

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра _____ «Гражданское право и процесс» _____
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Продажа недвижимости»

Студент

Д.А. Башарин

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, О.В. Бобровский

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

Тольятти 2022

Аннотация

Значение недвижимости в общественной и экономической жизни трудной переоценить. Учитывая важность недвижимости, данный объект гражданского оборота понимается не только как объективная необходимость, но и как предмет роскоши, показатель особого социального статуса. С развитием экономических отношений, недвижимость приобрела статус «основного средства» лежащего в основе многих видов предпринимательской деятельности.

Цель работы - комплексное изучение правового регулирования договора продажи недвижимости.

Для этого определяются следующие задачи: определить понятие недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений; классификации видов недвижимого имущества; форму и порядок заключения договора купли-продажи недвижимости; взаимные права и обязанности покупателя и продавца по договору купли-продажи; особенности земельного участка как объекта гражданского оборота; особенности проведения купли-продажи жилых помещений.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере продажи недвижимого имущества.

Предметом исследования выступают правовые нормы, раскрывающие особенности договора продажи недвижимости.

Методами исследования, используемыми при написании работы послужили диалектический, системный, формально-юридический, сравнительно-правовой и другие методы.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 42 источника. Объем работы составил 49 страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика института купли-продажи недвижимого имущества.....	6
1.1 Понятие недвижимого имущества.....	6
1.2 Классификация недвижимого имущества.....	14
Глава 2 Элементы договора продажи недвижимого имущества.....	19
2.1 Форма договора и порядок его заключения.....	19
2.2 Права и обязанности покупателя и продавца.....	23
Глава 3 Особенности правового регулирования купли-продажи отдельных видов недвижимости.....	28
3.1 Особенности продажи земельных участков.....	28
3.2 Особенности продажи жилых помещений.....	32
Заключение.....	42
Список используемой литературы и используемых источников.....	45

Введение

Значение недвижимости в общественной и экономической жизни трудной переоценить. Жилые помещения как один из наиболее распространённых видов объектов недвижимости, первоначально выполнял функции защиты от внешней угрозы, от неблагоприятны погодных условий. Земельные участки (земля в целом) была необходима для её возделывания и получения урожая.

С момента усложнения и развития общества, наличие недвижимости и земельных владений становятся признаками зажиточности, определяли статус и положение её владельца в обществе. Со временем, учитывая важность недвижимости, увеличивается её стоимость, что позволяет воспринимать данный объект гражданского обороте не только как объективную необходимость, но и как предмет роскоши, показатель особого социального статуса. С развитием экономических отношений, недвижимость приобрела статус «основного средства» лежащего в основе многих видов предпринимательской деятельности.

Исходя из этого, актуальность избранной темы исследования заключается в важности сегмента общественных отношений, связанных с купле-продажей таких видов недвижимого имущества, как жилые помещения и земельные участки, а значит и необходимости постоянного совершенствования качества правового регулирования данных вопросов.

Целью данной работы является комплексное изучение правового регулирования договора продажи недвижимости.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- определить понятие недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений;
- рассмотреть существующие классификации видов недвижимого имущества;

- проанализировать форму и порядок заключения договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть взаимные права и обязанности покупателя и продавца по договору купли-продажи;
- проанализировать особенности земельного участка как объекта гражданского оборота;
- рассмотреть особенности проведения купли-продажи жилых помещений.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере продажи недвижимого имущества.

Предметом исследования выступают правовые нормы, раскрывающие особенности договора продажи недвижимости.

При написании работы были использованы диалектический, системный, формально-юридический, сравнительно-правовой и другие методы.

Теоретической основой исследования послужили работы таких авторов как Арсланов К.М., Безлепкин Г.А., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Батырова М.К., Каболов В.В., Баранов С.Ю., Вакулина Г.А., Галеева Р.Ф., Грядова Э.А., Жимилова Д.В., Клинов А.О., Козырь О.М., Крамкова Т.В., Крассов О.И., Куйбышева И.П., Подшивалов Т.П., Романец Ю.В., Цыденов С.П., Чикобава Е.М., Шуваев М.А., Шеметова Н.Ю., Шамба Т.М., Щепетильникова С.И. и др.

Нормативной основой работы послужили Гражданский кодекс РФ и иные федеральные законы. Эмпирической основой послужили материалы правоприменительной практики.

Структура работы обусловлена ее целями и задачами и включает введение, три главы, подразделенные на шесть параграфов, заключение, список источников и используемой литературы.

Глава 1 Общая характеристика института купли-продажи недвижимого имущества

1.1 Понятие недвижимого имущества

Недвижимое имущество относится к категории вещей и является одним из объектов гражданских правоотношений (гражданских прав). В связи с этим, представляется, что для полного раскрытия вопросов рассматриваемых в данном параграфе, необходимо дать определение объектов гражданских правоотношений.

Необходимо отметить, что сам вопрос объектов гражданских прав и объектов гражданских правоотношений, а также их соотношения, в гражданско-правовой науке является дискуссионным. Вместе с тем, не вдаваясь в подробности такой дискуссии, наиболее оптимальным представляется позиция тех учёных, которые отождествляют «объект гражданских прав» и «объект гражданских правоотношений»[30], а не тех, которые их разделяют[8]. Кроме того, существует и неопределённость относительно понимания сущности объекта гражданских правоотношений: существует концепция объекта как блага, объекта как действия, концепция объекта как особого правового режима. Для целей настоящей работы в большей степени подходит определение объекта правоотношений, как благо по поводу которого и возникают соответствующие правоотношения. Одним из таких благ являются и недвижимые вещи (недвижимость).

Можно говорить о наличии легального определения недвижимости (недвижимой вещи) в ст. 130 ГК РФ: объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Так же можно говорить об исключении из данного правила в силу прямого указания закона. А именно, согласно п. 2 ст. 130 ГК РФ, «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 данной категории недвижимых вещей, общее определение недвижимости не относится. Фактически на них лишь распространяется правовой режим недвижимой вещи.

Так же, в ст. 130 ГК РФ, перечисляются недвижимые вещи, к которым относятся: земельные участки, участки недр, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Данный перечень, естественно не исчерпывающий.

Кроме того, правовой режим использования разных объектов недвижимости, помимо ГК РФ, содержится в другом федеральном законодательстве, среди которых – Жилищный, Земельный и Водный кодексы.

Исследованию теоретических и практических проблем недвижимого имущества уделялось достаточно много внимания всегда, и в дореволюционный период развития гражданского права, и в советский период, и в современный.

В вопросе познания сущности недвижимого имущества учёные идут по двум основным направлениям. Одни рассматривают его правовой аспект, а именно правила регулирующие вопросы, связанные с недвижимостью (по сути, её правовой режим), вторые – рассматривают свойства недвижимости как вещи физической (материальной). Характеристика недвижимости с обеих указанных сторон рассматривается в научной публикации Н.Ю. Шеметовой [40]. Например, учёная указывает, на существование позиции, критикующие излишнюю формализация правил гражданского оборота недвижимого имущества (обязательная регистрация, необходимость обретения имуществом конкретного правового режима, например, земельного участка и т.п.), усложняют гражданский оборот и «отрывают» правовое понятие недвижимости от реальной физической вещи. Таким образом возникают юридические фикции, когда, например, правовой режим недвижимого

имущества распространяется на воздушные и морские суда (ч. 2 ст. 130 ГК РФ). В силу определённых норм закона не распространяется режим недвижимого имущества на самовольную постройку, однако в силу физического (материального) критерия, последняя, безусловно, отнесена к таковой [15].

С другой стороны (не юридической) недвижимость понимается как вещь физическая, то есть земля (горы, равнины и т.п.). Однако отдельные вещи, которые соответствуют физическому критерию недвижимости. Таковой не признаются в силу закона, например, объекты самовольной постройки, части земной поверхности, которые не получили в установленном порядке статус земельного участка. Таким образом, далеко не все объекты, соответствующие физическому критерию недвижимости, являются таковыми в силу закона и «получают» правовой режим недвижимого имущества.

Такие правила представляются не вполне верными. Представляется, что главным и основным критерием отнесения объекта к недвижимости должна быть его неразрывная связь с землей, а критерий юридический, который выражается в наличии у такого объекта отдельного правового статуса, должен определять правила и условия её гражданского оборота. Относительно объектов, которые не соответствуют физическому критерию недвижимости, но считаются таковой в силу закона, понимание должно быть скорректировано. Последние, безусловно, являются по своим характеристиками, вещами движимыми, но на них распространяется правовой режим недвижимого имущества. Соответствующая корректировка может быть внесена в ст. 130 ГК РФ, которая предотвратит существование очередной правовой фикции.

Как и любое правовое явление, недвижимость обладает своими свойствами (признаками), которые характеризуют их сущность и выделяют из массы других объектов гражданских правоотношений.

При этом до сих пор в правоприменительной практике нет

однозначного понимания какие именно объекты должны относиться к недвижимым вещам. Это подтверждают имеющиеся место поправки, вносимые в п. 1 ст. 130 ГК РФ. Так, Федеральным законом от 30.12.2004 № 213-ФЗ, согласно которого, перечень недвижимых вещей был дополнен фразой «объекты незавершенного строительства»[11]. А ФЗ от 03.06.2006 № 73-ФЗ[20] и ФЗ от 04.12.2006 № 201-ФЗ[21] из перечня недвижимости были исключены понятия «обособленные водные объекты» и «леса, многолетние насаждения». С 01.09.2015 года вступили в силу изменения, внесенные ФЗ от 13.07.2015 № 258-ФЗ, согласно которым космические объекты теперь не входят в перечень недвижимого имущества[22].

Как уже говорилось, статьей 130 ГК РФ дано определение недвижимого имущества. Как известно, «к недвижимости относятся различные по свойствам и назначению объекты, в связи с этим, необходимо установить, какие признаки позволили объединить их под одним понятием «недвижимость» и выработать для них единое регулирование. Характерной чертой недвижимой вещи является ее постоянство, определенность и индивидуальность» [29].

Как отмечает В.В. Витрянский, лица, принимающие участие в гражданском обороте должны быть осведомлены о том, какой правовой статус имеет тот или иной объект, от чего, во многом зависит принятие решения о приобретении имущества, его цены, прочие условия сделки[4].

Отметим социальную значимость недвижимости. Последняя необходима человеку для удовлетворения естественного стремления иметь место жительства, образующее частное неприкосновенное пространство (что касается жилых помещений), земля нужна для формирования собственной среды обитания. Земля и жилые помещения для человека как блага являются незаменимыми. При этом, недвижимость относится к таким объектам, которые имеют собственные границы (пространственные, физические). Экономическая сущность недвижимости заключается в том, что она имеет

собственную цену, а стационарность (неразрывность) недвижимости и земли обуславливают значительное влияние на такую цену местности, в которой расположена недвижимость. Кроме того, недвижимость во всех её формах является необходимой основой для предпринимательской деятельности, одним из наиболее распространённых объектов сделок в предпринимательстве.

Учитывая, что одной из основных классификаций вещей в гражданском праве выступает их деление на движимые и недвижимые. Следовательно, для уяснения сущности имущества недвижимого, целесообразно рассмотреть их отличия. Такое отличие имеет как природный характер, так и правовой. Под природными признаками недвижимости понимается её естественные свойства, последние в сравнении с вещами движимыми, являются более прочными, долговечными, стационарными («привязаны» к определённому месту, которое может иметь адрес, либо быть зафиксированным при помощи системы координат).

Правовые отличия недвижимых вещей от большинства движимых заключается в необходимости прохождения государственной регистрации возникновения прав в отношении первого; наличием юридической взаимосвязи между местом нахождения недвижимого имущества и правоотношениями наследования (место открытия наследства, заведения наследственного дела), рассмотрением судебных споров по поводу объекта недвижимости; наличие более длительного срока приобретательной давности[28];

В качестве подведения итогов, отметим, что недвижимость как вещь физическая не во всех случаях совпадает с правовой фикцией недвижимости, которая является таковой в силу распространения на неё соответствующего правового режима. В целях совершенствования правового регулирования вопросов отнесения вещей к недвижимому имуществу, предлагается, внести изменений в п. 2 ст. 130 ГК РФ, дополнив правилом согласно которого, «в

случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иными законами, на отдельные вещи (имущество) не являющееся недвижимым, может распространяться правовой режим недвижимой вещи».

Недвижимое имущество – это объект гражданского оборота обладающий высокой социально-экономической ценностью, которые соответствует его физическому и юридическому критерию Физический критерий заключается в неразрывной связи с землёй, заключающейся в невозможности перенесения вещи в пространстве без нанесения последней существенного вреда.

Но этот признак некоторые авторы предлагают исключить из ст. 130 ГК РФ, так как «несоразмерный ущерб» назначению объекта недвижимости относится к оценочным категориям, и на практике он не всегда применим. Кроме того, в настоящее время назначение объекта недвижимости может меняться в связи с потребностями их собственников при условии правильного документального оформления. Например, Жилищный кодекс содержит легальные условия перевода жилого помещения в нежилое и наоборот без какого-либо ущерба самому объекту.

Отдельно следует рассмотреть также такой признак объектов этой группы, как «связь с землей». Он означает, что эти объекты вообще являются неподвижными по своей природе (например, земельный участок) или что они прочно связаны с землей, что и делает их перемещение невозможным. В то же время, этот признак уже не считается исследователями таким уж важным, так как и он является оценочным, субъективным, а связь объекта с землей может быть различной.

Тем более, что в век новейших технологий из этого признака уже сделаны исключения – известны случаи передвижения объектов недвижимости (зданий) без нанесения им соразмерного ущерба. Также существуют здания, крутящиеся вокруг своей оси, то есть не имеющие прочной связи с землей. При этом из Постановления Президиума Высшего

арбитражного суда РФ следует, что «прочной связью с землей считается песчаная подушка, щебеночная подготовка и слой бетона толщиной 20 см».

Юридический критерий заключается в наличии нормы закона, которая распространяет на такую вещь правовой режим недвижимого имущества.

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает разновидности договоров купли-продажи, подчеркивая, тем самым, особенности отдельных видов. Одной из таких разновидностей является договор купли-продажи недвижимости, которому посвящен самостоятельный параграф 7 главы 30 ГК РФ «Продажа недвижимости».

Представляется, что следовало бы скорректировать название данного параграфа, указав «Купля-продажа недвижимого имущества», учитывая, что в п. 1 ст. 549 ГК РФ дается именно такое понятие соответствующего договора.

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

Данные правила применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия.

По своим юридическим характеристикам данный договор является двусторонне-обязывающим, консенсуальным, возмездным. Продажа недвижимости неслучайно вынесена в самостоятельный параграф главы 30 ГК РФ, так как характеризуется целым рядом особенностей, отличающих данный договор от продажи движимого имущества.

В этой связи хотелось бы остановиться на особенностях договора купли-продажи недвижимости, вытекающих из законодательства Российской Федерации. Особенности договора купли-продажи недвижимого имущества проявляются, прежде всего, в существенных условиях данного договора.

Первой особенностью данной разновидности договора купли-продажи является его особый предмет, который послужил основанием для выделения продажи недвижимости в самостоятельный вид договора купли-продажи. Недвижимое имущество (недвижимость) определено в ст. 130 ГК РФ.

Анализ положений п. 1 данной статьи позволяет отметить, что к недвижимым вещам относятся такие объекты гражданских прав, перемещение в пространстве которых невозможно без причинения ущерба.

Так, в соответствии со ст. 130 ГК РФ 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.

При этом в ст. 130 ГК РФ по отношению к ним используется оговорка «в том числе», так как эти объекты отличаются как назначением, так и правовым регулированием. Объекты этой группы регулируются разными нормативными правовыми актами, в том числе и кодифицированными.

Недвижимое имущество обладает такими признаками как прочность, долговечность, стационарность, фундаментальность, индивидуальная определенность, обусловленная, в том числе, и адресностью (местом нахождения) недвижимой вещи и т.д.

В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый имущественный комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь.

С 01.01.2017 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. К недвижимому имуществу относятся как жилые, так и нежилые помещения.

1.2 Классификация недвижимого имущества

В вопросе классификации недвижимого имущества, несмотря на кажущуюся на первый взгляд исключительно теоретическую значимость вопроса, необходимо отметить следующее. М.А. Шуваев отмечает, что разработка такой классификации объектов недвижимости, которая будет признана большинством учёных и юристов-практиков на данный момент является одной из наиболее приоритетных задач науки гражданского права[39]. Учёный, определяя эффективность классификации, сравнивает её с возможностью поисковых систем в сети Интернет, посредством которых осуществляется поиск необходимой информации. Действительно, детально разработанная классификация объектов недвижимого имущества позволит быстро ориентироваться в системе таких объектов, осуществлять их «поиск»

исходя из существенных характеристик (которые одновременно с этим будут являться и критериями поиска).

Каких-либо предметных научных разработок классификации объектов недвижимости в гражданском праве отсутствуют. Данный вопрос в большинстве случаев рассматривается как «сопутствующий» при общей характеристики недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений. Существуют отдельные публикации в периодической печати М.А. Шуваева, А.О. Клинова, М.К. Батырова, В.В. Каболова и других.

Далее отметим, что в рамках данного параграфа нами будут рассматриваться лишь юридически значимые классификации, поскольку параллельно ещё существуют и классификации недвижимости, наполненные экономическим смыслом.

Как отмечает Ю.В. Романец, все виды недвижимости можно условно разделить на несколько групп:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- искусственно созданные объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (здания, сооружения);
- особо значимые движимые объекты, подлежащие государственной регистрации (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты);
- предприятие как имущественный комплекс[34].

Данное деление недвижимости, как представляется, является основным, поскольку основано на нормах действующего законодательства. Критерием для классификации в данном случае может быть как существенная характеристика вещи (например, здания и строения как искусственно созданные объекты, неразрывно связанные с землей), так и правовой режим, присущий той или иной вещи. Действительно, можно с уверенностью

говорить о различном правовом режиме земельных участков, предприятия как имущественного комплекса и т.п.

В результате проведенного анализа и обобщения научной литературы, были так же установлены следующие наиболее распространенные классификации объектов недвижимости.

Первый критерий, является критерий происхождения недвижимости. Как представляется, он является основным, системообразующим критерием, поскольку на нём будут основываться многие другие классификации. По критерию происхождения выделяют объекты недвижимости природного и антропогенного характера[39].

Далее рассмотрим деление объектов недвижимости природного происхождения. По такому критерию они делимы на следующие категории: земельные участки, леса и многолетние насаждения, и участки недр и водные объекты. Такое деление основано, соответственно на земельном, лесном законодательстве, законодательстве о недропользовании. Земельные участки, могут обладать различным правовым режимом в соответствии с их целевым назначением, также земельные участки могут делиться по признаку объёма правомочий, предоставляемых лицу: в обороте (с возможностью отчуждения и передачи права собственности), и в использовании.

В свою очередь, варианты классификаций объектов недвижимости антропогенного происхождения намного более разнообразны. В этом вопросе интересен опыт США, который, как указывает М.А. Шукаев заключается в делении недвижимости на пять основных видов с использованием критерия «функционального предназначения». Таким образом выделяется недвижимость жилая, коммерческая (сюда относится как недвижимость, предназначенная для продажи, так и для ведения бизнеса), производственная (инвестиционная) – используемая в целях вложения капитала; недвижимость социального назначения[39]. Обращает на себя

внимание, что одна и та же недвижимость, если использовать предложенный критерий, может периодически менять свой статус. Например, сначала находится в личной собственности гражданина и использоваться последним как жилое помещение, а в последствии с использованием услуг риелтора, быть выставленной на продажу, а значит стать недвижимостью коммерческого назначения. Представляется, что в приведённой классификации в большей степени идёт речь о правовых режимах недвижимого имущества.

Рассмотрим и другие классификации. Так, по критерию функционального назначения объекты недвижимости могут быть разделены на жилую застройку, нежилую застройку, суда, космические объекты. Данная классификация существенно дополняется М.А. Шураевым, который разделяет недвижимость антропогенного происхождения исходя из её назначения на: жилую, общественную, коммерческого назначения, а также ту на которую правовой режим недвижимости распространяется, но таковой она не является. При этом, значительно детализируются и виды жилой недвижимости, к которой по мнению учёного может относиться жильё высокой степени комфортности, повышенной комфортности, типовое жильё, жильё низких потребительских качеств. В данном случае М.А. Шуваев использует «маркетинговый подход».

Кроме того, учёный выделяет группы недвижимости в зависимости от критерия продолжительности использования в гражданском обороте : жильё первичное, вторичное, третичное.

Отдельно выделим наработки А.О. Климова, осуществившего классификацию нежилых помещений как объектов недвижимости. Как отмечает учёный, в доктрине можно встретить следующие классификации: по месту расположения нежилых помещений, в зависимости от возможности самостоятельного использования, по функциональному (целевому) назначению и т.п.[14]

Первая классификация использует в качестве критерия место нахождения нежилого помещения. По такому критерию они разделяются на те, которые находятся в зданиях нежилого характера, и на те, которые расположены в объектах жилого фонда (например, в многоквартирном доме).

Вторым предлагаемым критерием для классификации является деление недвижимости в зависимости от возможности их самостоятельного использования. По такому критерию недвижимость делится на помещения основные и вспомогательные. Вторые призваны обеспечить использование первых. Например, это коридор или подсобные помещения (по аналогии с концепции главной вещи и принадлежности).

В-третьих, предлагается различать нежилые помещения в рамках важнейшего свойства вещей – оборотоспособности. Так, под этим понятием принято понимать способность вещи быть объектом имущественного оборота и менять своих владельцев (собственников). Данная классификация будет основана на разделении вещей на свободные в обороте и ограниченные, в соответствии со ст. 129 ГК РФ. В прежней редакции данной статьи предусматривалась категория вещей, изъятых из оборота, виды которых должны были быть прямо указаны в законе, однако, несмотря на последние внесенные изменения, правовой режим объектов гражданских прав, которые ранее признавались изъятыми из оборота, сохраняется [14].

Как представляется, предложенная система классификации объектов недвижимости, может быть полезна при реализации различных направлений исследования объектов недвижимости, таких как разработка детальных классификаций каждого элемента объектов недвижимости; определение вида оцениваемой стоимости, а также выбор подхода, и метода для оценки конкретных объектов недвижимости.

Глава 2 Элементы договора продажи недвижимого имущества

2.1 Форма договора и порядок его заключения

Договор купли-продажи недвижимости является двусторонним, консенсуальным и возмездным. Двусторонние - потому что содержит права и обязанности, согласованные между контрагентами. Консенсуальный - потому что считается заключенным только с момента соглашения контрагентами всех указанных в договоре условий, возмездный - так как передача товара обусловлена встречным предоставлением в виде уплаты цены или наоборот.

Гражданское законодательство предполагает возможность совершения сделок в двух основных формах: письменной и в устной (ч. 1 ст. 158 ГК РФ). В свою очередь, письменная форма сделки подразделяется на письменную простую и письменную нотариальную. Отдельными особыми формами договоров являются так называемые конклюдентные действия, возможность совершения которых предусмотрена ч. 2 ст. 158 ГК РФ и молчание, которое признаётся одним из способов выражения воли стороны в правоотношении (ч. 3 ст. 158 ГК РФ). Выбор формы сделки, которая подходит для того или иного вида договора зависит от установленных в законе критериев.

Так, например, любой договор заключаемый в силу доверенности должен иметь письменную форму (ч. 1 ст. 185 ГК РФ), аналогичное требование предъявляется к сделкам цена которых превышает 10 000 руб.. Кроме того, выбор допустимой формы сделки связан с особенностями лиц, которые принимают в ней участие, например, любые сделки юридического лица должны носить письменный характер и т.п.

В рассматриваемом случае, в силу прямого указания закона, а именно ч. 1 ст. 550 ГК РФ, договор купли-продажи недвижимости должен быть заключён в письменной форме.

В качестве последствия невыполнения такого требования закон указывает на возможность признания такой сделки недействительной (заинтересованная сторона может оспорить сделку в судебном порядке). Аналогичные требования относительно применения письменной формы сделки выдвигаются и к другим сделкам объектом которых выступают объекты недвижимости).

Рассмотрим письменную форму сделки подробнее. Так, исходя из содержания ч. 1 ст. 160 ГК РФ, письменная форма сделки представляет собой документ, в котором должно быть выражено содержание договора, то есть согласованная воля сторон. Такой документ должен быть подписан сторонами, заключившими сделку или их уполномоченными представителями. Иными словами, существуют два основных требования к письменной форме сделки: зафиксировать содержание сделки в текстово-буквенном выражении и заверить факт его подписания конкретными сторонами способом выполнения в нём подписей[1].

Существует возможность установления и дополнительных требований к письменной форме сделки, которые могут быть установлены или отдельным нормативным правовым актом, или исходить из воли сторон, т.е. предусматриваться соглашением между ними (правило предусмотрено абз. 3 ч. 1 ст. 160 ГК РФ). Такие требования, например, могут заключаться в необходимости скрепления договора оттиском печати, требования к бланку договора и т.п.

Выше уже указывалось, что одной из разновидностей письменной формы сделки выступает нотариальная письменная форма сделки. В соответствии с ч. 1 ст. 163 ГК РФ, нотариальное удостоверение сделки заключается не только и не сколько, в изготовлении её текста на специальном бланке и проверки личности сторон. На нотариуса возлагается обязанность проверить правоспособность каждой из сторон соблюдения сторонами норм материального права при заключении сделки.

Требование об обязательности применения нотариальной формы сделки также содержится в законе и обязательность её применения может исходить из согласованной воли сторон (пп. 1-2 п. 2 ст. 163 ГК РФ). В научной литературе отмечается, что применение нотариальной формы сделки повышает гарантии соблюдения и защиты прав и законных интересов её участников[41]

Как известно, с 1 января 2016 года вступили в силу изменения в гражданское законодательство, согласно которым, теперь требуют обязательного нотариального удостоверения отдельные категории сделок с недвижимостью[22]. В соответствии с нововведениями в законодательстве обязательному нотариальному удостоверению теперь подлежат сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу, земельной доли и недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, а также сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки. Соответствующие изменения внесены в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, Семейный кодекс РФ и некоторые другие акты федерального законодательства [24].

Данные нововведения большинство учёных, а также юристов-практиков воспринимаются в большей степени положительно, поскольку, считается, что нотариальное удостоверение таких сделок, должно служить лишней правовой гарантией соблюдения прав указанных лиц и предотвратить возможные последствия нарушения их прав на объект недвижимости в будущем (признание сделки недействительной, финансовые потери для покупателя и т.п.).

При этом, как уже указывалось, ничтожность сделки должна быть прямо предусмотрена в законе. До вступления в силу ФЗ от 07.05.2013 года № 100, положение были иное и в гражданском праве действовала презумпция

ничтожности сделки при её недействительности. Внесение соответствующих изменений способствовало коренному преобразованию института недействительности сделок и изменению практики правоприменения. В нашем случае, в законе отсутствует прямое указание на ничтожность сделок с недвижимостью, исходя из чего, мы делаем вывод о том, что такие сделки являются оспоримыми. В то же время, как известно, для осуществления государственной регистрации прав на имущество или самой сделки, необходимо предоставление экземпляра такого договора в письменной форме.

Следует отметить, что особенностью ничтожности сделок с пороками формы заключается в том, что они не имеют юридических последствий, не зависимо от того, исполнены ли условия сделки фактически, одобрена или нет сделка её участниками.

Что же касается возможности исцеления порока формы сделки, «то это возможно в трёх случаях: конвалидация ничтожных сделок с пороком ее формы (п. 1 ст. 165 ГК РФ); исцеление сделки от признаков оспоримости или возможности признания сделки незаключенной путем одобрения ее участником (п. 1 ст. 183 ГК РФ, ст. 982 ГК РФ); исцеление сделки от признаков оспоримости или возможности признания сделки незаключенной путем ее исполнения (п. 3 ст. 434 ГК РФ)» [17].

Однако, заключение договора в письменной форме недостаточно. Это обусловлено тем, что при продаже недвижимости по сути, к покупателю переходит право собственности на данное имущество. Государственная регистрация права собственности предоставляет дополнительные трудности при заключении договора купли-продажи недвижимости. Все дело заключается в том, что данное право, а точнее его переход, обязательно подлежит государственной регистрации. Но в этот момент может возникнуть ситуация, что одна из сторон может начать уклоняться от государственной регистрации. Регистрация должна производиться в уполномоченном на то

государственном органе, то есть Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

От покупателя недвижимости требуется предоставление заявления на регистрацию приобретенного имущества. И впоследствии, после внесения в Единый государственный реестр недвижимости новому владельцу передают документ о завершении регистрации и передаче ему права собственности.

В подведение итогов параграфа, отметим, что обязательным требованием ко всем видам сделок с недвижимостью является соблюдение письменной формы, а в отдельных случаях – нотариальной. Последствия несоблюдения требования закона в части формы сделки может быть признание её недействительной и применение последствий недействительности сделки.

2.2 Права и обязанности покупателя и продавца

Права и обязанности сторон по договору составляют его содержание. Применительно к договору купли-продажи недвижимости основное содержание правоотношений состоит в том, что продавец отчуждает принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество, а покупатель принимает данное имущество в собственность. Момент перехода права собственности на приобретаемую вещь обычно связан с её фактической передачей по договору, что предусмотрено ч. 1 ст. 223 ГК РФ. Особенностью перехода права собственности на объект недвижимого имущества заключается в его зависимости от момента государственной регистрации (такой вывод основан на ч. 2 ст. 223 и ч. 1 ст. 551 ГК РФ). Одновременно с этим, в нормах ГК РФ, регулирующих порядок совершения договора купли-продажи, предусмотрено, что факт передачи такого имущества покупателю должен быть отражён в отдельном документе, который именуется «передаточный акт» (ч. 1 ст. 556 ГК РФ). Исходя из

этого, теоретически можно разделять обязанность продавца передать недвижимость в собственность, на обязанность передать вещь в фактическое владение по передаточному акту и обязанность зарегистрировать передачу права собственности на вещь в установленном законом порядке.

Обязанность передать недвижимость в собственность является взаимной в части наличия у продавца обязанности оплатить стоимость такой вещи. Согласно ч. 1 ст. 486 ГК РФ: оплата должна состояться при передаче вещи непосредственно до или после передачи.

Кроме того, п.1 ст. 223 КГ РФ устанавливает, что переход права собственности происходит не в момент заключения договора, а в момент совершения передачи. Однако, федеральным законодательством признано, что основанием регистрации прав на недвижимость служат «договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества»[6]. Следовательно, «для регистрации перехода права собственности достаточно представления только договора купли-продажи. О предоставлении передаточного акта, или иных документов при регистрации сделки напрямую в данном законе ничего не сказано. При этом, о таких документах говорится в подзаконных актах. Так, согласно рекомендациям Министерства юстиции РФ, регистрация отчуждения не должна производиться, если сторонами не выполнены условия договора, исполнение которых требуется для перехода права собственности: например, исполнения отлагательных условий сделки, необходимых для перехода права; условий оплаты недвижимости (статья 491 ГК РФ) и т.д.» [37].

При этом, как отмечает Г.А. Безлепкин, обязанность продавца по договору купли-продажи недвижимости передать имущество в фактическое распоряжение до момента государственной регистрации перехода права собственности, не является однозначной. Такие действия могут быть осуществлены одновременно (передача ключей, например), или непосредственно после регистрации, или в иной срок (момент)

предусмотренный сторонами в договоре. В связи с этим, также, как и с передачей документов на регистрацию, целесообразно указать непосредственно в тексте договора, в течение какого срока должна быть произведена передача помещения от продавца к покупателю[3].

Обязанность покупателя оплатить согласованную стоимость приобретаемого объекта недвижимости может быть выполнена как в наличной, так и в безналичной форме.

В случае, если передача денежных средств по договору купли-продажи совершена до его подписания или происходит в момент подписания, то об этом, как правило, указывают в самом договоре, дополнительно формулируя приблизительно следующее: подписям и в настоящем договоре стороны подтверждают передачу (расчёт) денежных средств в полном объёме..» (формулировка приблизительная).

Отдельные учёные, например Д.В. Жимилова приходят к выводу о том, что наиболее безопасными при совершении сделки купли-продажи являются расчеты по аккредитиву и расчеты с использованием счета эскроу[12]. В таком случае денежные средства перечисляются на специальный счёт в банковском учреждении, однако сторона в пользу которой они перечислены получает право доступа к ним, только после выполнения определённых условий (в настоящем случае, после регистрации перехода права собственности).

Таким образом рассмотрев особенности договора купли-продажи недвижимого имущества как основания возникновения правоотношения, можно сказать, что договору данного вида присущи признаки взаимности, возмездности и консенсуальности. Данные признаки непосредственно характеризуют права и обязанности сторон по договору, поскольку они являются взаимными и консенсуальными (обязанности стороны передать имущество в собственность корреспондируется соответствующая обязанности принять имущество и т.п.).

Рассмотрев два основных права и обязанности сторон по данному договору (передать имущество в собственность, оплатить его стоимость), укажем и на другие обязательства сторон по такому виду договоров:

- продавец обязан совершить действия, направленные на проведение государственной регистрации перехода права собственности по нему (такая обязанность следует из ч. 1 ст. 551, ч. 2 ст. 559 ГК РФ);

- продавец должен возместить покупателю ущерб, вызванный задержкой государственной регистрации (ч. 3 ст. 551 ГК РФ);

- продавец не должен уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче недвижимого имущества (ч. 1 ст. 556 ГК РФ).

- покупателю предоставлено право, на собственное усмотрение, требовать пропорционального снижения стоимости переданного объекта недвижимости или устранения за счёт продавца его недостатков, которые не были оговорены при заключении договора купли-продажи и которые были выявлены при передаче недвижимого имущества (ст. 557, ч. 1 ст. 475 ГК РФ), либо отказать от совершения договора купли-продажи при значительном несоответствии качества передаваемого имущества ранее оговоренным требованиям. Такой отказ обуславливает обязанность продавца вернуть ранее уплаченные продавцом денежные средства.

- покупателю предоставлена возможность, при условии отказа продавца от совершения действия направленных на проведение государственной регистрации перехода права собственности, в судебном порядке, провести такую регистрацию (ч. 3 ст. 551 ГК РФ);

- к обязанности покупателя относится не уклонение от проведения государственной регистрации перехода права собственности, обязанность принять передаваемое ему в собственность имущество, в т.ч. подписать передаточный акт, возместить продавцу убытки, которые он понёс в связи с

уклонением от государственной регистрации перехода права собственности (ч. 3 ст. 551 ГК РФ).

Таким образом, основной обязанностью продавца по договору купли-продажи недвижимости является передача вещи в собственность стороне покупателя. В силу прямого указания закона, такие действия состоят из фактической передачи вещи во владение, предоставление физической возможности владеть и пользоваться недвижимостью. Оформление данной обязанности осуществляется способом составления письменного документа, именуемого передаточным актом. Вторая часть обязанности, заключается в регистрации факта перехода права собственности на недвижимость в государственном реестре, после чего, обязанность продавца в этой части является выполненной.

Глава 3 Особенности правового регулирования купли-продажи отдельных видов недвижимости

3.1 Особенности продажи земельных участков

Законодательным актом, предлагающим дефиницию земельного участка, выступил ЗК РФ 2001 г., в ст. 6 которого земельный участок определялся как часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Впоследствии из данного определения было исключено указание на почвенный слой, а процедура описания и удостоверения границ заменена процессом определения границ. Так, согласно ст.11.1 ЗК РФ, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами[13].

Не смотря на наличие указанной дефиниции в науке часто встречается мнение, что легальное определение земельного участка именно как объекта гражданских прав, отсутствует. В частности, такое мнение высказывали Т.В. Крамкова[16], О.В. Красов[17] и некоторые другие. Суть их аргументов заключается в то, что понятие земельного участка как объекта земельных отношений, объекта землеустройства, объекта государственного кадастрового учета и объекта гражданского права не идентичны.

Не согласен с указанной позицией С.П. Цыденов, который указывает на то, «что целью кадастрового учёта «земельного участка является именно признание и подтверждение факта существования земельного участка как объекта недвижимости, т.е. объекта гражданского оборота» и на то, что земельные отношения регулируются как ЗК РФ, так и ГК РФ, а без единства понятийного аппарата это было бы не возможно»[36]. Представляется, что с мнением данного учёного вполне можно согласиться, что позволяет

приведённое выше определения считать подходящим и для целей написания данной работы.

Другой момент заключается в том, является ли это определение удачным и наиболее подходящим с позиций теории и практики применения, что ставиться отдельными представителями науки под сомнение. Однако углубление в этот вопрос отклонит нас от темы работы.

Как известно, на данный момент и это определение земельного участка несколько изменено. Согласно действующей редакции ЗК РФ, земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). Интересно отметить, что новая дефиниция земельного участка подвергается ещё большей критике, чем предыдущее, хотя бы на том основании, что в ней отсутствует указание на его границы. В связи с этим, представляется необходимым определить земельный участок именно как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с действующим законодательством.

В результате проведённого анализа научной литературы[18], были установлены следующие характерные особенности земельных участков как объектов недвижимости:

- участок земли всегда осязаем в пределах определённой части земной поверхности. В таком понимании земельный участок может быть определён в качестве территории, количественной характеристикой которой будут квадратные метры. При этом, наличие площади земельного участка, само по себе, не является его сущностным признаком. В данном случае идёт речь о том, что земельные участки являются вещью определённого рода, т.е. существует множество земельных участков и отличить их

(индивидуализировать) можно только по определённым критериям, одним из которых, но не единственным, является его площадь;

- земельный участок является частью Земли как явления планетарного характера. Земельный участок и Земля сходны между собой, соотносятся как часть и целое соответственно;

- индивидуализация земельного участка как вещи основывается на её характеристиках, в качестве которых используются информация, полученная в ходе боннитирования, наличие гумусного горизонта и другие. Данные критерии имеют значение юридическое. При этом, качественные характеристики земельного участка законом не признаются в качестве существенных условий договора купли-продажи, за отдельным исключением. В качестве такого исключения может быть указание на плодородие земли как на обязательное условие сделок связанных с приобретением участков сельскохозяйственного назначения.

- земля – всегда физически сложный, структурированный объект действительности, сложным является она и в качестве объекта сделок. В ГК РФ выделяются: «территориальные границы», «поверхностный (почвенный) слой», «замкнутые водоемы», «лес и растения» (п.2 ст.261 ГК РФ), «воздушное пространство» (п.3 ст.261 ГК РФ). На земле могут быть расположены сооружения (например дороги), строения, здания, а также иные объекты (например предприятия). «При этом одни из этих объектов являются самостоятельными, другие лишь составляют часть земельного участка (отдельно стоящие деревья, камни). Возникает необходимость_ уточнения применения ст.135 ГК РФ (главная вещь и принадлежность). Большинство сопряженных объектов должно быть определено как именно принадлежность земельного участка. К ним относятся почвенный слой, включая плодородный, минералы, расположенные как на поверхности, так и в глубине участка в пределах, разрешенных для использования, водоемы, растения и т.д.» [27].

- к составу земельного участка необходимо относить такие его характеристики, как «вертикальный» и «горизонтальный» срез. Данные характеристики позволяют масштабировать земельный участок, а именно установить его границы в пространстве в пределах которых действует право собственности его владельца и другие связанные с таким земельным участком правила.

Далее обратимся к рассмотрению особенностей правового регулирования купли-продажи земельных участков. Так, ряд специальных правил, регулирующих куплю-продажу земельных участков, как разновидности недвижимого имущества, содержатся в Земельном кодексе РФ. Особые правила для купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения включены в Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». При этом следует учитывать, что, поскольку земельное законодательство, содержащее нормы о купле-продаже земельных участков, находится в совместном ведении Российской Федерации и её субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации), субъектам Российской Федерации предоставлены некоторые права в части регламентации отношений, связанных с оборотом земельных участков[19].

В настоящее время не все земли подлежат свободной купле-продаже. В статье 27 ЗК РФ содержится перечень изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков. В п. 2. указанной статьи сказано, что земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством» [3]. В п. 4 и п. 5 настоящей статьи дан полный перечень земель, изъятых из оборота. Так, «из оборота изъяты земли, которые отведены под государственные природные заповедники и национальные парки; на которых размещены Вооруженные Силы Российской Федерации; отданные под строительство объектов,

используемых различными органами федеральной власти; на которых размещены объекты атомной энергии и некоторые другие. В п. 5 статьи перечислены участки земель, ограниченные в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Назовем некоторые из них. Это: земли в пределах особо охраняемых природных территорий; занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации; занятые объектами космической инфраструктуры и некоторые другие.

Из оборота изъяты земли стратегического, природоохранного, культурного значения. На этих землях не могут выделяться земельные участки, подлежащие свободной купле-продаже. Следовательно, мы должны иметь в виду, что, скажем так, не на всякой земной поверхности в пределах РФ могут образовываться земельные участки» [22].

В подведение итогов параграфа, отметим, что земельные участки являются классическим объектом недвижимости. Действующее на данный момент законодательное определение земельного участка нельзя признать удачным, поскольку оно не отображает все существенные его признаки, в т.ч. и такой важный признак – как наличие установленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством, границ земельного участка. Ведь пространственная характеристика объекта недвижимости, как это было указано в предыдущих разделах, является одним из её существенных, отличительных признаков.

3.2 Особенности продажи жилых помещений

Понятие жилого помещения закреплено в ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации. Так, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для

постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с Жилищным Кодексом, другими федеральными законами.

Также в нем определяются его виды и требования к использованию, что является важным для его отнесения к недвижимости по признаку перемещения без несоразмерного ущерба назначению.

Исходя из определения, содержащегося в ст. 15 ЖК РФ, следует определить признаки, присущие жилым помещениям. Кроме того, возможно, имеются и иные качества, которые прямо не упомянуты в ст. 15 ЖК РФ, но при их отсутствии помещение не может быть квалифицировано как жилое. Во-первых, «законодатель указывает, что жилым может признаваться только изолированное помещение. Легального определения изолированности не существует. В официальных документах, содержащих толкование закона, и литературе приводятся различные варианты определений. Так, в письме Минэкономразвития России от 4 декабря 2013 г. № ОГ-Д23-15858 на основе комплексного анализа законодательства отмечается, что «под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений» [27].

Думается, однако, что возможность исключить доступ в помещение иных лиц – это следствие обособленности, но не изолированности помещения. Строго говоря, «возможность исключить доступ третьих лиц обеспечивается не столько с помощью каких-то свойств самого помещения. Теоретически и необособленный объект можно обезопасить от

проникновения третьих лиц: установить замки, сигнализацию, выставить охрану и т.п.» [11].

Как указывается в научной литературе, «традиционно изолированным признается помещение, имеющее автономный выход в места общего пользования или на улицу...» [9]. Такой подход представляется единственно верным. Конечно же, изолированным может быть только обособленное помещение (собственно, если часть объекта недвижимости не обособлена, то она и помещением-то признаваться не может). Вместе с тем собственно под изолированностью может пониматься только наличие автономного выхода.

В этой связи заслуживает внимания позиция Верховного Суда РФ, сформулированная в п. 4 Обзора судебной практики № 1 от 4 марта 2015 г. «Согласно формулировке позиции, вынесенной в заглавие пункта, неоднократное на протяжении многих лет предоставление комнаты в коммунальной квартире собственником жилищного фонда по отдельным договорам социального найма свидетельствует о признании им такой комнаты изолированным помещением и самостоятельным объектом жилищных прав» [15]. На первый взгляд в противоположность вышеуказанным точкам зрения, которые базируются на том, что изолированность – понятие объективное, данный подход можно назвать субъективной изолированностью. Раз помещение используется обособленно от других, то оно должно признаваться изолированным. Но это не совсем так. «Из фабулы дела вытекает, что помещение в коммунальной квартире изначально было смежным с другой комнатой, но затем проем был заделан и по всем документам технической инвентаризации, начиная с 1958 г., данная комната значилась как изолированная. Таким образом, решение на самом деле было, прежде всего, основано на том, что комната конструктивно представляет собой изолированное жилое помещение. Что касается длительного использования собственником спорной комнаты для предоставления по отдельным договорам найма, то это свидетельствует не об

изолированности как таковой, а лишь о том, что собственник согласился с перепланировкой, в результате которой жилое помещение стало изолированным. Анализируемый пример показывает также, что изолированность является признаком жилого помещения. В рассматриваемом деле именно с изолированностью связывалась возможность использования помещения как объекта жилищных прав» [42]. Тем самым, изолированность является необходимым признаком жилого помещения.

Во-вторых, «жилым помещением может быть признан только объект недвижимости. В доктрине данный тезис не оспаривается, однако высказываются различные подходы к определению того, что это за недвижимость. В частности, выделяются теории фикции, пространства, материального объекта. Наиболее верным представляется третий подход, согласно которому жилые помещения отвечают всем признакам вещей – это предметы материального мира, могущие быть в обладании человека и служащие удовлетворению его потребностей. Думается, что именно из ее сути на самом деле исходит и законодатель. И признаки, и требования к жилому помещению, о которых идет речь, - это признаки и требования именно к предмету материального мира» [42].

Что касается позиции законодателя, то в соответствии с п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение – это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Нет сомнений, что исходя из приведенной дефиниции помещение – это особого рода вещь, имеющая определенные пространственные границы. Поскольку эти границы – части недвижимости, то и помещение в целом может признаваться только недвижимой вещью. Тем самым, жилое помещение, как и помещение вообще, – это разновидность недвижимости. Принадлежность к недвижимостям – родовой признак жилого помещения.

В-третьих, пригодность для постоянного проживания граждан (соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). «Пригодность для проживания, то есть соответствие установленным требованиям к жилым помещениям, признаком жилого помещения не является. Несоответствие таким требованиям – это юридический факт, который влечет определенные правовые последствия. Конечно же, установление требований, которым должно соответствовать жилое помещение, правильное описание этих требований, создание механизмов их соблюдения являются одной из важнейших задач законодательства (и не только жилищного)» [13].

Однако «важность закрепления таких требований сама по себе не означает, что соответствие этим требованиям является неизменным признаком жилого помещения. Критерий «пригодность» не влияет на статус жилого помещения, не изменяет отношения собственности, то есть не влечет прекращение права собственности на жилое помещение и возникновение права собственности на нежилое помещение, а соответственно, не может быть положен в основу определения жилого помещения как такового.

Ведь при несоответствии таким требованиям «жилое помещение не становится нежилым, не прекращает быть помещением, оно лишь может быть в особом порядке признано непригодным для проживания. Более того, далеко не любое несоответствие сформулированным в нормативных актах требованиям повлечет признание жилого помещения непригодным для проживания». Таким образом, первые два качества, указанные в ст. 15 ЖК РФ, действительно являются признаками жилого помещения, ибо незащищенное помещение вовсе не может быть самостоятельным объектом права, а жилища, не относящиеся к недвижимостям, подчиняются режиму движимых вещей. Третье же качество признаком жилого помещения не является» [26].

Сделки с жилыми помещениями связаны с оборотом довольно-таки больших денежных средств и с осуществлением гражданами их конституционного права на жилище. Поэтому нормы действующего законодательства направлены на то, чтобы обезопасить участников этих отношений и гарантировать им право на жилье. Так, в Конституции РФ закреплено: «никто не может быть произвольно лишен жилища».

«Гражданское законодательство признает только законное право пользования, предусматривая способы его возникновения: договор найма жилого помещения (ст. 671 ГК РФ); право пользования членом семьи нанимателя (собственника), проживающих совместно с нанимателем (собственником) (ст. 292 ГК РФ); вселение в жилое помещение нанимателя опекунов или попечителей, поднанимателей и временных жильцов» [9].

Законодатель в ст. 554 ГК РФ строго указывает на те данные, касающиеся характеристики недвижимости, которые должны быть указаны в договоре. В случае их отсутствия это повлечет признание не согласованным условий о предмете договора, а значит, договор будет считаться не заключенным.

Вторым существенным условием договора является цена. При отсутствии согласования цены в письменной форме договор не считается заключенным. Особенностью договора купли-продажи недвижимого имущества является форма договора.

Законодатель уделяет этому особое внимание, устанавливая требования к форме данного договора в ст. 550 ГК РФ. «Предусмотрена письменная форма сделки в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. Требования о нотариальной форме не установлено. Однако при желании стороны могут любой договор купли-продажи недвижимости удостоверить нотариально, запрета на это в законе нет. Если требования к форме не соблюдены, то это повлечет ничтожность договора» [26].

Другой особенностью договора купли-продажи недвижимости является

требование о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. При этом важно обратить внимание, что речь идет именно о регистрации прав на недвижимость. Назначение регистрации состоит в том, что установить прочную систему оборота недвижимости.

При отчуждении недвижимого имущества государственная регистрация определяет момент, с которого у приобретателя возникает право собственности. Другими словами, «именно с этого момента новый собственник может осуществлять правомочия владения, пользования распоряжения недвижимым имуществом. И именно с этого момента у собственника возникает риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества независимо от того, когда была осуществлена фактическая передача имущества. При этом исполнение договора отчуждения недвижимого имущества, в том числе передача недвижимости отчуждателем и принятие недвижимости приобретателем, может осуществляться как до государственной регистрации перехода прав, так и после» [42].

Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о такой регистрации, и сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, должна возместить другой стороне убытки, связанные с задержкой регистрации.

Следующей особенностью договора купли-продажи недвижимого имущества является особенность его исполнения, которая связана с тем, что предполагается двух юридически значимых действий:

- подписания сторонами передаточного акта или иного аналогичного документа;
- вручения имущества покупателю.

Уклонение любой из сторон хотя бы от одного из них признается отказом от исполнения договора с последствиями, предусмотренными ст.

398, 463 и 484 ГК РФ.

Особенностью договора купли-продажи недвижимости также является то, «что по договору покупателю одновременно с передачей на нее права собственности передаются и права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и продавец недвижимости (п. 1 ст. 35 ЗК РФ)» [42].

При этом здесь актуально сочетание норм ГК РФ и ЗК РФ. Покупатель – новый собственник здания, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

«В случае совершения сделки купли-продажи жилого помещения, в котором проживают лица и за ними в соответствии с законом сохраняется право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, существенным условием договора купли-продажи является указание на этих лиц и их права на пользование продаваемым жилым помещением. Анализ судебной практики показывает, что возникают споры, когда к числу существенных условий требуют отнести порядок оплаты по договору купли-продажи»[33].

На основании ст. 558 ГК РФ в договоре купли-продажи жилого помещения обязательно должны содержаться сведения о сохранении при

продаже жилого помещения новому собственнику права пользования этим помещением за лицами, которые в нем проживают.

Как гласит закон (ст. 460 ГК РФ), продавец обязан передать товар свободным от прав третьих лиц либо предупредить покупателя о правах третьих лиц. Решение этого вопроса не представляет большой сложности, если члены семьи собственника или нанимателя вселены в продаваемое жилое помещение на основаниях, предусмотренных законодательством (брак, родство)[37].

Далее рассмотрим проблематику так называемых «апартаментов». Термин «апартаменты» взят нами в кавычки в связи с тем, что его обывательское использование и использование отдельными специалистами (в большинстве – риелторами и юристами при обсуждении объектов недвижимости о которых пойдёт речь ниже) не совпадает с его легальным определением. Так же отметим, что существующая на данный момент проблема апартаментов обделена должным вниманием со стороны научного сообщества и, в своём большинстве, обсуждается лишь специалистами по рынку недвижимости, юристами-практиками, сталкивающимися с данной проблемой в процессе правоприменения.

В результате проведённого анализа имеющейся по данному поводу информации в сети интернет и судебной практики, было установлено следующее. Юридическая сторона проблемы апартаментов заключается в том, что они не имеют статус жилого помещения, однако, на практике используются как для временного, так и для постоянного проживания гражданами. Сами по себе апартаменты представляют собой приспособленные для постоянного проживания нежилые помещения (переделанные офисные помещения, гостиничные номера, даже производственные, построенные изначально «под апартаменты» но юридически оформленные не как жилые помещения).

Изначально термин «апартаменты» имел вполне конкретное юридическое значение и использовался в сфере туристических услуг. Так, до апреля 2011-го года действовал приказ Ростуризма № 86 от 21.07.2005 г. (ныне утративший силу), согласно которому под апартаментом подразумевался номер, площадь которого не менее 40 квадратных метров, состоящий из двух и более жилых комнат и оснащенный полным санузлом и кухонным оборудованием[27].

В январе 2011-го года был издан приказ Министерства спорта и туризма РФ № 35 (вступивший в действие 15.04.2011г.), согласно которому апартамент не может рассматриваться как отдельный вид недвижимости[28]. «Под этим словом подразумевается одна из высших категорий номеров, расположенных в средствах размещения. К последним относятся отели, гостиницы, дома отдыха, пансионаты, мотели, санатории и прочие объекты. Иными словами, апартамент – это комфортабельный номер в любом и средств размещения, который оборудован мебелью и инвентарем соответствующего класса и предназначен для временного проживания. В свою очередь, указанный приказ так же был отменён и в настоящий момент не действует»[29].

Неоднозначно решается статус апартаментов и в правоприменительной практики. В отдельных случаях, встречаются позиции налоговых органов разрешающих использовать в целях налогообложения помещений, являющихся апартаментами, ставки для жилых помещений. Если же говорить о гражданских спорах, то такие помещения в силу отсутствия прямого указания на это в законе, не признаются жилыми со всеми вытекающими из этого правовыми последствиями.

Заключение

В заключительной части исследования необходимо подвести итоги и сделать обобщения и выводы.

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.

Недвижимое имущество – это объект гражданского оборота обладающий высокой социально-экономической ценностью, которые соответствует его физическому и юридическому критерию Физический критерий заключается в неразрывной связи с землёй, заключающейся в невозможности перенесения вещи в пространстве без нанесения последней существенного вреда. Юридический критерий заключается в наличии нормы закона, которая распространяет на такую вещь правовой режим недвижимого имущества.

В вопросе познания сущности недвижимого имущества учёные идут по двум основным направлениям. Одни рассматривают его правовой аспект, а именно правила регулирующие вопросы, связанные с недвижимостью (по сути, её правовой режим), вторые – рассматривают свойства недвижимости

как вещи физической (материальной).

Недвижимость как вещь физическая не во всех случаях совпадает с правовой фикцией недвижимости, которая является таковой в силу распространения на неё соответствующего правового режима. В целях совершенствования правового регулирования вопросов отнесения вещей к недвижимому имуществу, предлагается, внести изменений в п. 2 ст. 130 ГК РФ, дополнив правилом, согласно которого, «в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иными законами, на отдельные вещи (имущество) не являющееся недвижимым, может распространяться правовой режим недвижимой вещи».

Основным критерием классификации объектов недвижимости является критерий её происхождения, согласно которого объекты недвижимости делятся на объекты природного («созданные» природой) и антропогенного характера (объекты, созданные человеком). Это единственный неизменный критерий, поскольку все остальные, например назначение объекта недвижимости, его правовой режим, могут изменяться.

Земельные участки и жилые помещения, несмотря на то, что относятся к объектам недвижимости, существенно отличаются друг от друга. Земельный участок имеет классическое природное происхождение, жилое помещение – объект антропогенного происхождения (т.е. результат целенаправленного труда человека).

Перечень жилых помещений вполне конкретен и законодательно определён, к ним могут относиться: жилые дома, квартиры, комнаты. Существуют следующие элементы жилого помещения: комната (для жилого дома и квартиры, части жилого дома или части квартиры), помещение вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых нужд и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании или помещении. В свою очередь, комната является непосредственным местом проживания, и она не может содержать в себе

иные элементы, в том числе и помещения вспомогательного использования, что, однако, не мешает устанавливать в такой комнате специальные устройства и приспособления для удовлетворения бытовых нужд (например, умывальник, бытовую технику и т.п.);

В настоящий момент существует и остаётся нерешённой проблема юридического статуса апартаментов. Последствиями возможно придания апартаментам статуса жилого помещения может быть начало массового строительства застройщиками именно такого вида недвижимости (взамен стандартного жилого), поскольку это позволяет избежать многих дополнительных затрат, связанных с необходимостью соблюдения действующих на данный момент стандартов для строительства жилых помещений. В связи с этим, представляется, что «юридическая легализация» апартаментов возможно только в случае фактического соответствия конкретного жилья указанным стандартам.

Основной обязанностью продавца по договору купли-продажи недвижимости является передача вещи в собственность стороне покупателя. В силу прямого указания закона, такие действия состоят из фактической передачи вещи во владение, предоставление физической возможности владеть и пользоваться недвижимостью. Оформление данной обязанности осуществляется способом составления письменного документа, именуемого передаточным актом. Вторая часть обязанности, заключается в регистрации факта перехода права собственности на недвижимость в государственном реестре, после чего, обязанность продавца в этой части является выполненной.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Арсланов К.М. Формальные требования к сделке по законодательству России и Германии // Учёные записки Казанского университета. Серия «Гуманитарные науки». - Том 156. - кн. 4. - 2014. – С. 58.
2. Апартаменты – как новый вид решения жилищного вопроса. [Электронный ресурс] // URL: <http://www.e-executive.ru/forum/forum25/topic3988/messages/> (дата обращения – 21.12.2020 года)
3. Безлепкин Г.А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества // Наука, образование и культура. - 2019. - № 10. - С. 43-45.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. – 546 с.
5. Батырова М.К., Каболов В.В. Движимые вещи и недвижимые как объекты гражданских прав // Достижения вузовской науки. - 2015. - №19. - С. 210-214.
6. Баранов, С.Ю. Гражданско-правовые средства охраны прав потребителей. - М.: Статут, 2014. -159 с.
7. Вакулина Г.А. О понятии объекта гражданского правоотношения // Современные наукоемкие технологии. - 2009. - № 4. - С.58-64.
8. Галеева Р.Ф. Сущность объектов гражданских прав // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. - 2009. - № 4. - С.91-95.
9. Грядова Э.А. Способы приобретения права собственности на земельные участки публично-правовых образований // Уникальные исследования XXI века. - 2015. - №1 (1). - С. 66-88.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 года принята Государственной Думой 21 октября 1994 года (с изм. по состоянию на 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с изм. по состоянию на 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.
12. Жимилова Д.В. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2020. - № 6-3. - С. 79-87.
13. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 15.10.2020г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
14. Клинов А.О. Классификации нежилых помещений в рамках российского права // Новый университет. Серия «Экономика и право». - 2015. - №2 (48). - С.55-59.
15. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : Сборник памяти С. А. Хохлова / ответственный редактор А. Л. Маковский. М., 1998. - С. 271 – 297
16. Крамкова Т.В. Гражданско-правовое понятие земельного участка // Закон. - 2007. - № 1. - С. - 33–34.
17. Крассов, О. И. Земельный участок – основа понятийного аппарата земельного права // Экологическое право. – 2011. – № 4. – С. 11–12.
18. Куйбышева И.П. Особенности определения земельного участка как объекта сделок // Вестник МГУЛ – Лесной вестник. - 2013. - №5. - С. 111-114
19. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о

поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от 14.03.202 № 1-ФКЗ) // Российская газета. - 2020. - № 144.

20. О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 03.06.2006 N 73-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 23. - Ст. 2380

21. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 04.12.2006 N 201-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 50. - Ст. 5279

22. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос»: Федеральный закон от 13.07.2015 № 216-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2015. - № 29. - Ст. 4342

23. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2016. - № 1. - Ст. 11

24. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утверждены. Верховным Советом РФ 11.02.1993 N 4462-1 (в ред. от 08.12.2020) // Ведомости СНД и ВС РФ. - 1993. - № 10. - Ст. 357.

25. О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 07.05.2013 N 100-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2013. - № 9. Ст. 2327.

26. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (в ред. от 06.06.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. № 30. – Ст. 3018.

27. Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения: Приказ Ростуризма от 21.07.2005 N 86 (Зарегистрирован

в Минюсте РФ 09.09.2005 N 6991) (Утратил силу) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55558/ (дата обращения – 21.12.2020 года).

28. Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи: Приказ Министерства спорта, туризма и молодежной политики Российской Федерации (Минспорттуризм России) от 25 января 2011 г. N 35 (Зарегистрирован в Минюсте РФ 25 января 2011 г.) (Утратил силу) [Электронный ресурс] // URL: <http://rg.ru/2011/03/17/turiklassifikator-site-dok.html> (дата обращения – 21.12.2020 года).

29. О признании утратившим силу приказа Министерства спорта, туризма и молодежной политики Российской Федерации от 25.01.2011 N 35: Приказ Министерства спорта РФ от 14 марта 2013 г. № 113 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти от 8 июля 2013 г. № 27.

30. Подшивалов Т.П. Объект гражданских прав и правовой режим: проблема определения // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. - 2013. - №3. - С. 52- 54.

31. Правовой статус апартаментов: анализ судебной практики [Электронный ресурс] // Журнал жилищного права. - 2011. - № 12. URL: <http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?290> (дата обращения – 21.12.2020 года).

32. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 в редакции от 26.03.2015 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 2014. - № 46.

33. Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 N Ф05-17265/2013 по делу № А41-46151/12 [Электронный ресурс]//Электронный

фонд правовой и нормативно-технической документации.
<http://docs.cntd.ru/document/470395064> (дата обращения - 20.12.2020 года).

34. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Монография (2-е издание, переработанное и дополненное). – М.: «Норма», «Инфра-М», 2013 – 245 с.

35. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 1. - Ст. 16,

36. Цыденов С.П. Определение земельного участка как объекта гражданских правоотношений // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. - 2013. - №1 (57). - С. 54-60.

37. Чикобава Е. М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. - 2012. - №2. - С. 126 - 30

38. Что такое апартамент? Правовой статус апартаментов и их назначение [Электронный ресурс] // URL: <http://moskvadeluxe.ru/apartamenty-pravovoj-status-i-naznachenie/> (дата обращения – 19.12.2020 года).

39. Шуваев М. А. Классифицирование объектов недвижимости // МНИЖ. - 2015. - №1-2. - С.108 – 112.

40. Шеметова Н.Ю. Недвижимость: проблемы включения в правовое поле // Имущественные отношения в РФ. - 2014. - №9 (156). - С.72-79.

41. Шамба Т.М. Нотариат как форма защиты гражданских прав и законных интересов граждан // Проблемы защиты гражданских прав и законных интересов граждан Российской Федерации: сборник научных статей. – М.; Издательство РГТЭУ, 2011 – 25-31.

42. Щепетильникова С.И. Особенности договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации // Актуальные вопросы развития общественных наук и юриспруденции. Петрозаводск, 2022.