения «недвижимость», то здесь она рассматривается как дублирующий элемент недвижимого имущества, поэтому целесообразно их считать тождественными. Хотя Д.В. Пятков и П.В. Савицкая делают вывод о том, что «понятие недвижимость имеет индивидуальный смысл и должно пониматься не как синоним понятия недвижимое имущество, а как совокупность объектов природы, которые не могут быть перемещены на земной поверхности в силу своего природного происхождения и размещения на земле» [37, с. 75].

Проанализировав материально-правовую природу определения недвижимости, следует отметить, что под первой категорией (исходя из своего природного происхождения) следует рассматривать материальный объект, а под второй категорией (исходя из силы закона) – юридический объект недвижимой собственности. Кроме этого, можно выделить первую категорию недвижимости как объект с физическими свойствами и главными признаками, которые тесно взаимосвязаны с землей. Однако перемещение таких объектов без ущерба невыполнимо. Данное обстоятельство говорит о том, что такие объекты и являются недвижимыми вещами.

Исходя из силы закона вторая категория недвижимых объектов предусматривает наличие физических свойств, которые считаются свободно перемещаемыми. Кроме того, они не взаимосвязаны с землей, но они отражают гражданский оборот на законодательном уровне. Все они обладают особенностью недвижимых вещей. Сами объекты в зависимости от государственной регистрации имеют свойство изменяться не только в плане юридических, но и физических особенностей. «Аналогичным образом рассматривается и признание машино-места как объекта недвижимости, что преследовало целью введение этих частей зданий и сооружений в гражданский оборот как самостоятельных элементов. Теперь собственники могут владеть, пользоваться и распоряжаться своими машино-местами как объектами недвижимости» [46, с. 77].

Таким образом, следует подчеркнуть, что при исследовании недвижимой вещи в широком понятии, обязательная государственная регистрация является правовым аспектом содержания с юридической точки зрения, чем подчеркивается юридический аспект определения недвижимой собственности гражданских правоотношений. Однако, если характеризовать недвижимую вещь с точки зрения ее физических особенностей, то обязательная государственная регистрация в данном случае не рассматривается, она не считается главной особенностью недвижимости.

В частности, для вещей на которые в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ распространен правовой режим недвижимости, то «государственная регистрация прав на объект является обязательным и единственным определяющим признаком, путем введения правовой фикции, которая делает их только юридически недвижимыми с целью осуществления их эффективного гражданского оборота, только для тех вещей, которые по своим физическим свойствам являются движимыми, то есть как определяет правовая доктрина недвижимые в силу закона. С точки зрения материально-юридической природы, указанные вещи могут рассматриваться как «квазинедвижимость» (недвижимость по закону)» [18, с. 151].

Если не рассматривать традиционные определения основополагающих положений ст. 181 ГК РФ, в которых содержится определение физического и материального объекта, то можно предложить дифференцировать вещи на движимые и недвижимые с другой точки зрения. Например, рассматривать их с точки зрения материально-юридической позиции и их определения, поэтому целесообразно опираться на следующее определение редакции ст. 130 ГК РФ.

В соответствии со ст.130 ГК: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество) относятся земельные участки, участки недр, а также объекты, расположенные на и под землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В отношении недвижимых вещей устанавливается специальный правовой режим (порядок приобретения, владения, пользования и отчуждения, а также государственной регистрации объектов и прав на них). К квазинедвижимым вещам относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и другие вещи, права на которые подлежат государственной регистрации, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места). Движимыми вещами являются вещи, которые можно свободно перемещать в пространстве» [7].

Рассмотрим такой достаточно специфический вид недвижимости, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Для таких объектов применяется следующие источники правового регулирования:

- для судов внутреннего плавания – статьи 15-25 Кодекса внутреннего водного транспорта в РФ [13];
- для морских судов – статьи 24-27 Кодекса торгового Мореплавания [14];
- для воздушных судов – статья 33 Воздушного кодекса [2];
- для космических объектов – статья 17 Закона «О космической деятельности» [21].

Из представленного материала в данном подразделе можно сделать вывод, что российское законодательство содержит множество видов недвижимого имущества, классифицируя их на основании свойств, предназначения, функциях.

1.2 Особенности правового регулирования института продажи недвижимости в РФ

Соответственно, при осуществлении действий с продажей рассмотренных выше объектов необходимо учитывать особенности правового регулирования не только норм ГК РФ, но и всех перечисленных нормативных актов. Вершину иерархической системы нормативных правовых актов занимает Конституция Российской Федерации.

В соответствии с пунктом «о» статьи 71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. «Гражданское законодательство представляет собой совокупность нормативных актов (а не норм права, как правовая отрасль) различной юридической силы. При этом охватываемые им нормативные акты во многих случаях имеют комплексную, межотраслевую природу...» [14].

Конституция Российской Федерации в статье 40 провозглашает «право каждого гражданина России на жилище, предписывающая органам государственной власти и местного самоуправления поощрять строительство объектов жилой недвижимости и создавать иные условия для осуществления права граждан на жилище. В контексте настоящей статьи данное конституционное право может быть реализовано путем приобретения участниками гражданского оборота жилых объектов недвижимости за определенную плату» [14].

Следующими по значимости источниками правового регулирования рассматриваемых в данной статье правоотношений являются Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации.

Однако «...следует иметь в виду, что в Гражданском кодексе понятие «гражданское законодательство» используется в узком смысле. Статья 3 Гражданского кодекса Российской Федерации включает в понятие «гражданское законодательство» только Гражданский кодекс Российской Федерации и принятые в соответствии с ним иные федеральные законы. Иные акты, содержащие нормы гражданского права, выведены за пределы понятия «гражданское законодательство» [6]. «Понятие гражданского законодательства используется в широком смысле, охватывающем не только законодательные, но и иные нормативные акты» [6], которыми являются кодифицированные федеральные законы и иные законы, обладающие высшей юридической силой, указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации, носящие подзаконный характер, а также нормативные акты иных федеральных органов исполнительной власти (министерств и ведомств), подлежащих обязательной государственной регистрации в Министерстве юстиции Российской Федерации.

Следующим источником правового регулирования отношений по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости являются акты судебных органов, которые разъясняют и конкретизируют действующие в указанной сфере правоотношений нормы права. Помимо этого, необходимо упомянуть и правовое регулирование продажи недвижимости согласно законодательству о приватизации: Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [25], Закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» [24], Указ Президента РФ «О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» [19] и другие источники правового регулирования.

Необходимо остановиться и на источниках правового регулирования государственной регистрации недвижимости. Конечно, абсолютным приоритетом среди всех правовых документов обладает Гражданский Кодекс, на другие источники следует обратить внимание, при расхождении норм.

В качестве основного нормативного акта, который регулирует гос. регистрацию прав стоит назвать ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). В Федеральном законе от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [20] определение понятия недвижимости отсутствует, что, кажется, является верным, так как этот Закон носит процедурный характер и в принципе должен избегать решения вопросов материального права. Как следует из второй статьи: «правовую основу отношений, составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации» [20].

Необходимо также отметить существование таких источников правового регулирования, которые разрабатываются в Министерстве юстиции РФ, так как на это ведомство возложена задача ведения дел по практике государственной регистрации прав. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 года № 1009 «Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации». В соответствии с данным нормативным актом министерству юстиции надлежит: «обобщать практику государственной регистрации нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, затрагивающих права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающих правовой статус организаций или имеющих межведомственный характер, и ежегодно представлять в Правительство Российской Федерации соответствующую информацию, в том числе о нормативных правовых актах, в государственной регистрации которых отказано» [26].

В части регулирования порядка нотариального удостоверения договора купли-продажи жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты (при необходимости осуществления такого удостоверения) следует руководствоваться Основами законодательства Российской Федерации о

нотариате от 11.02.1993 № 4462–1. В перечень источников правового регулирования правоотношений, возникающих из договора купли-продажи объектов жилой недвижимости, также входят подзаконные нормативные правовые акты и акты федеральных органов исполнительной власти.

Итак, перечислив источники правового регулирования института продажи недвижимости в России, хотелось бы также отметить, что в качестве таковых можно использовать и материалы правоприменительной практики.

Хотя в нашей стране такие источники не являются обязательными в правоприменении, но практика судебных разбирательств зачастую может оказаться полезной. Поэтому стоит выделить «Обзор судебной практики по спорным вопросам при заключении, исполнении и расторжении договоров купли-продажи недвижимости» [27].

С учетом изложенного, на правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости направлены десятки разноуровневых актов: от Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации до постановлений Правительства Российской Федерации и ведомственных актов, а также разъяснения высших судов. В процессе правоприменения необходимо учитывать юридическую силу конкретного акта, специфику и содержание конкретных обязательственных отношений по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости.

1.3 Недвижимость как особый объект правового регулирования

Как правило «недвижимое имущество» следует рассматривать в качестве объекта гражданской собственности, подлежащей государственной регистрации в соответствии со ст. 128 ГК РФ. Однако «недвижимое имущество» необходимо рассматривать в более широком смысле, чем «недвижимая вещь». Но в этом случае вторая категория также относится к недвижимому имуществу. Что касается определения «недвижимость», то здесь она рассматривается как дублирующий элемент недвижимого

имущества, поэтому целесообразно их считать тождественными. Хотя Д.В. Пятков и П.В. Савицкая делают вывод о том, что «понятие недвижимое имущество имеет индивидуальный смысл и должно пониматься не как синоним понятия недвижимое имущество, а как совокупность объектов природы, которые не могут быть перемещены на земной поверхности в силу своего природного происхождения и размещения на земле» [37, с. 75].

Проанализировав материально-правовую природу определения недвижимости, следует отметить, что под первой категорией (исходя из своего природного происхождения) следует рассматривать материальный объект, а под второй категорией (исходя из силы закона) – юридический объект недвижимой собственности. Кроме этого, можно выделить первую категорию недвижимости как объект с физическими свойствами и главными признаками, которые тесно взаимосвязаны с землей. Однако перемещение таких объектов без ущерба невыполнимо. Данное обстоятельство говорит о том, что такие объекты и являются недвижимыми вещами.

Исходя из силы закона вторая категория недвижимых объектов предусматривает наличие физических свойств, которые считаются свободно перемещаемыми. Кроме того, они не взаимосвязаны с землей, но они отражают гражданский оборот на законодательном уровне. Все они обладают особенностью недвижимых вещей. Сами объекты в зависимости от государственной регистрации имеют свойство изменяться не только в плане юридических, но и физических особенностей. «Аналогичным образом рассматривается и признание машино-места как объекта недвижимости, что преследовало целью введение этих частей зданий и сооружений в гражданский оборот как самостоятельных элементов. Теперь собственники могут владеть, пользоваться и распоряжаться своими машино-местами как объектами недвижимости» [46, с. 77].

Таким образом, следует подчеркнуть, что при исследовании недвижимой вещи в широком понятии, обязательная государственная регистрация является правовым аспектом содержания с юридической точки

зрения, чем подчеркивается юридический аспект определения недвижимой собственности гражданских правоотношений. Однако, если характеризовать недвижимую вещь с точки зрения ее физических особенностей, то обязательная государственная регистрация в данном случае не рассматривается, она не считается главной особенностью недвижимости.

Рассмотрев определения недвижимого имущества, следует остановиться на его особенностях. Причем важно отметить, что недвижимость является не просто объектом гражданской собственности, но и отдельной единицей, которую следует воспринимать в качестве товара гражданских правоотношений. В этом случае она характеризуется:

- «высокой стоимостью;
- ограниченным количеством;
- ролью инвестиций, т. е. потенциальным источником дохода;
- уникальностью - обладанием индивидуальными характеристиками;
- наличием издержек по содержанию (начиная с налога на имущество и т. д.);
- пользующейся спросом только в условиях устойчивой экономики (в условиях кризиса, как известно, спрос на имущество падает);
- капиталовложением, поскольку это долговечный товар, не теряющий стоимости или теряющей ее постепенно» [8, с. 120].

В литературных источниках существует свое определение недвижимой вещи с характерными признаками и особенностями, которые отличаются от прочей гражданской собственности. Исходя из определений в литературных источниках и закреплении на законодательном уровне в основополагающих положениях ст. 130 ГК РФ следует подчеркнуть основные особенности недвижимой вещи.

- «природное происхождение;
- физическая фиксированность вещи в пространстве и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба (обесценивания) или изменения назначения;

– юридический характер – государственная регистрация прав на недвижимую вещь» [8, с. 125].

Земельный участок на законодательном уровне рассматривается в качестве недвижимого объекта из-за природного происхождения земли, поскольку она обладает независимым характером от человека, так как не зависит от его участия. Наряду с этим, следует отметить, что эту особенность, связанную с природным происхождением, нельзя считать единым для всех недвижимых объектов. Эта особенность затрагивает лишь отдельные категории недвижимости, которые были образованы без присутствия людей.

К таким объектам относятся земельные ресурсы и другие природные объекты. Однако эта особенность не относится к другой недвижимостью, например, зданиям и сооружениям, поскольку они воздвигнуты именно человеком. По этой причине такие объекты не относятся к естественному происхождению. Таким образом, эта особенность свидетельствует о том, что природное происхождение не применяется к данному определению.

К другой ключевой особенности недвижимой вещи относится наличие физической фиксированности и отсутствия ее передвижения без ущерба их целенаправленности. Недвижимость, по мнению Н.Ю. Шеметова, следует рассматривать, как некий элемент поверхности земли и все то, что ее связывает, поскольку тесная взаимосвязь не может быть разрушена без целенаправленного предназначения вещи и ее вида [47, с. 17].

Под недвижимостью объекта следует понимать отсутствие его передвижения без проведения его оценки и изменения его целенаправленности. Поэтому неразрывность земельных ресурсов с объектами и отсутствие возможности их перемещения считается ключевой особенностью недвижимого имущества. Поэтому имущество на законодательном уровне дифференцируется традиционно на две категории: движимое и недвижимое.

Земля или земельный участок относится к недвижимому имуществу. В связи с чем, необходимо рассмотреть такое определение, как «объекты,

которые находятся на земельных участках, которые не перемещаются». Данное определение применяется наравне с определением «земельный участок». Поэтому, необходимо подчеркнуть, что особенность, связанная с правовой природой объектов, тесно взаимосвязана с землей земельного участка. В связи с чем, по мнению А.И. Ворошиловой ее следует рассматривать с юридической позиции, поскольку она выступает в качестве составной части вещи, именно той части, которая неотделима от вещи без ее повреждения или обесценивания [3, с. 49]. Некоторые авторы указывают, что «связь земельного участка и расположенного на нем объекта следует рассматривать не как составные части одной сложной вещи, а как главную вещь и принадлежность к ней» [16, с. 364].

По нашему мнению, с такой точкой зрения нельзя согласиться, поскольку под ключевой особенностью выше рассмотренных классификаций следует рассматривать то, что составной элемент вещи не обладает самостоятельным существованием, поэтому вещь является неотделимой без ее повреждения или обесценивания. Кроме того, вещь тесно связана с принадлежностью самой вещи, в связи с чем они взаимосвязаны друг с другом на фоне гражданского назначения.

Исходя из обобщения такой особенности как «физическая фиксированность вещи и отсутствия ее перемещения без ущерба их целенаправленности» стоит заострить особое внимание рассмотрению вопросу подземных объектов. Связано это, прежде всего, с тем, что в основополагающих положениях ст. 130 ГК РФ изложено только о понятии участков недр. В настоящее время ведутся строительные работы по возведению подземных сооружений – магазинов или автомобильных парковок [45, с. 494].

Разделение вещей на две основные категории: движимые и недвижимые основано, прежде всего, на положениях ст. 130 ГК РФ, в которых рассматриваются физические свойства всех объектов. В литературных источниках дается определение признаку отсутствия перемещения

недвижимых объектов с учетом его оценки, поскольку техника и оборудование могут перемещаться в пространстве, тем самым не причинять им никакого ущерба. Данное обстоятельство говорит о том, что все предпринятые попытки относить «недвижимую вещь» к физическому объекту на сегодняшний день необоснованно. Таким образом, все особенности недвижимых вещей от прочих объектов, которые находятся на земельном участке, в настоящее время на законодательном уровне недостаточно целесообразны, поскольку все они не затрагивают правовой аспект и действительность. В связи с чем, следует придерживаться мнения о том, что определение недвижимой вещи отражает не только физические, но и юридические свойства [1, с. 12]. Причем все они носят зависимый характер от определений законодательства. Однако важно подчеркнуть, что физические свойства вещи, связанные с землей, не могут терять при этом понятия особенностей самой вещи. В основополагающих положениях ст.130 ГК РФ п.1 абз 2 изложено о том, что существуют исключительные случаи в рамках единого правила в определении недвижимой вещи. Исключительные случаи предусматривают понятие жилых и нежилых помещений, а также машино-места в соответствии со ст.130 ГК РФ п.1 абз 3.

В качестве недвижимой вещи следует рассматривать объект материального содержания, который обладает характерными особенностями (параметрами, весом или цветом) [12, с. 7]. Кроме этого, этот предмет тесно взаимосвязан с землей, а также ограничивает его свободное перемещение в пространстве. С юридической точки недвижимость определяется иначе. В первую очередь затрагивают не физические свойства вещи, ее особенности перемещения или, напротив, их отсутствия, а рассматривается особенность объекта как объекта гражданских правоотношений. С юридической точки определение «недвижимость» обладает прообразом в материальном плане (земельные ресурсы, жилые дома), поскольку все они обладают собственным содержанием. Таким образом, с точки зрения Е.А. Суханова: под недвижимой вещью следует рассматривать объект, характеризующийся гражданским

правоотношением [41, с. 405].

При исследовании юридического определения недвижимой вещи, важно подчеркнуть, что она обладает юридическим характером и подчеркнута на законодательном уровне, а также обязательной государственной недвижимости. Иными словами, законодатель закрепил обязательную регистрацию недвижимости в целях государственной регистрации прав собственности граждан. По этой причине законодатель использует термин – обязательная государственная регистрация недвижимого имущества.

При рассмотрении юридической точки зрения недвижимости, подлежащей обязательной государственной регистрации, следует отметить, что в основополагающих положениях ст. 130 ГК РФ содержится такое понятие, которое позволяет распространять правовой режим на объект недвижимости [43, с. 46]. Проанализировав ст. 130 п. 1 ГК РФ, следует подчеркнуть несколько категорий объектов, к которым можно относить недвижимость:

- «вещи, которые являются недвижимыми по своей природе – земельные участки и расположенные на них объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению» [7].
- «вещи, определяемые недвижимыми в силу закона (абз. 2 п. 1), то есть, такие объекты, которые по своим свойствам являются движимыми и не связаны с земельным участком, но в силу прямого указания закона на них распространяется режим недвижимой вещи (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и т.п.). К искусственной недвижимости относятся и объекты, перечисленные в абз. 3 п.1 ст. 130 ГК РФ» [7].

Обратимся к классификации недвижимых вещей. К недвижимым вещам относятся (п. 1 ст. 130 ГК РФ):

- «земельные участки;
- участки недр;
- здания;

- объекты незавершенного строительства;
- жилые и нежилые помещения;
- машино-места;
- воздушные суда» [7].

По нашему мнению, простая классификация недвижимых объектов, основанная на естественных свойствах, целях, функциях недвижимого имущества способствовала бы стабилизации гражданского оборота и устранению проблем взаимопонимания между участниками гражданского оборота недвижимого имущества. Так как единая классификация на сегодняшний день в Российской Федерации отсутствует, попытаемся представить собственную классификацию недвижимого имущества. Для начала построения единой классификации недвижимых вещей сперва следует их разделить по происхождению. Так выделяются недвижимые объекты:

- «искусственные, то есть созданные человеком. Сюда относятся жилые дома, нежилые помещения; иные типы сооружений, машино-места» [40, с. 471];
- «естественные недвижимые объекты, то есть недвижимые от природы. В основу этой классификации положен фактический критерий - тесная связь с землей» [40, с. 472];
- «недвижимые объекты в силу прямого указания закона. Это воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты» [40, с. 472].

Далее следует разделить недвижимость, созданную человеком на подгруппы: жилую и нежилую недвижимость. Естественные недвижимые объекты делятся в свою очередь на следующие виды:

- «земельные участки;
- участки недр;
- леса и многолетние насаждения» [40, с. 473].

«Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в

порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки» [11].

Далее следует обратиться к определению понятия участков недр, которые, в свою очередь, также имеют свою классификацию в силу Федерального закона «О недрах» [22]. Анализируя статьи 2.1 и 2.3 данного Закона, можно сделать вывод, что законодатель разделяет участки недр на две категории, исходя из показателей масштаба запасов полезных ископаемых на участках недр, ценности данного участка недр, его значимости для обороноспособности государства.

Для полного и точного изучения изложенного материала, далее следует обратиться к определению такого понятия как лес и многолетние насаждения. Лесной кодекс Российской Федерации содержит в статье 6 понятие леса, определяя его как «экологическую систему, или как природной ресурс» [15]. Стоит отметить, что приведенное определение не в полной мере отражает действительное понятия леса, и, по нашему мнению, является несколько двусмысленным. На наш взгляд, более точное понятие леса дано в Постановлении Конституционного Суда РФ от 02.06.2015 г. № 12-П [34]. Лес в гражданском праве – это природный объект, элементы которого (ландшафт, экологическая система) сохранили все свои природные свойства.

Далее обратимся к понятию жилого помещения, его можно узнать из ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ: «это изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания» [10]. Для жилого помещения характерно такое понятие как пригодность для проживания, которое подвержено определенным санитарным и техническим нормам.

Следующий вид недвижимого имущества, который рассматривается в рамках настоящего исследования – нежилая недвижимость. Законодатель не дает определенной формулировки для этого понятия, но возможно верным будет предположение о том, что оно является противоположным к понятию жилой недвижимости.

Говоря о правовом режиме такого недвижимого имущества, как предприятие, следует отметить, что оно может быть объектом любых сделок как в виде целого имущественного комплекса, так и в его части. При этом понятие имущественного комплекса отсутствует в законодательстве РФ, поэтому попытаемся дать определение имущественному комплексу. Так, по нашему мнению, имущественным комплексом следует считать совокупность объектов движимого и недвижимого имущества используемого в процессе функционирования предприятия, направленного на достижения целей внутренней и внешней деятельности предприятия.

В целом судебная практика поддерживает мнение, что предприятие – это имущественный комплекс. Но законодатель не раскрыл некоторые признаки этого явления, а мнение ученых, рассматривающих понятие глубже, все же образует доктринальное толкование, не являющееся обязательным. В силу этого суды порой отстаивают противоречивые позиции относительно того, что же считать предприятием. Например, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа в кассационной инстанции рассматривал дело об отчуждении 20 недвижимых зданий, 19 насаждений и 109 единиц техники, которые были переданы по отдельным договорам купли-продажи. Суд первой инстанции признал это сделками по отчуждению предприятия, так как имущество взаимосвязано. Суд апелляционной инстанции данное решение отменил с тем, что каждая сделка является самостоятельной, и отчуждение имущества не могло повлечь за собой прекращение производственной деятельности. Решением суда кассационной инстанции оба предыдущих решения были отменены, была проведена экспертиза по установлению предмета сделок. В ходе экспертизы предмет был установлен: единый имущественный производственный комплекс. Соответственно, сделка должна быть единой – отчуждение предприятия в целом [35].

Относительно новое понятие, появившееся в ГК РФ, - единый недвижимый комплекс (ЕНК). Статья 133.1 Гражданского кодекса РФ дает определение единому недвижимому комплексу. По нашему мнению, основная

цель, которую преследовал законодатель, вводя новый объект недвижимости, это упрощения правового регулирования и отнесение нестандартных объектов к недвижимым вещам, упрощение процедуры государственной регистрации прав на данный объект и сделок с ним. Понятие объекта незавершенного строительства содержится в п.10 ч.1 ст.1 Градостроительного кодекса РФ. «Объектом незавершенного строительства считает здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек» [6].

Далее следует обратить внимание на виды недвижимости, которые считаются таковыми в силу прямого указания закона. Данное предписание содержится в абзаце 2 части 1 статьи 130 ГК РФ. Так недвижимым имуществом признаются подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Примечательно, что в данном абзаце законодатель оставил указание на государственную регистрацию данных видов имущества. По нашему мнению, законодатель, подчиняя вышеуказанные виды недвижимого имущества к режиму недвижимых вещей, делает это для облегчения их гражданского оборота.

Таким образом, в завершении можно сказать, что отечественными и зарубежными учеными предложено множество классификаций недвижимого имущества, основанных на разных признаках. В данном параграфе были изложены лишь основные из них. Из представленного материала следует, что российское законодательство содержит множество видов недвижимого имущества, классифицируя их на основании свойств, предназначения, функций. Все недвижимое имущество можно классифицировать на четыре крупные подгруппы, то есть нежилая недвижимость, жилая, недвижимость в силу закона и земельные участки. По нашему мнению, представленная классификация видов недвижимого имущества может быть полезна при изучении определенных направлений недвижимости, например, таких как разработка детальной классификации отдельных элементов недвижимого имущества.

Глава 2 Общие положения договора купли-продажи недвижимости

2.1 Понятие и порядок заключения договора купли-продажи недвижимости

Договор купли-продажи недвижимого имущества – договор, согласно которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру либо другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Сторонами договора выступают:

- продавец, то есть, собственник, который осуществляет реализацию имущества;
- покупатель, который осуществляет приобретение и обязуется продавцу передать средства.

В случае, если договор подписывается доверительным лицом, то обязательно указываются и его данные, причем, определяются также данные по доверенности, которая позволяет осуществить сделку от имени продавца – собственника имущества.

«Стороны договора купли-продажи недвижимости, по общему правилу, должны быть правоспособными и дееспособными. У лица, которое распоряжается недвижимостью, должны быть соответствующие полномочия, связанные с возможностью совершения сделки. Отсутствие таковых может являться основанием для того, чтобы на основании ст. 168, 174 ГК РФ признать сделку недействительной» [7].

К примеру, суд удовлетворил иски прокурора в защиту прав и законных интересов Нефедова к Онищенко о признании недействительным договора купли-продажи, применении последствий недействительности сделки, поскольку при рассмотрении дела установлено, что отчуждение жилого помещения произошло помимо воли собственника Нефедова, имеющего исключительное право на распоряжение квартирой, в

том числе путем отчуждения. Договор купли-продажи подписан от имени Нефедова другим лицом, не имеющим соответствующих полномочий, предоставившим паспорт на имя Нефедова с внесенными в него изменениями [38].

Сделки, объектом которых выступает недвижимость, заключаются в письменной форме. «Договор купли-продажи недвижимого имущества должен быть заключен только в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (статья 550 ГК РФ). В противном случае он считается недействительным. Заключение договора купли-продажи недвижимого имущества иными способами не допускается» [41, с. 129].

Как правило, к договору купли-продажи недвижимости применяется письменная форма, не требующая нотариального удостоверения (статья 550 ГК РФ). Однако на основании ст. 163 ГК РФ и Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» ряд сделок с недвижимостью должен быть заверен нотариусом. К таким сделкам относятся «сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе отчуждение всеми участниками долевой собственности своих долей в одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд либо приобретенным для включения во взаимный инвестиционный фонд, сделки по отчуждению земельных долей в общей долевой собственности., сделки по отчуждению и приобретению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего передачу права собственности на жилое имущество; сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом под опекой и др. (статья 42, 54 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»)» [20].

Договор считается заключенным, когда между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 549 ГК РФ основным содержанием договора считается обязательство продавца осуществить передачу имущественных прав

на недвижимость покупателю. Покупатель же в свою очередь обязуется осуществить оплату за совершенное приобретение. Также в содержание договора входит детальное описание продавца и покупателя, объекта имущества, процесса осуществления расчета, суммы, которую покупатель обязуется оплатить и пр. Фактически, законодатель достаточно четко описывает структуру данного документа.

Существенными, то есть важными условиями любого договора считаются такие условия, которые обязательно должны пройти согласование договаривающимися сторонами и без которых договор считается недействительным.

Договоры продажи недвижимости самые распространенные сделки в российском гражданском обороте. Недвижимость относится к одним из самых дорогостоящих объектов и относится к условиям данного документа как к формальности не стоит.

Зачастую для осуществления процедуры подписания договора важно, чтоб одна из сторон такого документа предложила его заключение. При этом вторая сторона договора должна согласиться с данным предложением. Предложение о заключении договора принято называть офертой. Согласие на заключение такого документа является акцептом. Это указывает на то, что процесс заключения договора проходит сперва этап оферты, после чего проходит акцептирование.

Важно понимать, что в качестве оферты стоит расценивать только такие предложения о подписании договора, касающиеся одного или сразу нескольких лиц. В ней должны быть указаны четкие намерения о заключении соответствующего документа, вместе с описанием всех его существенных условий. Таким образом в случае отсутствия четкого адреса, описания намерений и основополагающих условий соглашения, подобное предложение не будет являться офертой.

Существует некоторые исключения из этого правила. В данном случае, прежде всего, речь идет о публичной оферте. Она будет обращаться не к

конкретному лицу, а ко всем лицам, которые имеют желание отозваться на подобную оферту.

Что же касается акцепта, то в данном случае речь идет о наличии безусловного и безоговорочного согласия одной из сторон о заключении соглашения. После присоединения акцепта к оферте, можно будет считать, что договор является заключенным. В случае, если стороны соглашаются на подписание договора на основании измененных условий, то такой процесс стоит рассматривать в качестве отказа от изначального договора и об использовании новой оферты. При этом, произойдет фактическая смена мест акцептанта и оферента.

В качестве оферента выступает лицо, совершающее оферту. Если же лицо выражает акцепт, то оно получит статус акцептанта. Заключенным договором будет считаться такой документ, когда к ранее оформленной оферте был присоединен акцепт. Оферент и акцептант связаны между собой офертой и акцептом на юридическом уровне. У оферента есть право снятия оферты в том случае, если она не была получена адресатом в рамках установленных для этого сроков. Таким образом при получении адресатом оферты юридически его свяжет с оферентом, у которого не будет возможности изменить условия такой оферты.

До момента получения адресатом акцепта, сторона, выступающая в качестве акцептанта, имеет право на его отзыв в одностороннем порядке. В случае получения акцепта оферентом, договор приобретет статус заключенного. Существует пара обстоятельств, обуславливающих юридическое действие оферты. Исходя из этой точки зрения принято различать оферту, которая была сделана с определением сроков для ответа, а также оферту, где нет никаких сроков для получения ответа. При наличии сроков в оферте для ответа оферент будет обязан ждать завершения такого срока. При получении ответа в рамках оговоренного срока, договор приобретет статус заключенного. При этом в рамках такого срока у оферента не будет возможности отказа от оферты. При отказе оферентом от оферты он

будет обязан компенсировать все полученные его контрагентом убытки, которые возникли по причине отказа оферента от оферты. При отсутствии в оферте сроков, ее юридическая работа будет напрямую зависеть от формы самой оферты. При формировании оферты в устном формате при отсутствии сроков для получения ответа, лишь немедленный акцепт сможет связать сторону, являющейся оферентом. В случае отсутствия немедленного акцепта у оферента не будет никаких юридических обязательств перед его контрагентами.

При формировании оферты без указания в письменном формате сроков, сторона, выступающая оферентом, будет обязана ожидать ответа в рамках нормального временного периода для передачи корреспонденции, что позволит ему в том числе обдумать свой ответ. В случае прибытия ответа с задержкой, именно оферент будет принимать решение о дальнейшей судьбе договора, Он его может как проигнорировать, так и заключить. При отсутствии у оферента желания заключать договор он информирует об этом своего контрагента. Правда, он может этого не делать так, как срок оферты был просрочен. В конце концов, согласно со статьей 438 ГК РФ при отсутствии на оферту ответа это будет указывать на наличие безусловного отказа от заключения договора.

В отдельных ситуациях, когда ответ был прислан с опозданием по независящим от контрагента обстоятельствам, оферент должен незамедлительно сообщить о данном факте акцептанта в случае, если он не хочет быть связанным с таким договором на юридическом уровне. В случае, если контрагент не проделает такую операцию, договор приобретет статус заключенного, даже несмотря на факт прибытия ответа с опозданием.

При прибытии ответа о согласии заключения договора, но с указанием измененных условий, такой ответ следует рассматривать в качестве отказа от использования первоначальной оферты. Фактически, речь будет идти об использовании новой оферты и об изменении ролей сторон договора. Для заключения договора будет использоваться новая оферта на обновленных

условиях. И в отдельных случаях процесс подписания договора нельзя сильно затягивать. В подобных ситуациях, существующие между контрагентами разногласия, могут решаться в судебном порядке. И уже на основании судебного решения будет заключаться между ними договор.

2.2 Права и обязанности сторон договора купли-продажи недвижимости

Продавец имеет следующие обязанности по такому договору: передать объект недвижимости покупателю; передать объект надлежащего качества (если это жилое помещение, то пригодное для проживания); предупредить покупателя о правах третьих лиц на объект.

В свою очередь, покупатель обязан оплатить передаваемое имущество. На покупателя могут возлагаться и иные обязанности, в частности, страхование объекта в случае с ипотечными сделками [42].

К основным правам продавца недвижимости относится: требование оплаты за него, установленной по договору; требование возврата имущества при отказе либо уклонении от оплаты.

Среди прав покупателя по договору продажи недвижимости следует отнести: требование устранения недостатков либо снижения размера цены, либо возмещения трат на их устранение; требование возмещения убытков, если права на объект были утрачены из-за действий продавца.

Заключение юридической сделки купли-продажи недвижимого имущества по самым различным причинам невозможно. К примеру, не подлежат заключению договора строительство, или оформление имущественного объекта. На это есть определенные основания.

Как правило, в подобных случаях оформление договора выполняется лишь в процессе предварительной продажи недвижимого имущества. При ее заключении покупатель и продавец заранее обсуждают условия сделки, а также обговаривают сроки ее проведения. Если же в юридическом документе

не предусмотрен срок заключения сделки, то после подписания основного договора договоренность между сторонами будет действовать в течение одного года. Причем обе стороны ориентируются на форму предварительного соглашения – договор должен быть заключен в той форме, при которой были обговорены предварительные условия будущего соглашения. В случае планирования совершения юридической сделки путем обращения в нотариальную контору, в этих ситуациях и заключение предварительного договора выдает лишь нотариус. В случае разногласий одной из сторон и дальнейшего отказа заключения основного соглашения, другая сторона вправе подать в судебную организацию жалобу с исковым заявлением в течение полугода. При судебном постановлении сделка будет заключена на предварительных условиях всех сторон, и не подлежит дальнейшему изменению. При разногласиях, обговоренных ранее условий основного соглашения, стороны могут обратиться в судебную инстанцию для ее разрешения и окончательного судебного решения. Как правило, окончательное решение выносится судом на основании судебного акта.

Стоит также обратить внимание и на определенность предмета предварительного договора купли-продажи недвижимости. Стороны не могут в качестве предмета будущего основного договора определить, к примеру имущество, имеющее только родовые признаки, как-то «квартира», «земельный участок». Пленум ВС РФ разъясняет, что в договоре должно быть «включено условие, описывающее порядок идентификации такой вещи на момент наступления срока исполнения обязательства по ее передаче» [23]. Например, условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара; предмет в предварительном договоре купли-продажи недвижимости должен определяться в порядке ст. 554 ГК РФ, которая устанавливает, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору.

Проиллюстрируем данное положение примером из судебной практики.

Так, Юрченко обратилась в суд с иском к Коваленко о понуждении последнего заключить договор купли-продажи земельного участка площадью 3000 кв. м. Однако суд в удовлетворении исковых требований оказав, потому что как выяснилось в судебном заседании, в предварительном договоре не нашли отражение такие необходимые для индивидуализации недвижимого имущества данные, как кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом договора, а также данные, определяющие его местоположение. То есть предмет договора сторонами не был согласован в установленном порядке [39].

В то же время обязательство заключить основной договор, что является предметом предварительного, предоставляет такой правовой конструкции особых свойств. Такая позиция позволяет выделить предварительные договоры в отдельную категорию.

Таким образом, предметом предварительного договора является обязанность сторон совершить действие – заключить основной договор. А учитывая то, что предварительный договор должен содержать условия, позволяющие определить предмет и другие существенные условия основного, можно сделать вывод, что эти договоры должны быть близки по содержанию и тексту. При неосуществлении покупателем согласно ранее заключенному договору купли-продажи у продавца возникает возможность отказаться от реализации данного договора. «При этом продавец может потребовать у покупателя возврат проданного имущества за исключением случаев, когда покупатель сумел оплатить больше половины стоимости такого товара» [23].

Если покупатель не выполнил свои обязательства, обговоренные в юридическом договоре в отношении оплаты имущества, то продавец вправе использовать общие средства защиты в соответствии с действующим российским законодательством. В случае нарушения одной из сторон пунктов заключенного договора, эта процедура может повлечь за собой полное расторжение юридического документа. Причем в случае нарушения

определенных обязательств договора, одна из сторон может использовать специальный юридический механизм и привлечь к ответственности второго участника сделки как должника.

В такой ситуации актуализируется проблематика, связанная с ответственностью сторон. Так между сторонами возникает ответственность в рамках договора купли-продажи недвижимых имущественных объектов в случае полного неисполнения или неверного исполнения сторонами такого договора своих обязательств. Как правило, продавец наделен основной обязанностью, предусматривающей передачу недвижимости (товар) другой стороне (покупателю). В случае отказа в выдаче недвижимого имущества продавцом согласно заключенному соглашению, покупатель вправе обратиться в судебную организацию с требованием взыскать со второй стороны в судебном порядке причиненные ему убытки, а также передать ему недвижимое имущество, которое было заключено в рамках юридического документа – купли-продажи имущества.

«Отказ от исполнения покупателем договора купли-продажи недвижимого имущества на основании пункта 4 статьи 486 ГК Российской Федерации влечет возникновение у продавца права по выбору требовать оплаты товара или отказаться от исполнения договора. Нарушение покупателем сроков оплаты проданного недвижимого имущества влечет возникновение у продавца на основании пункта 3 ст. 486 ГК Российской Федерации вправе требовать ее уплаты, а также уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК Российской Федерации» [16, с. 364].

«В случае, если, несмотря на произведенный авансовый платеж, продавец исполняет свое обязательство по передаче имущества покупателю, сумма предоплаты подлежит начислению процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ до даты передачи недвижимого имущества или уплачена до даты возврата продавцом покупателю произведенной за час суммы» [8, с. 382].

Ст. 557 Гражданского Кодекса детально описывает все возможные причины судебной практики, которые могут повлечь за собой последствия,

связанные с передачей недвижимого имущества несоответствующего качества. Данная статья отражает суть всех юридических последствий, если качество передачи имущества будет отличаться от правовых норм, отраженных в заключенном соглашении сделки между сторонами. Этот договор купли-продажи имеет юридическую силу, поэтому в нем должны быть соблюдены все его обговоренные сторонами условия.

В соответствии ст. 475 ГК судебная практика предусматривает возможность покупателя потребовать взамен имущества несоответствующего качества товар надлежащего качества, поскольку подобное имущество считается родовым имуществом. С позиции ст. 475 ГК РФ, в ней есть и исключительно нормы, затрагивающие практику передачи продавцами недвижимости несоответствующего качества. Все они могут не соответствовать правовым нормам, которые были изложены в юридическом документе купли-продажи. Так, покупатель может по своему выбору потребовать:

- «пропорционального снижения покупной цены переданного недвижимого имущества;
- безвозмездного устранения недостатков имущества в разумные сроки;
- возврата своих расходов на устранение недостатков проданного имущества» [17, с. 28].

Согласно пункту 2 статьи 475 ГК РФ при выявлении факта наличия существенных недостатков у недвижимых имущественных объектов у покупателя появляется право отказаться от реализации пунктов договора купли-продажи. При этом он может также истребовать возврат средств, уплаченных за ненадлежащее недвижимое имущество.

В ст. 460 ГК РФ отражены все основные обязанности продавца в отношении передачи определенного имущества или объекта, который считается свободным от у третьих сторон соответствующих прав. Причем все они могут возникнуть в рамках правовых отношений, которые являются обязательным условием соблюдения их между всеми сторонами. В этой связи

уместно подчеркнуть, что все недвижимое имущество, закрепленное как корпоративная собственность, можно продаваться только при условии согласия всех членов компании.

При передаче со стороны продавца недвижимого имущества, имеющего обременение третьими лицами, у покупателя возникнет право требования снижения стоимости такого договора или же его полного расторжения. Правда, суд может отказать покупателю в удовлетворении подобных требований в случае, если продавец сможет доказать то, что покупателя был уведомлен перед заключением договора купли-продажи таких обременениях.

Существующее отечественное право предусматривает возможность использования специальных юридических норм, обеспечивающих защиту прав продавцов в ситуациях, когда покупатель несвоевременно проводит оплату товара. В таких ситуациях многие продавцы вправе потребовать с покупателя возмещение причиненных убытков и взыскать определенную сумму процентов в его сторону за то, что за определенный период тот имел возможность использовать его денежные средства, при предъявлении требований об уплате проданной недвижимости. В случае несоблюдения юридическим лицом (покупателем) своих обязательств, закрепленных юридическим договором, продавец может использовать специальный механизм, действующий в российском законодательстве в отношении кредиторов. Если в качестве применения юридических средств было доказано, что одна из сторон нарушила пункты заключенного договора, любой из участников сделки может изменить договор купли-продажи или полностью его расторгнуть, одновременно предъявив к стороне меру ответственности, связанную с долговыми обязательствами при условии доказательств нарушения ранее обговоренных условий соглашения. Причем к юридическим инструментам относятся единые требования, которые касаются изменения и аннулирования юридического договора сделки между сторонами при фактическом доказательстве нарушения одной из сторон пунктов или отказа выполнения заключенного соглашения. Согласно правовым нормам ст. 395 ГК

РФ при таких обстоятельствах у продавца возникает право затребовать с покупателя не только полную оплату за недвижимость, но и определенную сумму с процентами. В случае продажи недвижимости с дефектами покупатель вправе потребовать:

- «соразмерного уменьшения покупной цены переданного недвижимого имущества;
- безвозмездное устранение дефектов недвижимости в разумные сроки;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков проданного имущества» [43, с. 126].

При покупке имущественного объекта, обремененного правами третьих лиц, у покупателя возникает право требования расторжения договора купли-продажи.

Резюмируя, можно говорить о том, что до сих пор в Российской Федерации нарушения в сфере купли-продажи недвижимых имущественных объектов имеют массовый характер.

2.3 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним по общему правилу является единственным возможным доказательством существования зарегистрированных прав (п. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ) (далее-закон № 218).

Государственная регистрация подлежит, в том числе, следующим имущественным правам на недвижимое имущество (п. 1 ст. 131 ГК РФ):

- собственность;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;

– право постоянного пользования и другие права.

«В зависимости от вида услуги (регистрация прав собственности в государственном реестре недвижимости и одновременная кадастровая регистрация, только регистрация прав или только кадастровая Регистрация) различны и списки лиц, имеющих право на обращение (статья 15 Закона № 218)» [20].

Недвижимое имущество в обязательном порядке подлежит кадастровому учету, осуществляемому органами Росреестра, что позволяет зарегистрировать недвижимость единым заявлением.

«Договор подлежит государственной регистрации, по общему правилу, считается заключенным с момента его регистрации для третьих лиц (пункт 3 статьи 433 ГК). В отношении сторон договора, согласовавших все его существенные условия, он начинает действовать с момента заключения такого договора, а также может быть признан недействительным и не заключенным (пункт 2 информационного письма Президиума ВАС от 25.02.2014 № 165)» [28].

«Сторона договора, в отношении которой не была проведена процедура государственной регистрации, не вправе на этом основании ссылаться на его незавершенность. Предварительное соглашение, согласно которому стороны обязуются заключить договор, требующий государственной регистрации в будущем, государственной регистрации не подлежит» [32].

Держатели прав на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ может обращаться за государственной регистрацией таких прав по своему усмотрению (пункт 1 статьи 69 Закона № 218).

«Если иное не предусмотрено законом, требование о признании права удовлетворяется, если истцом представлены доказательства возникновения у него соответствующего права (п. 59 Постановления Пленума ВС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22)» [23].

Регистрация имущественных прав Росреестром, производится на основании заявления. К лицам, имеющим право на это, относятся (п. 3 ст. 15):

- «лицо, право которого возникает или прекращается;
- стороны договора;
- владелец имущества;
- нотариус, если право возникло на основании сделки, подлежащей нотариальному удостоверению;
- другое лицо» [48, с. 159].

Время, отведенное для государственной регистрации, составляет максимум семь рабочих дней. Таким образом, регистрация прав на недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации – это очень важная процедура, без которой владелец такого объекта не сможет ее продать, подарить, или иным образом распорядиться ею. Иными словами, правообладатели вправе распоряжаться своим движимым имуществом только после его государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Здесь важно обратить внимание на то, что регистрация перехода права собственности на недвижимость носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер. В этой связи уместно отметить, что, если при заключении сделки и, соответственно, договора купли-продажи недвижимости покупатель не состоял в браке, а недвижимость была передана в срок заключения соглашения, но государственная регистрация недвижимости была проведена после регистрации брака покупателя, и причем стоимость 80% за квартиру была оплачена покупателем до заключения брака, то недвижимость считается по закону не нажитым имуществом супругов, так как с юридической точки зрения передача недвижимости непосредственно случилась до брака покупателя. Как правило, в юридическом смысле важное значение имеет не срок государственной регистрации перехода права

собственности, а в первую очередь передача недвижимости. Государственная регистрация носит правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер [33].

2.4 Расторжение договора купли-продажи недвижимости

Расторжение договора купли-продажи недвижимости после регистрации возможно только в судебном порядке. По закону договор считается исполненным, и даже если обе стороны согласны с возвратом, придется обращаться в суд. Основания, согласно которым суд примет решение о признании договора расторгнутым:

- «существенное нарушение условий договора покупателем или продавцом;
- существенное изменение обстоятельств» [8, с. 173].

Нарушение условий договора считается существенным, когда одна из сторон сделки, чьи права были нарушены, лишается того, на что могла рассчитывать при заключении договора купли-продажи (ст. 450 ГК РФ).

Например:

- «в договоре купли-продажи указано, что в квартире нет зарегистрированных граждан, но впоследствии выяснилось, что они все же есть. Новый собственник вправе потребовать аннулирования прописки в досудебном порядке, при невыполнении требований – обратиться в суд;
- недвижимость продавалась с рассрочкой, и покупатель не выполняет обязательства, нарушает сроки внесения платежей;
- новый владелец обнаружил недостатки, о которых не был предупрежден заранее, и на их устранение придется потратить несколько сотен тысяч рублей» [8, с. 175].

Но при этом, не является существенным основанием решение продавца отменить сделку из-за возможного увеличения стоимости продаваемой

недвижимости. Например: «суд отказал истцу в удовлетворении иска о расторжении договора купли-продажи доли в квартире по тем основаниям, что истец не получил от ответчика денежные средства, поскольку права и обязанности покупателя доли квартиры переведены на другое лицо судебным решением, вступившим в законную силу. В такой ситуации отсутствие оплаты по договору со стороны ответчика не может расцениваться как существенное нарушение условий договора и являться основанием для его расторжения в судебном порядке в силу п. 2 ст. 450 ГК РФ. По мнению суда, увеличение в настоящее время стоимости доли квартиры и отсутствие у истца интереса к сделке не являются основанием для расторжения договора по смыслу п. 2 ст. 450 ГК РФ» [23].

Под существенным изменением обстоятельств подразумеваются ситуации, зная о которых покупатель или продавец никогда бы не заключили сделку. Здесь важно соблюдение одновременно нескольких условий (ст. 451 ГК РФ):

- «сторона, желающая расторгнуть договор купли-продажи, не могла во время подписания предугадать, что эти обстоятельства наступят;
- обстоятельства нельзя было предотвратить;
- в договоре купли-продажи не указано, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона;
- исполнение договора на прежних условиях повлекло бы для стороны существенный ущерб, при котором она лишилась бы того, на что могла бы претендовать в результате сделки» [8, с. 178].

Есть еще один вариант – признать договор купли-продажи недействительным по основаниям, указанным в § 2 гл. 9 ГК РФ. Последствием недействительности сделки является возврат недвижимости продавцу, а денег – покупателю (ст. 167 ГК РФ). Основания:

- «продавцом оказался недееспособный человек, чья недееспособность установлена судом до подписания договора купли-продажи. Сделки

- от его имени вправе совершать только опекун с разрешения органа опеки;
- продано имущество несовершеннолетнего без разрешения органа опеки;
 - при подписании договора купли-продажи на покупателя или продавца осуществлялось моральное или физическое давление;
 - в момент заключения сделки одна из сторон была в состоянии опьянения, и не могла осознавать последствия в полной мере;
 - договор составлен с нарушением требований законодательства или под влиянием заблуждения;
 - проданное имущество приобреталось в браке, и продавец не взял нотариальное согласие супруга на продажу. Оно обязательно, даже если супруги развелись, но имущество не поделено;
 - договор купли-продажи заключен с целью прикрытия другой сделки» [8, с. 180].

Для расторжения договора купли-продажи недвижимости определяется срок исковой давности, в примере из судебной практики указано следующее: «если согласно условиям договора купли-продажи квартиры покупатель должен оплатить ее стоимость после государственной регистрации договора и денежные средства не переданы продавцу в указанный срок, то срок исковой давности для заявления продавцом требования о расторжении договора исчисляется с момента государственной регистрации договора (перехода права собственности к покупателю)» [23].

Таким образом, во второй главе исследования охарактеризовано понятие и определен порядок заключения договора купли-продажи недвижимости. Перечислены права и обязанности сторон договора купли-продажи недвижимости. Рассмотрен процесс государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Изучены спорные вопросы при расторжении договора купли-продажи недвижимости.

Глава 3 Особенности правоприменительной практики по договорам купли-продажи отдельных видов недвижимости

3.1 Особенности договора купли-продажи жилой недвижимости

Понятие договора купли-продажи жилой недвижимости закреплено в ст. 549 ГК РФ: По договору купли продажи жилого помещения одна сторона продавец-собственник имущества обязуется передать другой стороне — покупателю в собственность жилое помещение (квартиру, жилой дом, комнату).

Форма договора – простая письменная путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы влечет недействительность.

Согласно нормам Гражданского Кодекса РФ государственная регистрация:

- согласно п.1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации;
- согласно ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого помещения ранее подлежал государственной регистрации и считался заключенным с момента такой регистрации.

Также Гражданский Кодекс РФ дает расширенный перечень существенных условий:

- предмет: ГК РФ предъявляет повышенные требования к предмету договора, в нем должны быть указанные данные, позволяющие определенно установить жилое помещение, подлежащее передаче, в том числе данные о месте расположения на земельном участке, в составе другого недвижимого имущества;
- цена может быть установлена двумя способами – за единицу площади или общая стоимость всего жилого помещения в целом;

- перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после перехода права собственности другому лицу с указанием их прав на жилое помещение: наниматели и граждане, постоянно с ними проживающие, поднаниматели, ссудополучатели, арендаторы, лица, проживающие в жилом помещении в силу завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

В отношении собственников жилой недвижимости, расположенной в многоквартирных домах, действуют условия, согласно которым они также приобретают долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Согласно ст. 38 ЖК РФ, противоречащие этому правилу условия, являются ничтожными, то же самое касается и коммунальной квартиры, и общего имущества в нем.

Смысл реализации соглашения заключается в следующих правовых мероприятиях. В данном случае речь идет о передаче имущественного объекта. Согласно с нормами статьи 224 ГК РФ объект при попадании во владение будет иметь статус врученного. Подписание акта передачи имущества согласно с нормами статьи 556 ГК РФ. Действия, связанные с уклонением подписания такого акта будут расцениваться в качестве действий, связанных с уклонением исполнения условий соглашения. Все условия, указанные в тексте договора, должны описывать определенные правовые последствия, которые будут возникать в силу специфики самой сделки. Отдельные подобные положения должны обязательно присутствовать в тексте договора.

Текст соглашения о купле-продаже недвижимого жилого объекта, находящегося в многоквартирном доме, должен содержать в своем составе информацию по мнению М.В. Карпычев и А.М. Хужина: «Субъектах (продавце и покупателе); предмете договора (ст. 554 ГК РФ), в качестве которого и выступает жилая недвижимость в виде квартиры — необходимо указать адрес, этаж, общую площадь; сущности сделки — указание на то обстоятельство, что происходит именно купля-продажа, чтобы не оставить

возможности считать сделку дарением, рентой или чем-то ещё; цене договора (ст. 555 ГК РФ) — согласованная сумма, которую должен перечислить покупатель продавцу» [8, с. 204].

К числу обязательных условий подобных договоров стоит отнести перечисление каждого жильца, имеющего право на пользование недвижимым жилым объектом уже после его реализации.

Данная категория лиц, согласно мнению С.А. Степанова, делится на следующие группы: «Право пользования квартирой сохранится за ними пожизненно. В основном эта группа представлена теми, кто проживал в квартире до приватизации, но отказался принимать участие в ней, сохранив возможность пожизненного использования жилья; граждане проживают временно, до тех пор, пока не решатся какие-то другие вопросы, что позволит им освободить жилплощадь и прекратить регистрационный учёт. В таком случае указывается дата прекращения регистрации по адресу и переезда на новое место жительства» [43, с. 64].

Лишь первый случай будет считаться как обременение. Конечно, это все имеет обязательный характер лишь для ситуаций, когда даже после продажи жилой недвижимости отдельные лица сохраняют за собой право ее пользования. При этом условия, относящиеся к категории необязательных, не следует считать менее важными, чем обязательные. Все пункты соглашения имеют юридическую силу и могут влечь за собой правовые последствия. Условия могут стать необязательными только по той причине, что нет юридических актов, обуславливающих необходимость их обязательного присутствия в тексте соглашения. При этом, договор может быть признан в качестве недействительного, если необязательные условия не будут соблюдаться его фигурантами. При наличии взаимного соглашения, а также реальной необходимости, текст договора содержит в себе по мнению С.В. Миронова и Ж.В. Шерстобитовой: «Порядок проведения денежных расчетов; порядок передачи квартиры покупателю; данные о состоянии квартиры, в том числе и о наличии каких-то устранимых и неустранимых дефектов; сроки физического

и юридического освобождения квартиры; данные о задолженностях по коммунальным платежам, если они имеются, и всё то, что с этим связано, к примеру, обязательство продавца их оплатить; сторону, которая несёт риск при возникновении существенных обстоятельств, относящихся к ст. 451 ГК РФ; порядок разрешения споров и распределения ответственности; кто берёт на себя обязательство по оплате расходов по сделке; основания для расторжения договора» [18, с. 148].

Добавленные в текст договора разделы и пункты не должны противоречить действующим правовым нормам. Это объясняется тем, что при обнаружении таких пунктов и разделов в договоре, сама сделка может быть признана в качестве недействительной. Зачастую такая ситуация возникает в процессе проведения консенсусных сделок. Их участники пытаются внести ряд собственных условий, которые не должны идти в противоречие с действующим законодательством. Отдельные такие пункты могут касаться спорных ситуаций. При этом, наличие противоречий далеко не всегда удается успешно установить даже в судебном порядке. Все это диктует необходимость составления договора согласно принципу разумной достаточности.

В статьях 549-558 ГК РФ определены основные правила использования договоров купли-продажи жилых недвижимых имущественных объектов. Сам по себе такой документ может состоять из нескольких листов. Эти листы прошиваются между собой и с обеих сторон заверяются подписями участников договора. Договор составляется в трех экземплярах. Все эти экземпляры передаются в Росреестр. После завершения регистрационных процедур два экземпляра возвращаются и передаются покупателю и продавцу. Оставшийся будет оставаться в Росреестре.

В акте приема-передачи объекта указывается фактическое исполнение условий договора обеими сторонами. Данный документ составляется согласно с правилами, описанными в статье 556 ГК РФ. При отказе одной из сторон договора подписывать акт приема-передачи или при его неверном заполнении, могут возникать разные серьезные юридические последствия. С точки зрения

права, отказ одной стороной подписывать такой акт, позволяет другой стороне отказаться выполнять свои обязательства в рамках договора. В итоге это ведет к не завершению сделки, а также к тому, что она может быть признана в судебном порядке недействительной.

При выявлении недостатков у объекта, неописанных в условиях договора, на продавца будет возложена ответственность, связанная с ненадлежащим исполнением своих обязательств. В итоге у покупателя возникнет право вынудить продавца устранить выявленные недостатки. В том случае, если такие недостатки будут являться неустранимыми, то появится возможность признания соглашения в качестве недействительного.

Перейдем к рассмотрению судебной практики по договору купли-продажи жилой недвижимости. Наиболее частым случаем в правоприменительной практике – споры по расторжению договора купли-продажи жилой недвижимости.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что наиболее частым требованием является спор о расторжении договора купли-продажи жилого помещения и о возврате жилого помещения в собственность продавца, как это показано на примере определения Московского городского суда от 04.05.2016 № 4Г-0279/2016: суд отказался расторгнуть договор купли-продажи квартиры, поскольку истец не доказал факт причинения ему значительного ущерба и до момента перехода права собственности на 1/2 долю квартиры к бывшей супруге ответчика, т.е. в течение более 5 лет, не заявлял требований, связанных с неисполнением ответчиком обязательств по оплате квартиры.

Согласно Определению Московского городского суда от 04.05.2016 № 4Г-0279/2016 истец ссылаясь на то, что, заключая договор купли-продажи квартиры, имел намерение передать жилое помещение в собственность своего сына (ответчика), в связи с чем в договоре была определена заниженная стоимость жилья. Однако в настоящее время 1/2 доля указанного жилья принадлежит бывшей супруге ответчика как супружеская доля; кроме того, истец указывал, что денежные средства за квартиру были оплачены не лично

ответчиком, а переданы истцу его отцом. Суд отказал в удовлетворении иска, т.к. истец получил денежные средства за квартиру по условиям договора, а то обстоятельство, что указанные денежные средства переданы истцу не самим ответчиком, а его отцом, не могут служить самостоятельным основанием для расторжения договора купли-продажи. Суд принял решение расторгнуть договор купли-продажи квартиры с возвратом квартиры в собственность истца, поскольку истец (продавец) исполнил договор и передал квартиру по акту приема-передачи, а ответчик (покупатель) не уплатил за квартиру предусмотренную договором купли-продажи цену [30].

Известны также случаи когда суд отказывал в удовлетворении требования о расторжении договора. Такой пример можно увидеть в обзоре судебной практики ВС РФ: суд отказал в удовлетворении требования истца о расторжении договора купли-продажи квартиры в части 1/2 доли, поскольку истец избрал ненадлежащий способ защиты нарушенного права путем расторжения договора купли-продажи недвижимого имущества в части, а также пропустил срок исковой давности. Суд установил, что истец лично участвовал в заключении оспариваемого договора у нотариуса, подписал договор, впоследствии обратился в регистрирующий орган с заявлением о госрегистрации прав на объект недвижимости, не отказался от договора. Договор прошел государственную регистрацию, переход права собственности на жилое помещение состоялся. Согласно условиям договора покупатели уплачивают цену договора в день получения сторонами договора, прошедшего государственную регистрацию; следовательно, истец знал о нарушении своего права с момента госрегистрации договора, не имел объективных препятствий для его защиты, уважительные основания для восстановления пропущенного срока исковой давности отсутствуют [29].

Итак, делая выводы по рассмотренным особенностям договора купли-продажи жилой недвижимости, можно отметить, что основными требованиями в судебной практике являются споры о расторжении договора купли-продажи жилого помещения и о возврате жилого помещения в

собственность продавца. Менее часто встречающимися спорами являются споры:

- о прекращении записи о регистрации права собственности ответчика на спорное жилое помещение и обязанности внести запись о праве собственности истца на спорное жилое помещение;
- об обязанности выселить из жилого помещения ответчика и других лиц/об обязанности ответчика освободить квартиру.

Как правило именно продавец подает исковое заявление на расторжение договора-купли продажи недвижимых жилых имущественных объектов. Зачастую в качестве основания для подачи подобного искового заявления является нарушение условий договора со стороны покупателя. Чаще всего речь идет о неоплате купленной недвижимости.

3.2 Особенности договора купли-продажи нежилой недвижимости

Нежилая недвижимость – типичный предмет договоров купли-продажи. Часто такие объекты используются в коммерческих целях, поэтому в их приобретении бывают заинтересованы юридические лица. В качестве основания возникновения юридических отношений между покупателем и продавцом выступает договор купли-продажи нежилой недвижимости.

Для получения соглашения правомочного статуса его потребуется составить в письменном формате. При этом, документ подписывается всеми его участниками. В ситуации, когда недвижимость принадлежит сразу нескольким собственникам, продавцу потребуется сперва предоставить документальное подтверждение того факта, что остальные собственники объекта отказываются от своей доли. Этот отказ должен иметь нотариальное заверение.

Права могут быть переданы покупателю лишь после того, как сам факт подписания договора купли-продажи будет зарегистрирован в Росреестре. При этом, сам процесс регистрации подобного договора осуществляется

отделом Росреестра, расположенным по месту нахождения недвижимого объекта.

Текст договора купли-продажи нежилого недвижимого объекта должен состоять из таких пунктов, по мнению Э.И. Мадатова: «Данные об участниках сделки, они должны быть отражены полностью. Во-первых, без наличия этой информации договор не породит взаимных прав и обязанностей, а во-вторых, сведения о покупателе будут внесены в реестр собственников (ЕГРН). Что представляет собой ЕГРН можно узнать, пройдя по ссылке Единый государственный реестр недвижимости – ЕГРН. Если в качестве сторон выступают физические лица, то указываются их персональные данные, данные паспортов, а также сведения о месте проживания. Когда в роли стороны выступает юридическое лицо, указываются все регистрационные данные, а также информация об учредительных документах. Также должны быть отражены сведения о предмете соглашения. Предмет должен быть описан как можно подробнее. Как правило, в описание включаются данные о его месте расположения, размере, кадастровых и технических характеристиках» [16, с. 364].

Помимо этого, Э.И. Мадатов ссылается на необходимость таких пунктов, как стоимость предмета соглашения. Согласно его мнению: «Если стороны не включили это условие в положения соглашения, то договор признается не действительным; процедура внесения платежей; права и обязанности участников сделки; процедура составления акта приема – передачи объекта; процедура привлечения к ответственности; если объект, имеет какие – либо обременения, то сведения об этом должны быть отражены в документе; подписи и печати (при наличии) сторон» [16, с. 365].

Обязательными условиями, без которых документ не получает юридической силы, по мнению К.В. Родины являются: «Предмет договора — все сведения о нежилом объекте. Сведения должны быть включены такие, чтобы на их основании можно было выделить продаваемый объект из аналогичных. Указываются технические характеристики, кадастровые,

размер, цвет, адрес по которому он располагается. Продавец должен представить документ на основании, которого он получил права собственности на него. В случае, когда помещение передается полностью, то оно должно быть передано вместе с участком земли, на котором оно построено. В этом случае указываются все данные земельного участка. А также цена, которая должна быть согласована сторонами. В случае передачи вместе с участком земли, указывается отдельно цена на участок, а также на здание» [40, с. 472].

Прочие условия договора не могут быть названы обязательными. Они могут включаться в состав договора по обоюдному желанию сторон. При этом, обе стороны договора должны иметь статус дееспособных, а также достичь совершеннолетнего возраста. Уполномоченное лицо может участвовать в процессе проведения таких сделок в том случае. Если одна из сторон договора по тем или иным причинам не может принимать личное участие в процессе подписания такого документа.

Согласно договору купли-продажи нежилых недвижимых объектов, никаких ограничений по их использованию нет, кроме возможности использования таких объектов в качестве жилья.

В качестве предмета таких договоров могут являться разные здания, строения, комнаты, которые изначально не были предназначены для проживания. Так, как законодательство не предъявляет никаких строгих и четких требований в отношении таких договоров в них, могут вноситься разного-рода несущественные изменения.

При этом в такой договор обязательно должны быть включены следующие пункты, по мнению Д.В. Пяткова и П.В. Савицкой: «Подробное описание поэтапной передачи имущества; определение нежилого помещения (данные из кадастрового паспорта, адрес, планировка, площадь и др.); обязанности, права и ответственность обеих сторон; четкая цена за единицу сдаваемой площади или все помещение в целом» [37, с. 71].

К договору часто прикрепляются приложения:

- бумаги, подтверждающие права на недвижимость;
- подробное описание помещения;
- схему оплаты;
- кадастровый паспорт.

Рассмотрим правоприменительную практику по договору купли-продажи нежилой недвижимости.

К примеру, споры о том, когда договор считается заключенным, судебная практика позволяет прийти к выводу о том, что такое происходит с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности, как это указано в определении Московского городского суда от 31.07.2018 № 4Г/9-7614/2018: комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании стоимости помещения магазина, приобретенного по договору купли-продажи, заключенному на основании результатов аукциона, и пеней за просрочку оплаты. Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал в полном объеме. При рассмотрении спора судом установлено, что сумма основного долга погашена ответчиком до предъявления иска. Во взыскании пеней отказано в связи с тем, что договор не зарегистрирован в установленном порядке, то есть не вступил в законную силу. В этом случае, по мнению суда первой инстанции, договорная ответственность не применяется. Апелляционная инстанция не согласилась с решением суда и удовлетворила исковые требования комитета о взыскании с общества пеней за просрочку оплаты в размере, предусмотренном договором. При этом апелляционная инстанция обоснованно сослалась на следующие обстоятельства [31].

Данные пример можно подтвердить также примером из обзора судебной практики ВС РФ: в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не

установлено законом. Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает обязательную государственную регистрацию договора о продаже жилых помещений (статья 558) и договора купли-продажи предприятия (статья 560). Кодекс не предусматривает обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи иных, кроме указанных, видов недвижимого имущества. Регистрация перехода права собственности (статья 551 Кодекса) не означает регистрации самого договора купли-продажи [36].

Таким образом, договор купли-продажи здания следует считать заключенным с момента его подписания согласно пункту 1 статьи 433 Кодекса, а не с момента государственной регистрации.

Далее рассмотрим возможность расторжения договора в судебной практике. К примеру, случай из правоприменительной практики гласит о том, что невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли-продажи, может служить основанием к расторжению этого договора. Из обзора судебной практики ВС РФ о разрешении споров, можно отметить случай, когда: комитет по управлению имуществом продал товариществу с ограниченной ответственностью автозаправочную станцию. В договоре предусмотрена обязанность покупателя уплатить стоимость автозаправочной станции продавцу, а продавца - передать ее покупателю после оплаты. Обязательства по оплате покупателем не исполнены, вследствие чего комитет предъявил ему иск о расторжении договора. В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут по решению суда при существенном его нарушении другой стороной. Согласно пункту 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отказ покупателя от внесения платежа за приобретенный им объект приватизации не может рассматриваться в качестве основания для признания сделки недействительной, поскольку он не мог иметь место при ее

совершении, а в силу пункта 2 статьи 450 Кодекса должен признаваться основанием для расторжения договора купли-продажи приватизированного объекта. Поскольку покупатель допустил существенное нарушение условий договора, суд правомерно расторг заключенный договор.

Итак, в третьей главе исследования рассмотрены особенности договора купли-продажи жилой и нежилой недвижимости. Рассмотрено понятие этих договоров, предмет, существенные условия (обязательные и дополнительные), изучены вопросы судебной практики. Как правило именно продавец подает исковое заявление на расторжение договора-купли продажи недвижимых жилых имущественных объектов. Зачастую в качестве основания для подачи подобного искового заявления является нарушение условий договора со стороны покупателя. Чаще всего речь идет о неоплате купленной недвижимости. При изучении правоприменительной практики договора купли-продажи нежилого помещения можно отметить факт того, что основными исками являются вопросы того, когда договор считается заключенным и выполнение обязательств по нему, а также вопросы расторжения договора.

Заключение

Рассматриваемая в настоящем исследовании тема: договор купли-продажи недвижимости». Целью исследования ставилось – рассмотрение особенностей правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества. В начале исследования были поставлены задачи, рассмотрим их выполнение.

Первой задачей являлось изучение особенностей правового регулирования института продажи недвижимости в России. Рассматривая правовой режим недвижимого имущества в РФ и особенности его регулирования можно отметить, что отечественными и зарубежными учеными предложено множество классификаций недвижимого имущества, основанных на разных признаках. По результатам исследования было уточнено, что все недвижимое имущество можно классифицировать на четыре крупные подгруппы, то есть нежилая недвижимость, жилая, недвижимость в силу закона и земельные участки.

При изучении правового регулирования института продажи недвижимости было уточнено, что абсолютным приоритетом среди всех правовых документах обладает Гражданский Кодекс, на другие источники следует обратить внимание, при расхождении норм. В процессе правоприменения необходимо учитывать юридическую силу конкретного акта, специфику и содержание конкретных обязательственных отношений по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости. Хотелось бы также отметить, что в качестве таковых можно использовать и материалы правоприменительной практики.

Следующей задачей исследования было охарактеризовать недвижимость как особый объект правового регулирования. Как правило «недвижимое имущество» следует рассматривать в качестве объекта гражданской собственности, подлежащей государственной регистрации в

соответствии со ст. 128 ГК РФ. Однако «недвижимое имущество» необходимо рассматривать в более широком смысле, чем «недвижимая вещь».

Разделение вещей на две основные категории: движимые и недвижимые основано, прежде всего, на положениях ст. 130 ГК РФ, в которых рассматриваются физические свойства всех объектов. В литературных источниках дается определение признаку отсутствия перемещения недвижимых объектов с учетом его оценки, поскольку техника и оборудование могут перемещаться в пространстве, тем самым не причинять им никакого ущерба. Данное обстоятельство говорит о том, что все предпринятые попытки относить «недвижимую вещь» к физическому объекту на сегодняшний день необоснованно. Таким образом, все особенности недвижимых вещей от прочих объектов, которые находятся на земельном участке, в настоящее время на законодательном уровне недостаточно целесообразны, поскольку все они не затрагивают правовой аспект и действительность. В связи с чем, следует придерживаться мнения о том, что определение недвижимой вещи отражает не только физические, но и юридические свойства.

Далее задачей ставилось определить понятие и порядок заключения договора купли-продажи недвижимости. Итак, договор купли-продажи недвижимого имущества – договор, согласно которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру либо другое недвижимое имущество. Договор считается заключенным, когда между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В качестве прав и обязанностей сторон договора купли-продажи недвижимости было выделено, что продавец имеет следующие обязанности по такому договору: передать объект недвижимости покупателю; передать объект надлежащего качества (если это жилое помещение, то пригодное для проживания); предупредить покупателя о правах третьих лиц на объект. В свою очередь, покупатель обязан оплатить передаваемое имущество. На

покупателя могут возлагаться и иные обязанности, в частности, страхование объекта в случае с ипотечными сделками. В исследовании рассмотрены проблемы правоприменения с таких позиций как идентификация вещи на момент наступления срока исполнения обязательства по ее передаче. Актуализирована проблематика, связанная с ответственностью сторон. Так между сторонами возникает ответственность в рамках договора купли-продажи недвижимых имущественных объектов в случае полного неисполнения или неверного исполнения сторонами такого договора своих обязательств. Резюмируя, можно говорить о том, что до сих пор в Российской Федерации нарушения в сфере купли-продажи недвижимых имущественных объектов имеют массовый характер.

Далее задачей ставилось рассмотреть процесс государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Здесь важно обратить внимание на то, что регистрация перехода права собственности на недвижимость носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер.

Изучая процесс расторжения договора купли-продажи недвижимости, можно отметить, что после регистрации это возможно только в судебном порядке. При этом существуют проблемы правоприменения при признании основания решения продавца отменить сделку существенным.

И последней задачей исследования ставилось изучение особенностей договора купли-продажи жилой и нежилой недвижимости. Делая выводы по рассмотренным особенностям договора купли-продажи жилой недвижимости, можно отметить, что основными требованиями в судебной практике являются споры о расторжении договора купли-продажи жилого помещения и о возврате жилого помещения в собственность продавца. При изучении правоприменительной практики договора купли-продажи нежилого помещения можно отметить факт того, что основными исками являются вопросы того, когда договор считается заключенным и выполнение обязательств по нему, а также вопросы расторжения договора.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. 176 с.
2. Воздушный кодекс от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 02.07.2021) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_13744/ (дата обращения: 15.07.2021).
3. Ворошилова А.И. Понятие недвижимого имущества // Студенческий. 2020. № 27-2 (113). С. 45-52.
4. Гожва О.О. Исторические аспекты развития понятия «недвижимое имущество» // Молодой ученый. 2020. № 3 (293). С. 35-37.
5. Голованов Н.М. Сделки с недвижимостью. СПб.: СПбГАСУ, 2017. 218 с.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 11.06.2021) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 25.06.2021).
7. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 (ред. от 28.06.2021) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 30.06.2021).
8. Гражданское право: учебник / Под ред. М.В. Карпычева, А.М. Хужина. М.: ИД ФОРУМ: ИНФРА-М, 2018. 784 с.
9. Дюков А.С. Понятие недвижимой вещи // Вестник науки и образования. 2018. № 9 (21). С. 71-78.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 01.07.2021).

11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 11.06.2021) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 25.06.2021).

12. Исаков В.Б. Фактический состав в механизме правового регулирования: монография / Под ред. С.С. Алексеева. М.: ИНФРА-М, 2017. 194 с.

13. Кодекс внутреннего водного транспорта в РФ от 07.03.2001 N 24-ФЗ (ред. от 02.07.2021) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_30650/ (дата обращения: 14.07.2021).

14. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 11.06.2021) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22916/ (дата обращения: 14.06.2021).

15. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 11.06.2021) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ (дата обращения: 26.06.2021).

16. Мадатов Э.И. Недвижимость как объект гражданских правоотношений // Научные исследования: теория, методика и практика Сборник материалов II Международной научно-практической конференции. 2017. №1. С. 364-366.

17. Майборода Т.Ю. Договор купли-продажи и его отдельные виды. Курган: Курганский государственный университет. 2019. 319 с.

18. Миронов С.В., Шерстобитова Ж.В. Недвижимое имущество – как особая категория // Юность. Наука. Культура. Материалы VI Всероссийской научно-практической конференции. 2019. №1. С. 148-153.

19. О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации [Электронный ресурс].

Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2284 (ред. от 14.02.2020). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2873/ (дата обращения: 25.06.2021).

20. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 (ред. от 11.06.2021). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 20.06.2021).

21. О космической деятельности [Электронный ресурс]: Закон РФ от 20 августа 1993 г. № 5663-I (ред. от 11.07.2021). URL: <https://base.garant.ru/136323/> (дата обращения: 12.07.2021).

22. О недрах [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 11.06.2021). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/ (дата обращения: 24.06.2021).

23. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс]: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ (дата обращения: 30.06.2021).

24. О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс]: Закон РФ от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 02.07.2021) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/ (дата обращения: 08.07.2021).

25. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2021). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/ (дата обращения: 02.07.2021).

26. Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной

регистрации [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 года № 1009 (ред. от 18.03.2021). URL: <https://docs.cntd.ru/document/9047431> (дата обращения: 02.07.2021).

27. Обзор судебной практики по спорным вопросам при заключении, исполнении и расторжении договоров купли-продажи недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry.com/wp-content/uploads/2020/09/Obzor-sudebnoj-praktiki.docx> (дата обращения: 12.07.2021).

28. Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными [Электронный ресурс]: Информационное письмо Президиума ВАС от 25.02.2014 г. № 165. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160178/ (дата обращения: 21.06.2021).

29. Обзор судебной практики ВС РФ о разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав от 17.07.2019 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.supcourt.ru/documents/practice/28102/> (дата обращения: 24.06.2021).

30. Определение Московского городского суда от 04.05.2019 N 4г-0279/2019 [Электронный ресурс]. URL: <http://realist.ru/fas4/58A0703F40B08349432581DC00161967.html> (дата обращения: 04.07.2021).

31. Определение Московского городского суда от 31.07.2018 N 4г/9-7614/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1054265#wcvm4dS8CEx21EgK> (дата обращения: 02.07.2021).

32. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.05.2010 г. № 4-В10-5 [Электронный ресурс]. URL: http://sudbiblioteka.ru/vs/text_big3/verhsud_big_45379.htm (дата обращения: 26.06.2021).

33. Определение СКГД Верховного Суда РФ от 24.11.2020 г. № 117-

КГ20-2-К4 [Электронный ресурс]. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-24112020-n-117-kg20-2-k4/> (дата обращения: 23.06.2021).

34. По делу о проверке конституционности части 2 статьи 99, части 2 статьи 100 Лесного кодекса Российской Федерации и положений постановления Правительства Российской Федерации «Об исчислении размера вреда, причиненного лесам вследствие нарушения лесного законодательства» в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью «Заполярье» [Электронный ресурс]: Постановление Конституционного Суда РФ от 02.06.2015 N 12-П. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180575/ (дата обращения: 14.06.2021).

35. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314779/ (дата обращения: 14.06.2021).

36. Постановление ФАС Поволжского округа в кассационной инстанции от 20.10.2018 г. по делу № А57-21910/2016 [Электронный ресурс]. URL: <https://faspo.arbitr.ru/> (дата обращения: 15.06.2021).

37. Пятков Д.В., Савицкая П.В. Понятие недвижимого имущества: проблема законодательного определения // Правовая мысль в образовании, науке и практике. 2018. № 4 (8). С. 70-81.

38. Решение Ангарского городского суда (Иркутская область) от 21.11.2019 г. по делу № 2-5746/2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/usH9VEDa58LT/> (дата обращения: 15.06.2021).

39. Решение Ступинского городского суда (Московская область) от 18.09.2019 г. по делу № 2-1611/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/bt0mkWewLxmJ/> (дата обращения: 18.06.2021).

40. Родина К.В. Недвижимое имущество: некоторые подходы к

классификации // Научные открытия 2017. Материалы XXII Международной научно-практической конференции. 2017. №1. С. 471-479.

41. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть / Под ред. Е.А. Суханова. М.: Статут, 2019. 596 с.

42. Стародумова С.Ю., Ленковская Р.Р. Субъекты договора купли-продажи недвижимости // Теоретические и практические проблемы нормативного регулирования частного права и процесса. Сборник статей по итогам научно-практического семинара. 2017. №2. С. 82-88.

43. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2017. 219 с.

44. Тютюнникова И.В. Недвижимость как объект переживания. М.: МАЮСТИК-центр, 2018. 144 с.

45. Удовенко И.Н., Халлик Е.В. Об особенностях применения понятия недвижимости при использовании подземных сооружений // Университетский комплекс как региональный центр образования, науки и культуры: материалы Всероссийской научно-методической конференции. Министерство образования и науки РФ. 2018. №1 С. 490-498.

46. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. Машино-место как новый объект недвижимости в гражданском праве Российской Федерации // Правовая политика и правовая жизнь. 2017. № 1. С. 75-82.

47. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7. С. 15-21.

48. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: СПАРК, 1995. 279 с.