Продажа недвижимости

СОДЕРЖАНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc498505306)

[1 ОБЩАЯ ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 5](#_Toc498505307)

[1.1 Недвижимое имущество как объект гражданских прав 5](#_Toc498505308)

[1.2 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом 10](#_Toc498505309)

[2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 14](#_Toc498505310)

[2.1 Общая характеристика элементов договора купли-продажи недвижимости 14](#_Toc498505311)

[2.2 Порядок заключения договора купли-продажи недвижимого имущества 20](#_Toc498505312)

[2.3 Условия действительности договора купли-продажи недвижимого имущества 26](#_Toc498505313)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 30](#_Toc498505314)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 34](#_Toc498505315)

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Проблемы правового регулирования обращения недвижимого имущества являются актуальными, поскольку недвижимость – фундаментальный объект гражданского оборота, обусловленный ценностью и значимостью для физических лиц, и составляющей частью имущества организаций. Помимо прочего, гражданско-правовой оборот недвижимости является составной частью гражданского оборота, что актуализирует вопрос его стабильности в правовом регулировании.

Право собственности в правовом государстве всегда должно подчиняться социальным целям и задачам. Конституция Российской Федерации устанавливает основополагающие начала в жилищном законодательстве. Так, статья 35 провозглашает: «Право частной собственности охраняется законом», а статья 40: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища». В настоящее время в Российской Федерации реализуется разветвленная система регулирования имущественных отношений и обращения недвижимого имущества.

Объект исследования – общественные отношения, складывающиеся в связи с заключением и исполнением договоров купли-продажи недвижимости.

Предмет исследования – действующее законодательство, регулирующее договор купли-продажи недвижимости, учебная и научная литература по вопросам, рассматриваемым в настоящем исследовании, материалы судебной практики.

Целью настоящей работы является комплексное исследование правовой природы, содержания, а также порядка исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества.

Для достижения указанной цели перед работой были поставлены следующие задачи:

раскрыть недвижимое имущество как объект гражданских прав:

изучить правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом;

дать общую характеристику элементов договора купли-продажи недвижимости;

рассмотреть порядок заключения договора купли-продажи недвижимого имущества;

изучить условия действительности договора купли-продажи недвижимого имущества;

сделать выводы и предложить пути усовершенствования законодательства, регламентирующее договор купли-продажи жилого помещения.

Методологическая основа работы – общенаучные методы исследования, а также специальные, такие как: метод комплексного юридического анализа, системный метод, формально-юридический, сравнительно-правовой и др.

Теоретической основой работы выступили научные труды и иные публикации таких авторов, как Алексеева О.П., Апряткина Г., Беджанян Н.В., Макаров С.Ю., Швабауэр А.В. и др.

Выделение договора купли-продажи жилого помещения имущества в самостоятельный вид договора купли-продажи обусловливается особенностями его предмета. Во-первых, жилое помещение образует единую систему вещей, центральное место в которой занимают земельные участки. В этой связи оборот жилых помещений, их купля-продажа всегда в определенной степени связаны с теми или иными действиями, касающимися земли. Права на недвижимость, а в определенных случаях и сделки, которые связанны с отчуждением отдельных видов недвижимого имущества, подлежат государственной регистрации. Эта процедура создает специальный правовой режим недвижимого имущества в отношении отчуждения права собственности от одного лица к другому лицу, реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению таким имуществом.

применимы все нормы, касающеюся последнего с учетом названных выше особенностей. В этой связи к договору продажи жилого помещения применяются нормы § 7 главы 30 ГК, а также раздел III ГК РФ, закрепляющий общие нормы об обязательствах и договоре. Кроме того, в части, не противоречащей существу договора к отношениям по продажи жилых повешений применяются общие нормы о договоре купли-продажи (§ 1 главы 30 ГК).

Требования к предмету договора продажи жилого помещения установлены жилищным законодательством. Согласно действующему жилищному законодательству жилая недвижимость в России представлена квартирами, жилыми домами, а также их частями (изолированными комнатами в квартирах и жилых домах). Однако не любое помещение является жилым и может быть предметом гражданско-правовой сделки в таком качестве. К жилым помещениям как объектам гражданских прав предъявляется ряд требований, которые установлены нормами санитарного, противопожарного, градостроительного законодательства. Кроме того, к жилым помещениям предъявляют определенные технические требования, на основании которых можно заключить что данное конкретное жилое помещение пригодно для проживания граждан (ч. 2 ст. 15 ЖК­ РФ).

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ в отношении жилых помещений предполагается норма (п. 1 ст. 298.1) о том, что жилым признается помещение, предназначенное для проживания граждан.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается признавать жилыми помещениями квартиру и комнату. При этом квартира, которая состоит из комнат, в отношении которых зарегистрировано право собственности, считается коммунальной и не может быть предметом сделок.

Действующее гражданское и жилищное законодательство устанавливают специальный правовой режим использования квартир, которые являются элементами многоквартирных домов. При этом ГК РФ предусматривает, что собственник такого жилого помещения также приобретает права собственности на часть общего имущества многоквартирного дома пропорционально размеру своего жилого помещения.

На наш взгляд, к разрешению вопроса о соотношении положений ГК РФ и ЖК РФ в регулировании жилищных отношений в целом.

Кроме того, законодатель в целях избежания возможных коллизий между общими и специальными нормами ГК РФ и ЖК РФ внес соответствующие изменения в статьи ГК РФ, содержащие отсылку к жилищному законодательству и регулирующие отношения, также детально регламентированные ЖК РФ.

Это, в свою очередь, обусловливает различный правовой режим регулирования договоров в жилищной сфере. Отношения по продаже жилья в силу своего гражданско-правового характера и фактического отсутствия их регулирования в ЖК РФ находятся в сфере приоритетного действия норм ГК РФ, и относительно рассматриваемого договора купли-продажи жилого помещения необходимость применения ч. 8 ст. 5 ЖК РФ вообще отсутствует.

Очевидно, что позиция законодателя в вопросе правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения прослеживается довольно четко: гражданско-правовая природа рассматриваемого договора и, соответственно, отсутствие его правового регулирования в ЖК РФ обусловливают приоритетное действие норм ГК РФ, возможность применения жилищного законодательства к рассматриваемому договору строго ограничена императивными нормами гражданского законодательства.

Отношения по купле-продаже жилого помещения регулируются, главным образом, нормами гражданского законодательства о договоре купли-продажи, договоре купли-продажи недвижимого имущества, а также специальными нормами о купле-продаже жилых помещений. К указанным отношениям также применяются нормы жилищного законодательства и иные нормы права, например, нормы, регулирующие основания и порядок государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества.

Орлов В.В. Договор продажи жилых помещений // Модернизация правовой системы России: проблемы теории и практики. - М.: РГГУ, 2011. С. 389-392.

Цит. по: Новицкая А.А. Учение о синаллагматическом договоре в римском праве. Контракт Лабеона // Вестник гражданского права. - 2013. - № 2. - С. 20-59.

Ровный В.В. Задаток: теоретический очерк. - Иркутск: Изд-во ИГУ, 2012. - С. 36.

Смоленский М.Б. Теория государства и права. – М.: Дашков и К, 2009. - С. 219.

Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС Гарант.

Данилов К.С. Правовое заключение по вопросу порядка государственной регистрации права собственности гражданина на жилой дом // Актуальные вопросы государства и права: сборник научных трудов. – М.: Изд-во Финансового ун-та, 2011. - С. 124-126.

Выделение договора купли-продажи жилого помещения имущества в самостоятельный вид договора купли-продажи обусловливается особенностями его предмета. Во-первых, жилое помещение образует единую систему вещей, центральное место в которой занимают земельные участки. В этой связи оборот жилых помещений, их купля-продажа всегда в определенной степени связаны с теми или иными действиями, касающимися земли. Права на недвижимость, а в определенных случаях и сделки, которые связанны с отчуждением отдельных видов недвижимого имущества, подлежат государственной регистрации. Эта процедура создает специальный правовой режим недвижимого имущества в отношении отчуждения права собственности от одного лица к другому лицу, реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению таким имуществом.

применимы все нормы, касающеюся последнего с учетом названных выше особенностей. В этой связи к договору продажи жилого помещения применяются нормы § 7 главы 30 ГК, а также раздел III ГК РФ, закрепляющий общие нормы об обязательствах и договоре. Кроме того, в части, не противоречащей существу договора к отношениям по продажи жилых повешений применяются общие нормы о договоре купли-продажи (§ 1 главы 30 ГК).

Требования к предмету договора продажи жилого помещения установлены жилищным законодательством. Согласно действующему жилищному законодательству жилая недвижимость в России представлена квартирами, жилыми домами, а также их частями (изолированными комнатами в квартирах и жилых домах). Однако не любое помещение является жилым и может быть предметом гражданско-правовой сделки в таком качестве. К жилым помещениям как объектам гражданских прав предъявляется ряд требований, которые установлены нормами санитарного, противопожарного, градостроительного законодательства. Кроме того, к жилым помещениям предъявляют определенные технические требования, на основании которых можно заключить что данное конкретное жилое помещение пригодно для проживания граждан (ч. 2 ст. 15 ЖК­ РФ).

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ в отношении жилых помещений предполагается норма (п. 1 ст. 298.1) о том, что жилым признается помещение, предназначенное для проживания граждан.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается признавать жилыми помещениями квартиру и комнату. При этом квартира, которая состоит из комнат, в отношении которых зарегистрировано право собственности, считается коммунальной и не может быть предметом сделок.

Действующее гражданское и жилищное законодательство устанавливают специальный правовой режим использования квартир, которые являются элементами многоквартирных домов. При этом ГК РФ предусматривает, что собственник такого жилого помещения также приобретает права собственности на часть общего имущества многоквартирного дома пропорционально размеру своего жилого помещения.

На наш взгляд, к разрешению вопроса о соотношении положений ГК РФ и ЖК РФ в регулировании жилищных отношений в целом.

Кроме того, законодатель в целях избежания возможных коллизий между общими и специальными нормами ГК РФ и ЖК РФ внес соответствующие изменения в статьи ГК РФ, содержащие отсылку к жилищному законодательству и регулирующие отношения, также детально регламентированные ЖК РФ.

Это, в свою очередь, обусловливает различный правовой режим регулирования договоров в жилищной сфере. Отношения по продаже жилья в силу своего гражданско-правового характера и фактического отсутствия их регулирования в ЖК РФ находятся в сфере приоритетного действия норм ГК РФ, и относительно рассматриваемого договора купли-продажи жилого помещения необходимость применения ч. 8 ст. 5 ЖК РФ вообще отсутствует.

Очевидно, что позиция законодателя в вопросе правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения прослеживается довольно четко: гражданско-правовая природа рассматриваемого договора и, соответственно, отсутствие его правового регулирования в ЖК РФ обусловливают приоритетное действие норм ГК РФ, возможность применения жилищного законодательства к рассматриваемому договору строго ограничена императивными нормами гражданского законодательства.

Отношения по купле-продаже жилого помещения регулируются, главным образом, нормами гражданского законодательства о договоре купли-продажи, договоре купли-продажи недвижимого имущества, а также специальными нормами о купле-продаже жилых помещений. К указанным отношениям также применяются нормы жилищного законодательства и иные нормы права, например, нормы, регулирующие основания и порядок государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества.

Орлов В.В. Договор продажи жилых помещений // Модернизация правовой системы России: проблемы теории и практики. - М.: РГГУ, 2011. С. 389-392.

Цит. по: Новицкая А.А. Учение о синаллагматическом договоре в римском праве. Контракт Лабеона // Вестник гражданского права. - 2013. - № 2. - С. 20-59.

Ровный В.В. Задаток: теоретический очерк. - Иркутск: Изд-во ИГУ, 2012. - С. 36.

Смоленский М.Б. Теория государства и права. – М.: Дашков и К, 2009. - С. 219.

Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС Гарант.

Данилов К.С. Правовое заключение по вопросу порядка государственной регистрации права собственности гражданина на жилой дом // Актуальные вопросы государства и права: сборник научных трудов. – М.: Изд-во Финансового ун-та, 2011. - С. 124-126.

Нормативная база работы - Конституция РФ, Гражданский кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации, ряд федеральных законов, иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Практическая значимость исследования состоит в том, что сформулированные выводы и предложения могут использоваться при совершенствовании законодательства и в учебном процессе.

Структурно настоящая работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

# 1 ОБЩАЯ ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

# Недвижимое имущество как объект гражданских прав

Под недвижимостью (недвижимым имуществом, недвижимыми вещами) ст. 130 ГК РФ понимает объекты гражданских прав, которые нельзя переместить в пространстве без причинения несоразмерного ущерба их назначению. Такие объекты можно назвать «недвижимостью по природе». Вместе с тем, как отмечает М.М. Валеев, «Кодекс допускает существование и «недвижимости по закону». Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания (движимые по своей природе вещи) ГК прямо называет недвижимостью»[[1]](#footnote-1).

К объектам недвижимости относятся:

1) земельный участок;

2) участок недр;

3) здание;

4) сооружение;

5) объекты незавершенного строительства;

6) все остальные объекты, которые законодатель относит к объектам недвижимого имущества.

Однако в ГК РФ отсутствует статья, непосредственно посвященная объектам права собственности или объектам других вещных прав на недвижимость. Лишь дважды упоминается в ГК РФ объект права собственности на недвижимые вещи: земельный участок как объект права собственности (ст. 261 ГК) и квартира как объект права собственности (ст. 289 ГК). В связи с этим для анализа существенных признаков понятия недвижимости приходится обращаться к теории гражданского права и судебной практике.

Л.В. Щенникова отмечает следующие отличительные признаки законодательного определения недвижимости:

 - законодатель применяет три термина-синонима: «недвижимость», «недвижимые вещи» и «недвижимое имущество»;

- использован метод перечисления, при этом на первое место в списке помещены земельные участки;

- перечень недвижимого имущества не является закрытым;

- использован общий критерий, который выражается в следующей формуле: «объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно»;

- к недвижимости закон относит (приравнивает) «подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, космические объекты»[[2]](#footnote-2).

Однако, определение и тождественность понятий «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» подвергаются сомнению у некоторых цивилистов. Так, И.А. Емелькиной высказывается точка зрения: «Применительно к недвижимому имуществу имущественные права могут включаться в состав недвижимости, но в совокупности с другими вещами»[[3]](#footnote-3). Рассуждая далее подобным образом, автор приводит к умозаключению о том, что определение в статье 130 ГК РФ недвижимости более соответствует понятию недвижимой вещи, а в статье 132 ГК РФ понятие предприятия – недвижимому имуществу. В данном контексте представляется более законодательно «удобной» точка зрения А.Е. Захаровой о том, что понятие «недвижимость» можно использовать в качестве обобщающей категории в контексте объектов гражданских прав, в которых применяется особый правовой режим, невзирая на их возможные видовые отличия[[4]](#footnote-4).

Недвижимое имущество выступает как объектом вещных прав, так и обязательственных[[5]](#footnote-5). Правовой режим недвижимости имеет ряд особенностей. В качестве примера можно привести основания прекращения права собственности путем принудительного изъятия для государственных нужд у собственника – это свойственно исключительно лишь объектам недвижимости. Для недвижимого имущества предусматриваются прочие основания перехода прав собственности (см. статьи 240 ГК РФ, 272 ГК РФ, 285 ГК РФ, 286 ГК РФ, 293 ГК РФ).

Обеспечение правового режима обращения недвижимого имущества реализуется посредством государственной регистрации. Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества и сделок, проводимых с ними, не являются, однако, существенными признаками недвижимости, а выступают требованием закона об укреплении основ правового режима и правовым последствием признания недвижимых вещей объектами права.

На основе анализа судебной практики можно выделить общие характеристики объектов недвижимости. Так, к примеру, при рассмотрении дела № А63-2179/2013 суд пришел к выводу о том, что «объект недвижимого имущества должен иметь тесную связь с землей, обладать полезными свойствами, которые могут быть использованы собственником 2 независимо от земельного участка, на котором он находится, а также от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иного недвижимого имущества»[[6]](#footnote-6).

По делу № 02АП-10632/2014 суд заключил, что «по смыслу ст. 130 ГК РФ, чтобы считаться недвижимостью, все сооружение целиком, а не только его опорная часть, должно обладать характеристиками, свидетельствующими о его прочной связи с землей. Применительно к ст. 130 ГК РФ указание на прочность связи с землей означает трудность перемещения объекта вследствие его большой массы, обусловленной применением при его создании прочных и вследствие этого тяжелых материалов»[[7]](#footnote-7).

По делу № А57-4882/2014 суд выделил главные отличительные признаки объектов недвижимого имущества: «неразрывная связь с землей и невозможность перемещения объекта без нанесения несоразмерного ущерба их назначению»[[8]](#footnote-8).

По делу № А76- 19835/2014 суд конкретизировал физические (природные) признаки, отнеся к таковым «естественные свойства вещей, характерные только для недвижимого имущества, такие как прочность, долговечность, стационарность, фундаментальность, индивидуальная определенность, обусловленная в том числе и адресностью (местом нахождения) недвижимой вещи, и т.д.»[[9]](#footnote-9).

Вместе с тем, в отдельных случаях можно наблюдать появление в судебной практике избыточных признаков недвижимых вещей. Так, Арбитражный суд Московского округа отметил, что выводы суда апелляционной инстанции о том, что для отнесения постройки к объектам недвижимости по смыслу п. 1 ст. 130 ГК РФ необходимо принимать во внимание помимо степени прочности с землей и то, как по отношению к ней ее создатель/приобретатель позиционировал себя перед третьими лицами (как создатель движимого или недвижимого имущества), и если заведомо для застройщика земельный участок отводился под временную постройку, проект строительства принимался в эксплуатацию как некапитальный независимо от того, что он в силу использованных при строительстве материалов и технологии прочно соединен с землей, постройка не может быть признана недвижимостью в юридическом смысле, противоречит п. 1 ст. 130 ГК РФ[[10]](#footnote-10).

Также избыточным является указание на необходимость государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. Данный признак является по своей сути вторичным, производным от особого правового режима гражданского оборота недвижимости, вытекающего из вышеназванных признаков. В целом здесь следует согласиться с А.О. Иншаковой, что сложившаяся на рынке недвижимости ситуация способствует внедрению процедур нотариального удостоверения сделок по переходу прав на недвижимость[[11]](#footnote-11).

Таким образом, проведенный анализ судебной практики позволяет говорить о следующих существенных признаках недвижимого имущества как объекта гражданских прав:

- данные объекты все целиком (не только опорная часть) должны обладать тесной связью с землей, иметь полезные свойства, которые могут использоваться собственником вне зависимости от земельного участка, на котором такой объект находится, а также от всех остальных объектов недвижимости, находящихся на общем земельном участке;

- указание на прочность связи с землей означает трудность перемещения объекта в связи с его большой массой, что обусловлено применением в процессе его создания прочных и тяжелых материалов;

- обладание набором физических (природных) признаков: прочностью, долговечностью, стационарностью, фундаментальностью, индивидуальной определенностью, обусловленной в том числе адресностью (местонахождением) недвижимого объекта;

- данные объекты должны создаваться именно как объекты недвижимости в определенном законодательством порядке после получения всей необходимой разрешительной документации и с учетом градостроительных норм и правил.

# 1.2 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом

С 1 января 2017 вступил в силу новый Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ[[12]](#footnote-12), определивший новый порядок регистрации недвижимого имущества, который значительно отличается от прежнего. Новый закон упростил кадастровый учет и значительно сократил процедуру регистрации недвижимости. Так же решился вопрос с объектами, которые не имели кадастрового номера и право собственности на которые не было зарегистрировано. Каковы же новшества в регистрации недвижимого имущества? Во-первых, в связи с тем, что ранее существовало два реестра – кадастровый и Росреестр, то внесенные в них сведения о недвижимом имуществе часто не совпадали или просто отсутствовали. Чтобы устранить эти недочеты, с 1 января 2017 года создан единый государственный электронный реестр. Теперь в нем изложены все сведения об объекте, при чем информацию нельзя удалить или изъять[[13]](#footnote-13). Это с одной стороны удобно для уполномоченных органов и правообладателей в случае обращения за информацией, а с другой стороны эффективно в процессе борьбы с злоупотреблениями, связанными с недвижимостью. Во-вторых, если ранее, прежде чем подать заявку на регистрацию имущества, нужно было поставить его на кадастровый учет, и срок осуществления каждого этапа составлял 18 календарных дней, а с 2016 сократился до 10 дней, через МФЦ до 12 дней, причем каждая процедура проходила в разных организациях, то с этого годы Росреестру переданы все полномочия по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости, что дает возможность одновременной подачи заявления, и вдвое сокращает сроки прохождения процедуры регистрации[[14]](#footnote-14).

В соответствии с законом «О государственной регистрации недвижимости и сделок с ним», который фактически утратил свою силу, документы можно было подавать только в филиалы «Росреестра» и многофункциональные центры по месту регистрации объекта, теперь же в этом нет необходимости. Документы можно подавать в любые учреждения «Росреестра» или МФЦ независимо от места регистрации недвижимости[[15]](#footnote-15). Это довольно удобно, поскольку если недвижимое имущество, например, находятся в другом городе, нет необходимости туда ехать, чтобы зарегистрировать. Еще одним новшеством стало появление новой формы подачи документов – электронной. Граждане могут подавать документы либо в письменной форме, собрав все бланки и документы и передав их сотруднику, либо же заполнить бланки на сайте государственных услуг без предоставления оригиналов документов. Это очень удобно, так как подать заявление, можно не выходя из дома, избежав многочисленные очереди в учреждениях «Росреестра» или МФЦ. До вступления в силу 218-ФЗ при оформлении организацией права собственности на недвижимость, она была обязана предоставить учредительные документы. Теперь в этом нет необходимости, так как Росреестр сам запрашивает необходимые сведения при осуществлении кадастрового учета и регистрации недвижимости[[16]](#footnote-16). Также было отменено свидетельство о регистрации. До этого года свидетельство о регистрации объекта выдавалось после завершения сделки. Сейчас же выдается документ о содержании сделки, и, если собственник желает подтвердить свое право, ему нужно обратиться в Единый государственный реестр недвижимости для получения выписки. Других дополнительный документов не потребуется. Расширился перечень объектов, подлежащих кадастровому учету. Теперь к ним относятся и машиноместо, как отдельный объект недвижимости. Новый закон увеличил количество случаев приостановления регистрации. Теперь их 51. Регистратор может остановить процедуру регистрации, но не более чем на 3 месяца. Собственник может приостановить регистрацию недвижимости на срок не более полугода или же запретить сделки, совершенные без его участия. Это дает возможность снизить число махинаций.

Регистрация прав на недвижимое имущество и кадастровый учет теперь могут быть проведены без участия правообладателя. На объект могут быть наложены различные ограничения на основании документов, присланных нотариусами, судами и т.п. Сведения в Единый государственный реестр недвижимости будут вноситься в порядке межведомственного взаимодействия. Бумажные архивы теперь вестись не будут. База создается только в электронном виде. Риск мошенничества минимален, так как современные базы данных отлично защищены. Тем более, с 15 июля 2016 года уже отменили бумажные свидетельства о праве собственности. Ошибки, которые попадают в Росреестр, несложно будет вычислить, так как теперь на документах будет указываться уникальный кадастровый номер объекта.С 2017 года предусмотрен отказ в регистрации, если не установлена личность лица, подавшего документы или, если лицо не предоставило документ, удостоверяющий личность. В случае незаконного отказа в регистрации права собственности или же совершения ошибок в процессе регистрации Росреестр несет ответственность. Вопрос решается в судебном порядке. Закон устанавливает, что в случае утери собственником права на недвижимость в результате мошеннической сделки, ему положено выплатить компенсацию в размере, не превышающем 1 млн рублей, но только тогда, когда собственность на момент возникновения спора была зарегистрирована на имя добросовестного приобретателя. Компенсация выплачивается из федерального бюджета.

Таковы основные новшества в законодательстве. Они существенно упростили и реорганизовали систему регистрации недвижимости, что сделало процедуру гораздо проще и удобней для граждан и юридических лиц.

# 2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

# 2.1 Общая характеристика элементов договора купли-продажи недвижимости

Самым распространённым договором на сегодняшний день является договор купли-продажи, который характеризует обязательства, по которым одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и заплатить за него установленную денежную сумму (цену).

Причиной возникновения обязательственного правоотношения между сторонами является договор купли-продажи, в связи с этим покупать получает право собственности на данное имущество.

В Российском законодательстве выделяют множество видов договора купли-продажи (контрактация, поставка товаров, розничная купля-продажа, договор энергоснабжения, объекты незавершенного строительства[[17]](#footnote-17) и другие), но зачастую соглашение купли-продажи недвижимости встает на первое место среди иных.

Основной источник правового регулирования договора купли-продажи недвижимости: Гражданский кодекс РФ; указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации (правовые акты); Федеральный закон РФ «О государственной регистрации недвижимости». Правила, которые выделяют в законодательстве РФ купли-продажи недвижимого имущества связаны с учетом значений, специфики ценности недвижимости как объекта гражданских прав[[18]](#footnote-18).

Ч. 2 § 7 гл. 30 ГК РФ объединяет основные нормы договора купли-продажи, а специфика предмета соглашения предопределяет его особенности, по которым можно вынести договор купли-продажи недвижимости в отдельный вид договора купли-продажи[[19]](#footnote-19).

У данного договора имеются особенности, по которым одна сторона (продавец) обязана передать в собственность другой стороне (покупателю) недвижимое имущество, в то время как другая сторона (покупатель) обязана принять данное имущество и заплатить за него денежную сумму (цену), сформированную договоренностью этих сторон[[20]](#footnote-20).

Договор купли-продажи недвижимости можно рассматривать в качестве соглашения, по которому одна сторона – продавец, обязуется передать земельный участок, квартиру, жилой дом и иную недвижимость в собственность покупателя, а покупатель в свою очередь принять эту недвижимую вещь и уплатить за нее определенную в договоре денежную сумму[[21]](#footnote-21).

Этот вид договора характеризуется как возмездный, консенсуальный, взаимный.

Сторонами договора выступают продавец и покупатель (граждане, юридические лица другие субъекты гражданских прав). Обычно продавцом является собственник недвижимости. Тут отдельно вспоминаем о государственных и муниципальных предприятиях, они не могут без согласия собственника отчуждать недвижимое имущество. А учреждения могут отчуждать только имущество, приобретенное с доходов от разрешенной деятельности.

Договор купли – продажи недвижимости рассматривается в качестве консенсуального договора[[22]](#footnote-22).

Предмет договора купли-продажи недвижимости составляют недвижимые вещи, перечень которых предусматривается статьей 130 ГК РФ, различают две группы недвижимых вещей.

Недвижимое имущество разделяется на жилые помещения (квартиры, комнаты) и не жилые помещения (гаражи, Машино-место, склады, апартаменты), а также участки недр, земельные участки занятые под ИЖС, СНТ, ДНП, ЛПХ, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, объекты незавершенного строительства, морские и воздушные суда и космические объекты.

Согласно статье 554 ГК РФ предусмотрено важное правило об определении предмета договора продажи недвижимости по месту его нахождения на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, в том числе о его месте нахождения. При не соблюдении данного условия, договор о купле - продажи недвижимого имущества будет считаться незаключенным.

Судебная практика позволяет также сделать вывод о том, в случае, если достигнуто соглашение по существенным условиям для данного договора, но не заключен договор купли-продажи, то договор может считаться заключенным. Так, О. обратилась с исковым заявлением к Г., в котором она указывала, что заключен договор, имеется расписка о том, что одна сторона передала денежные средства, а другая передала земельный участок. В исковом заявлении истец просила признать за ней право собственности на данный земельный участок. Однако, судом первой инстанции было отказано в удовлетворении ее исковых требований. Судом кассационной инстанции при рассмотрении кассационной жалобы принято решение об отмене суда первой инстанции. Данный суд установил, что рассматриваемая в качестве доказательства расписка содержит все существенные условия, о которых стороны договорились и подписали расписку. Следовательно, можно считать, что такой договор заключен. Данный договор можно считать исполненным, в виду того, что все существенные условия предусмотрены. Решение суда первой инстанции отменено, вынесено новое решение, в частности, о признании права собственности на переданный земельный участок[[23]](#footnote-23).

Ст. 550 ГК РФ[[24]](#footnote-24) определяет, что договор купли-продажи недвижимости возмездный и заключается в письменной форме и недействителен в том случае, если не соблюдена форма договора. Государственная регистрация является обязательной при сделке и переходе права собственности при продаже жилой недвижимости. Передаточный акт является подтверждение исполнения обязательства по данному договору, подписывается сторонами. Покупатель недвижимого имущества становиться собственником после государственной регистрации перехода права[[25]](#footnote-25). Договор купли-продажи недвижимости хранит в себе данные по объекту, сведения о расположение данного объекта. Договор будет признан не заключенным, если эти данные отсутствуют по каким либо причинам.

Если стороне, (продавцу), принадлежит недвижимое имущество на земельном участке, не являющееся его собственностью, то другая сторона вправе пользоваться частью данного участка на таких правах как у продавца[[26]](#footnote-26). Если продавец не имеет в собственности земельный участок, но продает находящийся на нем недвижимый объект у покупателя остается право пользоваться частью земельного участка прилегающей к недвижимости, либо если в соглашение не прописаны данные условия, покупатель имеет право ограниченного пользования (сервитута)[[27]](#footnote-27).

Нельзя и не упомянуть о важном условии, при котором договор будет считаться заключенным только в том случае, если в нем будет содержаться полный перечень лиц, которые сохраняют право пользования при переходе права собственности на жилое помещение[[28]](#footnote-28).

Судебная практика ярка отдельными примерами относительно определения стоимости недвижимого имущества в договоре. Так, гражданка Т. обратилась с исковым заявлением к гражданке С. об расторжении заключенного договора купли-продажи недвижимого имущества в связи с тем, что второй стороной, то есть покупателем нарушаются условия об оплате, что по мнению истца выступает существенным условием, и в случае, его нарушения заключенный договор должен быть расторгнут. Иск Т. был удовлетворен, в своем решении судья позицию аргументировал следующим образом. В соответствии с действующим законодательством, в том случае, если оплата недвижимого объекта предусмотрена в будущем, то дата окончания должна определяться в соответствии со статьей 314 ГК РФ. В рассматриваемом споре дата окончательной выплаты не была установлена. Но, предусматривалось, что ответчик ежемесячно будет вносить платежи, за переданный продавцом объект недвижимости, однако, достаточно большой период времени не платила продавцу. Решение данного суда оставлено без изменения в апелляционной инстанции[[29]](#footnote-29).

Не менее интересным примером судебной практики выступает следующая ситуация. Гражданка Р. Обратилась в суд к своему бывшему супруга О. с целью расторгнуть договор купли-продажи недвижимого имущества, который по ее мнению был заключен под его давлением, а также с требованием возвратить данное имущество и восстановить ее право собственности на данную квартиру. Свои исковые требования Р. Обосновала тем, что О. не до конца оплатить стоимость недвижимого объекта, что по ее мнению выступает в качестве существенного условия для расторжения договора. Кроме того, в связи с тем, что мать Р. находилась на лечении в больнице, О. воспользовался данной ситуацией и заставил Р. продать квартиру. Свидетели, которых привела Р. показали, что в перед продажи недвижимого имуществ Р. постоянно занимала денежные средства в долг у многих людей, однако, она не аргументировала данный займ, что он необходим на лечение. Доказательств дорогостоящего лечения не предоставлено. Самостоятельно, требование о выплате суммы за проданную квартиру. Однако, гражданин О. передал денежные средства, свидетель, которого он предоставил, указал, что передача денежных средств осуществлялась при ней. По мнению судьи, истец не предоставил доказательств в обосновании своих требований. В удовлетворении исковых требования отказано.[[30]](#footnote-30)

Таким образом, в заключаемом договоре купли – продажи недвижимости должен быть четко предусмотрены все существенные условия, характерные для данного договора. Договор купли-продажи недвижимости является одним из самых сложных видов договоров, имеет особенности и дополнительно регулируется действующим законодательству.

# 2.2 Порядок заключения договора купли-продажи недвижимого имущества

Выделяют следующие стадии заключения договора: направление оферты; рассмотрение другой стороной оферты и ее акцепт; получение акцепта оферентом[[31]](#footnote-31). Тут нужно обратить внимание на то, что в данном подходе выделяется промежуточная стадия рассмотрения оферты, которая, безусловно, существует в реальности, но не имеет самостоятельного значения для заключения договора, поэтому возникает вопрос о целесообразности ее выделения. Стадия получения акцепта оферентом имеет значение только в странах, которые не придерживаются теории почтового ящика[[32]](#footnote-32), когда акцепт считается вступившим в силу с момента сдачи его на почту.

Таким образом, стадия получения акцепта не является универсальной для всех правопорядков. Существует точка зрения, что стадиями заключения договора являются оферта, акцепт и урегулирование разногласий при заключении договора[[33]](#footnote-33). Выделение стадии урегулирования разногласий невозможно в тех правопорядках, где закреплено правило зеркального соответствия оферте акцепта, например, в России, так как, если акцепт зеркально не отражает оферту, то договор не считается заключенным, а следовательно, договаривающиеся стороны остаются на стадии направления друг другу контроферт.

Все вышеприведенные варианты деления стадий в большей степени применимы к консенсуальным договорам и к договорам, которые не требуют государственной регистрации.

До заключения договора стороны должны осуществить активную деятельность по согласованию его условий. Это происходит в следующей последовательности: формирование каждой из сторон наиболее предпочтительных для нее условий (формирование воли); предоставление предложений по условиям договора контрагенту (волеизъявление); взаимное ознакомление с предложенными условиями; выработка условий (согласование волеизъявлений). Наибольший интерес представляет последний этап, так как именно в его рамках формируется окончательный вариант договора, отражающий итог согласования волеизъявлений, который может быть следующим:

1. Принятие стороной согласовываемого условия полностью либо частично без дополнительных условий в свою пользу.

2. Принятие стороной согласовываемого условия полностью (частично) с дополнительными условиями в свою пользу. Иначе говоря, результатом согласования условий договора является компромисс, предполагающий разрешение конфликтной ситуации посредством взаимных уступок, в «добровольной (взаимосогласованной) форме при осознании имеющихся альтернатив»[[34]](#footnote-34).

3. Сторона, предложившая согласовываемое условие, отказывается от него.

4. Стороны отказываются от заключения договора, не разрешив «конфликт частноправовых интересов»[[35]](#footnote-35).

Таким образом, всякая сделка предполагает выражение воли (волеизъявление). Двух- и многосторонние сделки (договоры) предполагают согласование волеизъявлений каждой из сторон, вступающих в договор. Благодаря волеизъявлению, воля становится доступной восприятию других лиц. Именно волеизъявление, как внешне выраженная воля, может быть подвергнуто правовой оценке. Согласно общему правилу, в соответствии с п. 1 ст. 425 ГК договор вступает в действие и становится обязательным для сторон с момента его заключения[[36]](#footnote-36).

Действующее законодательство прямо предусматривает требование о государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю.

Таким образом, исполнение данного договора связано с передачей объекта недвижимости, одной стороной, и принятие и оплата данного объекта другой стороной. Однако, при исполнении договора должны соблюдаться обязательные для него условия, в частности, соблюдение процедуры государственной регистрации, кроме исключительных случаев, которые прямо предусмотрены действующим законодательством.

Исследование судебной практики дает возможность дать ответ на вопрос о том, при каких обстоятельствах суд способен прийти к заключению о несоблюдении формы указанного договора.

«..Как следует из материалов дела, вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Саратовской области от 14.06.2012, с учетом определения арбитражного суда об исправлении опечатки от 20.11.2012, в реестр требований кредиторов о передачи жилых помещений ООО «ГЕОТЕХНИКА-ФИН» включены требования Лягина А.В. в отношении двухкомнатной квартиры общей площадью 69,6 кв. м, на 11 этаже в секции «2Б», номер квартиры 157, расположенной по адресу г. Саратов, ул. Федоровская, д. 8, стоимостью 1 300 128 руб.

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Саратовской области от 15.10.2012 в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений ООО «ГЕОТЕХНИКА-ФИН» включены требования Оружейниковой Т.М. в отношении двухкомнатной квартиры общей площадью 67,8 кв. м, на 11 этаже в секции «2Б», предварительный номер квартиры 54 в строящемся жилом доме, расположенном по строительному адресу: г. Саратов, Волжский район пос. Новосоколовогорский, стоимостью 1 151 520 руб.

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Саратовской области от 15.11.2012 в реестр требований кредиторов о передачи жилых помещений ООО «ГЕОТЕХНИКА-ФИН» включено требование ООО ПП «Саратовтепломонтаж» о передаче жилых помещений ООО «ГЕОТЕХНИКА-ФИН» в отношении двухкомнатной квартиры номер 54, общей площадью 67,8 кв. м, в блок-секции 2 «Б», на 11 этаже двенадцатиэтажного дома, расположенном по адресу: г. Саратов, общественный центр пос. Юбилейный, стоимостью 745 800 руб., однокомнатной квартиры номер 35А, общей площадью 52,83 кв. м, в блок-секции 2 «Б», на 7 этаже двенадцатиэтажного дома, расположенном по адресу: г. Саратов, общественный центр пос. Юбилейный, стоимостью 633 960 руб., всего на сумму 1 379 760 руб.

Судами установлено, что согласно заявлениям Лягина А.В., Оружейниковой Т.М., представителя ПП «Саратовтепломонтаж», стороны признали, что фактическим номером спорной квартиры является двухкомнатная квартира № 157, общей площадью 60,7 кв. м, расположенная в жилом доме по адресу: г. Саратов, ул. Федоровская, д. 8, что по смыслу статьи 71 АПК РФ, является доказанным фактом, не требующим дальнейшего доказывания.

С учетом указанных разъяснений, а также позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.03.2012 № 15961/11, суды обоснованно пришли к выводу о необходимости квалифицировать отношения заявителей-дольщиков с должником как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи и рассматривать данные договоры в качестве основания возникновения у заявителей права собственности на спорную квартиру.

В данном конкретном случае, судами на основании исследования представленных доказательств в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ установлено фактическое владение спорной квартирой дольщиком Лягиным А.В.

При таких обстоятельствах, суды пришли к выводу о том, что отсутствуют правовые основания для признания за иными лицами: Оружейниковым А.В., ООО ПП «Саратовтепломонтаж», права собственности на спорное жилое помещение.

При этом суды правомерно указали на то, что Оружейников А.В., ООО ПП «Саратовтепломонтаж» имеют право требовать от ООО «ГЕОТЕХНИКА-ФИН» возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи...»[[37]](#footnote-37).

Правовое регулирование о сделках с недвижимостью, требующих нотариального сопровождения, введены Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ[[38]](#footnote-38).

Требует своего немедленного разрешения и возникающий в нотариальной практике вопрос о том, требуется ли в обязательном порядке нотариальная форма договора купли-продажи недвижимости, если продается весь объект одновременно всеми собственниками по одному договору купли-продажи. Следует признать, что данный договор — это не договор купли-продажи доли или долей в праве общей собственности на объект недвижимости, а договор купли - продажи всего объекта недвижимости. В этом случае никаких правил о соблюдении права преимущественной покупки не существует. Соответственно, на наш взгляд, данная ситуация не подпадает под новые требования об обязательной нотариальной форме, установленные новой редакцией статьи 24 Закона № 122-ФЗ. Таким образом, нотариальная форма, которая сейчас стала активно применяться участниками гражданского оборота при продаже объектов недвижимости одновременно всеми сособственниками, должна рассматриваться как добровольно выбранное условие договора о нотариальной форме договора, и, соответственно, должен применяться соответствующий тариф[[39]](#footnote-39).

Требование нотариальной формы согласия на совершение распорядительных сделок с супружеским имуществом установлено законом, и соответственно, в случае отсутствия такого согласия такая сделка может быть признана недействительной только судом по основаниям оспоримости, предусмотренным статьей 173.1 ГК РФ.

Если сделка, требующая обязательного нотариального удостоверения или в отношении которой стороны договорились о нотариальной форме, но сделка требует государственно регистрации или права на передаваемое по сделке имущество требуют государственной регистрации и, соответственно, все эти сделки проходят проверку законности у нотариуса в порядке статьи 163 ГК РФ и по такой сделке требуется нотариально удостоверенное согласие супруга в порядке статьи 35 СК РФ, то нотариус обязан потребовать такое согласие.

Таким образом, нотариальная форма, которая сейчас стала активно применяться участниками гражданского оборота при продаже объектов недвижимости одновременно всеми сособственниками, должна рассматриваться как добровольно выбранное условие договора о нотариальной форме договора, и, соответственно, должен применяться соответствующий тариф.

# 2.3 Условия действительности договора купли-продажи недвижимого имущества

На счет правомерности сделок ведется активная научная дискуссия в течение длительного времени[[40]](#footnote-40). Согласно статье 153 ГК РФ сделка – это действие, которое направлено на возникновение, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей. В данном определении не указывается ни характер действия (правомерность), ни его последствия. Сделка – это действие, которая влечет за собой правовые последствия, желаемые сторонами (это вывод из определения, содержащегося в п. 1 ст. 167 ГК РФ: недействительная сделка не ведет к правовым последствиям, кроме связанных с ее недействительностью). По этой причине надо в определение сделки (ст. 153 ГК РФ) внести поправку: после слов «прав и обязанностей» добавить «а также действия, признанные действительными по основаниям, указанных в нормах ГК РФ».

Еще один элемент сделки — волевой характер. Этим она отличается от событий, не зависящих от воли субъектов. Волевой характер сделки зависит от двух взаимосвязанных факторов – субъективного и объективного. Субъективный фактор – необходимость выполнять волю субъекта; объективный – его волеизъявление. Воля — сознательное стремление к достижению какого-либо правового результата. Воля проявляется, когда осуществляется побудительная и тормозная функции (активизирующая и тормозящая). Волеизъявление можно считать объективным фактором, которое определяет характер сделки. Одним из главных положений теории сделок является совпадение воли и волеизъявления. Так записано в действующем ГК РФ. Но в жизни встречаются случаи когда воля и волеизъявление различны, или совпадают не совсем, или существование одного из данных элементов вызывает сомнения. Ученые обосновали одно из вышеупомянутых позиций Н.В. Рабинович и В.П. Шахматов полагают, что если существуют расхождения между волей и волеизъявлением, следует предпочесть волю. И.Б. Новицкий, С.В. Занковская говорят, что предпочтительнее волеизъявление, потому что в сделках «юридические последствия связываются именно с волеизъявлением, благодаря чему и достигается устойчивость сделок и всего гражданского оборота в целом»[[41]](#footnote-41).

Третья позиция считает, что воля и волеизъявление имеют равное значение. Эта точку зрения разделяют следующие ученые: М.М. Агарков, О.А. Красавчиков, О.С. Иоффе, В.А. Мусин, А.М. Белякова, Ф.С. Хейфец. «Оба данных элемента необходимы и равнозначны. Их единство составляет сущность сделки. Отсутствует один из них – отсутствует сделка»[[42]](#footnote-42). Воля субъекта сделки получает юридическое значение лишь тогда, когда она объективирована. Сделка не может существовать вне формы. В ГК РФ назван ряд форм, но кроме них существует и другие способы изъявления воли. Критерий признания способа воли изъявления в качестве формы сделки не в том, что он назван законом, а в том, чтобы было обеспечено восприятие выраженного волеизъявления участниками сделки.

Субъекты сделок (ст. 153 ГК РФ) – это граждане и юридические лица, государственные и муниципальные образования. Принимать участие в сделках могут лишь дееспособные люди, так как недееспособность лица, вступающего в сделку, ведет к ее недействительности. Гражданина признает недееспособным суд. Юридические лица, которые имеют частную или ограниченную дееспособность могут заключать сделки, разрешенные законом. Юридическим лицам, имеющим специальную правоспособность, разрешено заключать любые сделки, разрешенные законом, кроме тех, которые противоречат определенным законом и целям их деятельности. Воля юридического лица, когда совершается сделка, выражается его органом. В этом случае, согласно общему правилу, правовые последствия наступают у юридического лица в случае действия органа в границах тех правомочий, которые предоставлены ему по закону правовыми актами.

В России для действительности договора купли-продажи недвижимости в нем обязательно должны быть согласованы несколько условий:

1) условие об объекте недвижимости – его точное описание,

2) цена объекта недвижимости – цена, которую обязан уплатить покупатель,

3) иные условия, которые продавец и покупатель считают необходимыми согласовать.

Условия об объекте недвижимости и цена недвижимости – существенные условия договора купли продажи, без этих условий или без их правильного описания договор считается не заключенным.

Иные условия – это условия, без которых договор остается действительной, но отсутствие которых как правило приводит продавца и покупателя к спорам а иногда и к плачевным последствиям.

Практика юридического сопровождения сделок с недвижимостью показала необходимость наличия в договоре ряда условий:

1) порядок и форма проведения расчетов (наличные, безналичные), предварительная оплата или оплата после перехода права собственности;

2) условия об обременениях недвижимости – недвижимость продается с обременениями, например арендой, наймом, залогом, или продажа недвижимости без обременений;

3) наличие лиц имеющих право пожизненного пользования имуществом;

4) освобождение недвижимости продавцом (юридическое и физическое), порядок, сроки;

5) порядок и срок передачи недвижимости покупателю, и т.д.

Таким образом, существует четыре основных условия действительности сделки купли-продажи.

Во-первых, ее содержание и правовые последствия не должны противоречить существующему законодательству. Сегодня практически вся недвижимость продается на основании простого письменного договора. Очень редко в оформлении этой бумаги участвует нотариус, ведь тот процент, который он берет за печать и подпись, серьезно увеличивает стоимость объекта. Типовой договор купли-продажи можно скачать в сети или взять у представителя агентства недвижимости, а потом подкорректировать его под свою ситуацию. На этом этапе возникает очень мало проблем, ведь документ подписывается в реальном времени, а для его составления нередко привлекаются сторонние юристы.

Во-вторых, обе стороны сделки купли-продажи должны быть дееспособными лицами. Если собственник недвижимости состоит на учете в психоневрологическом или неврологическом диспансерах, то любая подписанная им бумага может быть оспорена.

В-третьих, чтобы сделку признали действительной, волеизъявление продавца должно соответствовать его настоящей воле.

В-четвертых, чтобы сделку признали действительной, ее форма заключения должна соответствовать закону, т.е. право собственности покупателя может быть зарегистрировано либо государственным регистратором, либо нотариусом, либо ими обоими.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На различных этапах исторического развития российского законодательства к недвижимости могли относиться различные составляющие (а на советском этапе развития понятие «недвижимость» совсем не применялось).

В российское законодательство понятие «недвижимости» было введено Петром I, который установил в Указе от 23 марта 1714 г. ряд ограничений для оборота недвижимости (по большей части при ее наследовании). Исключительное положение государственной собственности на земельные участки в советское время привело к тому, что в тот период в отечественном праве, хозяйственной деятельности, экономической теории понятие «объект недвижимости» не было применимо.

В ст. 130 ГК РФ, которая дает определение содержания недвижимости, в последние 20 лет трижды вносились изменения, однако два критерия относящие вещи к категории недвижимых остаются неизменными:

- материальный, который определяет степень связи с землей данных вещей (при этом участки недр, земельные участки, обособленные водные объекты являются тем, что физически не может быть отдельно от земли, а многолетние насаждения, леса, сооружения, здания являются вещами, которые от земли могут быть отделены физически, но подобное отделение наносит к несоразмерный ущерб их назначению);

 - юридический, который определяет отнесение к разряду недвижимых вещей в силу закона либо, связывая их признание таковыми с различного рода значимыми юридическими действиями (как то: нотариальное удостоверение сделок, регистрация прав на них).

Указанный критерий может использоваться и в целях отнесения к недвижимым вещам, вещей по своей природе движимых, не имеющих тесных связей с землей и могущих быть отделенными без всякого ущерба от нее для их назначения. Однако их роли в сфере гражданского оборота столь важны, что в законодательстве сочтено необходимым распространение на них правового режима недвижимого имущества. К данным объектам отнесены воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания и космические объекты.

Понятие «недвижимость» (и ее состава) может иметь разновариантные понимания в разных государствах и правовых системах. В Российской Федерации же данное понятие несколько десятков лет вообще отсутствовало в законодательстве (в советские времена) и было изменено после своего восстановления.

Главной новеллой Закона №315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ» является признание машино-места отдельным объектом гражданско- правового оборота, как следствие, право собственности на него подлежит государственной регистрации, оно может быть предметом договора купли- продажи, может сдаваться в аренду, передаваться в наследство, быть объектом залога и т.д.

Законодательство о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в последнее время претерпело существенные изменения, что предопределило принятие нового закона - Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее Федеральный закон № 218-ФЗ), который принципиально изменяет соотношение регистрационно-правовых и кадастрово-учетных действий в сфере недвижимости, ее оборота и регистрации прав на нее.

Закон вступил в силу только с 1 января 2017 года, что позволит всем участникам отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, подготовиться к новым правилам.

В исследовании подтверждено, что договор купли-продажи недвижимости является:

консенсуальным – считается заключенным с момента достижения соглашения по всем существенным условиям, однако, следует учитывать и тот факт, что передача недвижимого объекта может не осуществляться даже после подписания договора, в случае, если объект будет находиться в хозяйственном ведении или оперативном управлении, либо уже до этого он давно передан был покупателю в соответствии с договором аренды, тогда к нему переходит только фактически право собственности, выраженное в элементе распоряжения;

возмездным – продавец получает за исполнение своих обязанностей определенную денежную сумму; взаимным – каждая из сторон имеет права и несет обязанности, корреспондирующие друг другу.

Сторонами договора купли-продажи недвижимости являются продавец и покупатель, в лице которых могут быть любые субъекты гражданского права: физические и юридические лица, публично-правовые образования в лице соответствующих государственных или муниципальных органов.

 В роли продавца могут выступать лишь те субъекты, которые имеют на недвижимость право собственности или ограниченное вещное право.

Также, может быть и так, что покупатель одновременно выступает и арендатором предмета договора купли–продажи, либо продавец, уступая право собственности по договору, фактически остается владельцем и пользователем имущества, однако право распоряжения уже ему не принадлежит.

Особые требования к форме означают недопустимость выбора более простой формы по сравнению с предусмотренной законом. Вместе с тем использование более сложной формы зависит от усмотрения сторон.

Независимо от различных классификаций форм защиты, которые предлагаются в научной доктрине, все их, в итоге, возможно свести к юрисдикционым и неюрисдикционым. Юрисдикционная форма защиты участников договора купли-продажи недвижимости выражается в деятельности органов уполномоченных государством на защиту нарушенных либо оспариваемых субъективных прав. В рамках юрисдикционной формы осуществление защиты возможно судом либо административными органами.

В рамках неюрисдикционной формы защиты участников договора купли-продажи недвижимости предполагаются действия граждан или организаций, направленные на защиту гражданских прав, а также интересов охраняемых законом, совершаемые ими самостоятельно, без обращения к компетентным государственным органам за помощью.

Предлагаются следующие пути совершенствования законодательства в сфере регулирования вопросов купли-продажи недвижимого имущества:

1) изложить п.2 ст. 292 ГК РФ в следующей редакции: «Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника».

2) изложить п.1 ст. 558 ГК РФ в следующей редакции: «Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением, а также перечень лиц, утративших право пользования жилым помещением при переходе права собственности на него».

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // «Российская газета», № 23, 06.02.1996, № 24, 07.02.1996, № 25, 08.02.1996, № 27, 10.02.1996.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
4. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. - 2015. - № 297.

Материалы судебной практики:

1. Апелляционное определение Архангельского областного суда по делу № 33-1294/2015 от 17.05.2012 // СПС «Консультант Плюс».
2. Кассационное определение Астраханского областного суда по делу №33-3375/2010 от 17.12.2010 // СПС «Консультант Плюс».
3. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.10.2015 № Ф06-10643/2010 по делу № А57-26869/2009 // СПС Консультант Плюс.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 8, август, 2015.
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.08.2013 по делу № А13-10578/2012 // СПС Консультант Плюс.
8. Постановление ФАС Уральского округа от 27.02.2009 № Ф09-6930/08-С6 по делу № А60-24678/2007 // СПС Консультант Плюс.
9. Решение Колпинского районного суда г. Санкт-Петербурга по делу № 2-519/2011 от 02.06.2011 // СПС «Консультант Плюс».

Учебная и специальная литература:

1. Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 4.
2. Бернам У. Правовая система США. Вып. 3 / Науч. ред. В.А. Власихин. М.: Новая юстиция, 2006. С. 638.
3. Вавилин Е.В. Доктрина гражданского права // Пятый Пермский конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 24–25 октября 2014 г.): избранные материалы / Отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. - М., 2015.
4. Волкова М.А. Эффективность формирования системы права в современных условиях // История государства и права. 2013. № 16. С.30-32.
5. Волкова М.А., Стародумова С.Ю. Вещные права: современное состояние и перспективы развития // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 9. С. 121-131.
6. Гражданское право: учебник. В 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2017. С. 316.
7. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016 Т. 2 С.71.
8. Гражданское право: учебник: в 2т. Т.2 / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 2014. –С.144-145.
9. Денисов С.А. О порядке заключения договора // Актуальные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 246 - 247.
10. Договор как средство правового регулирования отношений в сфере оказания услуг: проблемы теории и практики. М.: ВАКО, РГСУ, 2015. С. 20.
11. Карпычев М.В. Проблема конфликта интересов в цивилистике // Закон и право. 2011. № 11. С. 5-8.
12. Каткова Е.А. Заключение договора поставки. Дис. ... канд. юрид. наук. М.: МГУ, 1970. С. 134.
13. Кежватова М.В. Особенности заключения договора купли-продажи недвижимости // Studium. -2014. -№4. –С.1.
14. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ.ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004. С. 5.
15. Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. – М.: Юридическая литература. 1954.
16. Постатейный комментарий / Под общей ред. П.В. Крашенинникова (автор комментария - Б.М. Гонгало). М., 2008. С. 16.
17. Рабинович Н.В. Недействительность сделок и ее последствия. – Л., ЛГУ. 1960. – С. 12
18. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006. С. 66.
19. Стародумова С.Ю. , Шиловская А.Л. Прекращения права собственности на земельный участок // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10. С. 97-105.
20. Стародумова С.Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства. 2014. № 8. С. 117-128.
21. Стародумова С.Ю. Проблемы теории и практики приобретения права собственности на земельные участки, расположенные под объектами жилищного строительства // Нотариус. 2009. № 3. С. 12-15.
22. Стародумова С.Ю. Современные проблемы оформления права собственности на земельные участки в субъектах Российской Федерации // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 4. С. 13-15.
23. Фаршатов И.А. Жилищное Законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. М., 2011. С. 2
24. Хейфец Ф.С. Недействительность сделок по российскому гражданскому праву. М.: Юрайт. 2007. С. 15.
25. Хужин А.М. Невиновное поведение в праве: методология, теория, практика. М., 2012. С. 49.
1. Гражданское право: Учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2016. - Т. 1. – С. 211. [↑](#footnote-ref-1)
2. Щенникова Л. Цивилистические записки о недвижимом имуществе // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 42 / Под редакцией А.Г. Диденко. - Алматы: Раритет, 2013. - С. 118 [↑](#footnote-ref-2)
3. Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. – 2005. - №2. – С.14 [↑](#footnote-ref-3)
4. Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского права: сборник статей // отв. редактор М.А. Рожкова. – М., 2007. – С.395 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гайфутдинова Р.З. Обращение взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.15. – Казань, 2015.- С. 25. [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2014 по делу № А63-2179/2013 // СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-6)
7. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 04.02.2015 № 02АП- 10632/2014 по делу № А82-2456/2014 // СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.03.2015 № Ф06-21034/2013 по делу № А57-4882/2014 // СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-8)
9. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2015 № 18АП-4959/2015 по делу № А76-19835/2014 // СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-9)
10. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.08.2015 № Ф05-16463/2013 по делу № А40-127338/12 // СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-10)
11. Иншакова А.О., Чулова Ю.С. Влияние обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью на стабильность гражданского оборота // Вестник Волгоградской академии МВД России. - 2016. - № 1 (36). - С. 43 [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданское право: учебник. В 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2017. С. 316. [↑](#footnote-ref-13)
14. Там же. С. 318. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право: учебник. В 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2017. С. 342. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ситдикова Л.Б. Проблемы исполнения обязательств на этапе незавершенного строительства // Правовые вопросы строительства. 2015. № 1. С. 26-31; Sitdikova L.B., Shilovskaya A.L., Starodumova S.J., Le№kovskaya R.R., №ez№amova A. A.// The problems of the obligatio№s fulfillme№t o№ the phase of u№fi№ishedco№structio№ // Mediterra№ea№ Jour№al of Social Scie№ces 2015. Т.6 №o. 6 S5. С. С.85-90. [↑](#footnote-ref-17)
18. Стародумова С.Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства. 2014. № 8. С. 117-128. [↑](#footnote-ref-18)
19. Договор как средство правового регулирования отношений в сфере оказания услуг: проблемы теории и практики. М.: ВАКО, РГСУ, 2015. С. 20. [↑](#footnote-ref-19)
20. Волкова М.А., Стародумова С.Ю. Вещные права: современное состояние и перспективы развития // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 9. С. 121-131. [↑](#footnote-ref-20)
21. Кежватова М.В. Особенности заключения договора купли-продажи недвижимости // Studium. -2014. -№4. –С.1. [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданское право: учебник: в 2т. Т.2 / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 2014. –С.144-145. [↑](#footnote-ref-22)
23. Кассационное определение Астраханского областного суда по делу №33-3375/2010 от 17.12.2010 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 15.11.2017) [↑](#footnote-ref-23)
24. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // «Российская газета», № 23, 06.02.1996, № 24, 07.02.1996, № 25, 08.02.1996, № 27, 10.02.1996. [↑](#footnote-ref-24)
25. Волкова М.А. Эффективность формирования системы права в современных условиях // История государства и права. 2013. № 16. С.30-32. [↑](#footnote-ref-25)
26. Стародумова С.Ю. , Шиловская А.Л. Прекращения права собственности на земельный участок // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10. С. 97-105. [↑](#footnote-ref-26)
27. Стародумова С.Ю. Современные проблемы оформления права собственности на земельные участки в субъектах Российской Федерации // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 4. С. 13-15. [↑](#footnote-ref-27)
28. Стародумова С.Ю. Проблемы теории и практики приобретения права собственности на земельные участки, расположенные под объектами жилищного строительства // Нотариус. 2009. № 3. С. 12-15; Строительное и жилищное право: учебное пособие / под ред. Н.М. Коновалова, В.К. Писаренко, А.Л. Шиловской – М.: Московская гос. акад. коммунального хоз-ва и стр-ва, 2010. С. 56–58. [↑](#footnote-ref-28)
29. Апелляционное определение Архангельского областного суда по делу № 33-1294/2015 от 17.05.2012 // СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-29)
30. Решение Колпинского районного суда г. Санкт-Петербурга по делу № 2-519/2011 от 02.06.2011 // СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-30)
31. Денисов С.А. О порядке заключения договора // Актуальные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 246 - 247. [↑](#footnote-ref-31)
32. Бернам У. Правовая система США. Вып. 3 / Науч. ред. В.А. Власихин. М.: Новая юстиция, 2006. С. 638; Kotz H. Europea# Co#tract Law.Vol. 1. Oxford: Clare#do# Press, 2002. P. 26; Marsh P.D. V. Comparative Co#tract Law: E#gla#d, Fra#ce, Germa#y. Aldershot: Gower, 1996. P. 73. [↑](#footnote-ref-32)
33. Каткова Е.А. Заключение договора поставки. Дис. ... канд. юрид. наук. М.: МГУ, 1970. С. 134. [↑](#footnote-ref-33)
34. Хужин А.М. Невиновное поведение в праве: методология, теория, практика. М., 2012. С. 49. [↑](#footnote-ref-34)
35. Карпычев М.В. Проблема конфликта интересов в цивилистике // Закон и право. 2011. № 11. С. 5-8. [↑](#footnote-ref-35)
36. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016 Т. 2 С.71. [↑](#footnote-ref-36)
37. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.10.2015 № Ф06-10643/2010 по делу № А57-26869/2009 // СПС Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-37)
38. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. - 2015. - № 297. [↑](#footnote-ref-38)
39. Вавилин Е.В. Доктрина гражданского права // Пятый Пермский конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 24–25 октября 2014 г.): избранные материалы / Отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. - М., 2015. [↑](#footnote-ref-39)
40. Хейфец Ф.С. Недействительность сделок по российскому гражданскому праву. М.: Юрайт. 2007. С. 15. [↑](#footnote-ref-40)
41. Рабинович Н.В. Недействительность сделок и ее последствия. – Л., ЛГУ. 1960. – С. 12 [↑](#footnote-ref-41)
42. Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. – М.: Юридическая литература. 1954. [↑](#footnote-ref-42)