

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Отделение «Делового права»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В ГАК ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В ГЭК

РУКОВОДИТЕЛЬ

НИКИТИНА ИА

«24»

05

2017г.

Зав. отделением делового права
канд. юрид. наук, доцент

С.С. Кузнецов

«23» 05 2017г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

по основной образовательной программе подготовки бакалавров
направление подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»

Горбачев Михаил Андреевич

Руководитель ВКР
Доктор юридических наук,
профессор

Е.С. Болтанова

«22» 05 2017 г.

Автор работы
Студент группы № 922

М.А. Горбачев

МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Отделение «Делового права»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
РУКОВОДИТЕЛЬ ООП
ВИКТОРИЯ НА

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель ООП
40.03.01 «Юриспруденция»

«01» «09» 2016 г. Кузнецов С.С.
«01» «09» 2017 г.

ЗАДАНИЕ

по подготовке выпускной квалификационной работы

студенту Горбачеву Михаилу Андреевичу

Тема
выпускной (квалификационной) работы: Особенности сделок с недвижимым имуществом

Утверждена 01.09.16г.
Руководитель
работы: Доктор юридических наук, профессор Балманова Е.С.

Сроки выполнения выпускной (квалификационной) работы:

- 1). Составление предварительного плана и графика написания выпускной (квалификационной) работы
с «01» «09» 2016г. по «01» «09» 2016г.
- 2). Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с «01» «09» 2016г. по «30» «01» 2016г.
- 3). Сбор и анализ практического материала с «15» «01» 2017г. по «01» «02» 2017г.
- 4). Составление окончательного плана выпускной (квалификационной) работы
с «01» «02» 2017г. по «01» «02» 2017г.
- 5). Написание и оформление выпускной (квалификационной) работы
с «01» «02» 2017г. по «04» «05» 2017г.

Если работа выполняется по заданию организации указать ее не указывается

Встречи дипломника с научным руководителем – ежемесячно (последняя неделя месяца в часы консультаций).

Научный руководитель [подпись]

С положением о порядке организации и оформления выпускных (квалификационных) работ ознакомлен, задание принял к исполнению [подпись]

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
Глава 1 Правовая природа сделок с недвижимым имуществом	6
1.1 Понятие и правовая природа сделки	6
1.2 Понятие и виды недвижимости	15
1.3 Общие особенности сделок с недвижимым имуществом	21
Глава 2 Отдельные виды сделок с недвижимым имуществом	32
2.1 Договор купли-продажи	32
2.2 Договор аренды	39
2.3 Договор дарения	44
Заключение	49
Список использованных источников и литературы	52

Введение

Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную часть российского имущественного оборота. Такая ситуация обусловлена вовлечением в гражданский оборот все большего числа объектов недвижимости, а также относительной новизной, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью.

Специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение или прекращение права собственности и других вещных прав, а также и некоторых обязательственных прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, регистрация которых осуществляется в специальных государственных реестрах, ведущихся по каждому виду объектов.

Целью написания дипломной работы является всестороннее правовое исследование теоретических положений сделок с недвижимым имуществом, а также выявление и анализ основных проблем касающихся данного вида сделок.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

- охарактеризовать понятие и определить основные черты сделок;
- проанализировать понятие и виды недвижимости;
- обозначить особенности правового регулирования сделок с недвижимым имуществом;
- рассмотреть основные виды сделок с недвижимостью (купля-продажа, аренда, дарение).

Теоретической основой диссертации послужили исследования М. И. Брагинского, В. В. Витрянского, О. М. Козыря, И. Б. Новицкого, Е. А. Суханова, Г. Ф. Шершеневича. В трудах перечисленных авторов разработаны различные актуальные вопросы, касающиеся правового обеспечения сделок с недвижимым имуществом и возникающих по данным сделкам прав.

Методологической основой исследования послужили современные методы познания, общенаучный диалектический метод исследования правовых процессов и явлений, позволяющий видеть их в развитии, взаимодействии и противоречии. Кроме того, в работе применены частнонаучные и специальные методы познания – системный, комплексный, сравнительно-правовой, системно-правовой, нормативно-логический, системно-структурный и функциональный.

Дипломная работа построена на анализе теоретического материала и подчинена логике правоприменительного процесса.

Глава 1 Правовая природа сделок с недвижимым имуществом

1.1 Понятие и правовая природа сделки

Законодательство в сфере сделок с недвижимостью представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы. Систему законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие сделки с недвижимостью.

Конституция РФ является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Нормы, определенные в ст. 8 Конституции РФ, устанавливают равенство форм собственности – частной, государственной, муниципальной и иных. При этом согласно конституционным положениям гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, поддержка конкуренции и свобода экономической деятельности. Таким образом, в России созданы условия для вовлечения в оборот различного рода имущества (в том числе и недвижимого), которое может находиться в разных формах собственности, равенство которых обеспечивается государством.

В юридической доктрине общепризнанным является тот факт, что сделка – это основной вид гражданско-правовых юридических актов в форме действия. При этом отношения, регулируемые гражданским законодательством, в том числе связанные с заключением сделок, подвержены влиянию социально-экономических, политических и иных изменений общественной жизни, что неминуемо приводит к необходимости гармонизации действующего законодательства и его применения с учетом современных реалий. Именно поэтому, несмотря на обилие в юридической науке трудов, посвященных изучению правовой природы сделки как юридического явления, целесообразно провести анализ ее содержания с учетом сложившейся правовой доктрины, действующих правовых норм и инноваций законодательства в данной области.

Г. Ф. Шершеневич писал, что под именем юридической сделки понимается такое выражение воли, которое непосредственно направлено на определенное юридическое последствие, т.е. на установление, изменение или прекращение юридических отношений.¹ Д. И. Мейер рассматривал в качестве юридической сделки «всякое юридическое действие, направленное к изменению существующих юридических отношений»; существенными для сделки условиями он считал два:

«1) чтобы юридическое действие произвело изменение в существующих

¹Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. 10-е изд.-М., 1911. – С. 158.

юридических отношениях: изменение может состоять в установлении какого-либо права, прежде не существовавшего, или в переходе права от одного лица к другому, или в прекращении права;

2) чтобы юридическое действие было направлено к изменению существующих юридических отношений, предпринято с целью произвести это изменение; а действие, не направленное к тому, не подходит под понятие сделки. Например, сюда не подходит нарушение права, хотя оно и составляет юридическое действие и производит изменение в существующих юридических отношениях: цель нарушения права иная, а потому и существо сделки отлично от юридического действия, составляющего нарушение права».²

Основным источником регулирования сделок с недвижимостью является Гражданский кодекс РФ. Статья 153 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет сделки как действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Анализируя нормы действующего гражданского законодательства в комплексе можно определить сделку как осознанные, целенаправленные, волевые действия физических и юридических лиц, совершая которые они стремятся к достижению определенных правовых последствий.³ При этом существенным является момент волеизъявления субъекта, имеющее своей основой его волю, т.е. конкретное, определенное и мотивированное желание лица достичь поставленной цели. В настоящее время в цивилистике принято определять волю как процесс психического регулирования поведения субъектов.⁴ При этом очевидно, что содержание воли субъектов сделки формируется под влиянием социально-экономических факторов: субъекты предпринимательства заключают сделки для получения прибыли, граждане - для удовлетворения материальных и духовных потребностей и так далее.

В данном случае особое значение придается волеизъявлению, то есть выражению воли лица вовне, благодаря чему воля становится доступной восприятию других лиц. По общепринятому в доктрине правилу именно волеизъявление приводит к юридическим последствиям, поскольку только оно как внешне выраженная воля может быть подвергнуто правовой оценке. По мнению ряда российских ученых-цивилистов принято считать, что воля, не объективированная вовне, не имеет значения для права, то есть в случае, если намерение субъекта о совершении тех или иных юридически значимых

² Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1. - М. : Статут, 1997. – С. 177

³ Российское гражданское право: в 2 т. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: учебник. Т.1. М.: Статут, 2011. – С.80.

⁴ Ойгензихт В. А. Воля и волеизъявление (Очерки теории, философии и психологии права). Душанбе: ДОНИШ, 1983. – С.256.

действий не доведено до иных лиц доступным для понимания способом, такая воля фактически не признается существенной для права.⁵

Помимо волеизъявления, существенным для порождения сделкой правовых последствий недостаточно одного волеизъявления, необходимы также некоторые действия в отношении предмета сделки. Так, например, для возникновения сделки дарения недостаточно изъявить волю по передаче подарка дарителем и его получению одаряемым. Необходимо также совершить действия по передаче и получению подарка субъектами сделки дарения соответственно.

Помимо упомянутого выше, существенным условием совершения юридического действия в форме сделки является также адресация волеизъявления одного субъекта другому субъекту. Иными словами, нельзя совершить сделку в отношении самого себя, поскольку сделка может быть совершена с целью создания, изменения или прекращения прав и обязанностей субъекта в отношениях с другими лицами.

Поскольку, как указано выше, именно волеизъявлению, то есть объективированию воли субъекта сделки вовне, придается основополагающее значение, форма выражения этой воли по отношению к окружающим лицам должна быть достаточна и однозначно ясна. Таким образом, форма сделки, то есть способ выражения, закрепления и засвидетельствования воли субъектов сделки по отношению к окружающим, имеют существенное значение в зависимости от порождаемых сделкой правовых последствий. Иными словами, выбор формы сделки при ее совершении напрямую зависит от того, к каким именно правовым последствиям приведет ее заключение и исполнение сторонами.

В настоящее время российским законодательством фактически установлено четыре вида формы сделок, для каждой из которых законодательно определены условия заключения сделки именно в этой форме: устная форма, письменная форма, конклюдентная форма и бездействие. Кроме того, каждая из указанных форм сделки, в зависимости от особенностей и специфики заключаемого соглашения, может также классифицироваться по различным (как правовым, так и иным, например, социально-экономическим) основаниям.

Когда избранная форма сделки признается способом выражения воли субъекта. Законодательно закреплено общее правило, по которому признается приоритет волеизъявления перед волей, что не исключает в отдельных случаях отдавать приоритет воле.⁶

Анализируя правовую природу сделки необходимо отметить, что в качестве

⁵ Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. 247 с.

⁶ Римское частное право: учебник. Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С.М.: Юриспруденция, 2009. 464 с.

определяющего фактора для отнесения того или иного соглашения к сделке с соответствующими правовыми характеристиками учеными определяется цель заключения указанного соглашения, а именно правовой характер такого соглашения: сделка всегда направлена на приобретение, изменение или прекращение права, например, приобретение права собственности, права пользования определенной вещью и так далее. Нормы действующего в настоящее время гражданского законодательства согласуются с этой позицией ученых. При этом для конкретного вида сделки правовая цель, ради которой она заключается и исполняется, называется основанием сделки.

В связи с тем, что определение сделки как действия, направленного на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей, является абстрактным, именно определение правовой цели, преследуемой субъектом сделки при ее совершении, придает такой сделке конкретную юридическую определенность, что, в свою очередь, позволяет ответить на вопрос, к какому признаваемому действующим гражданским законодательством типу волеизъявлений относится рассматриваемая сделка.

Как упоминалось выше, сделка является наиболее распространенным юридическим действием, направленным на достижение какой-либо цели. При этом юридические последствия, возникающие у субъектов вследствие совершения сделки, представляют собой ее правовой результат. Поскольку совершение сделок распространено во всех сферах гражданских правоотношений, их заключение и исполнение направлено на достижение совершенно различных результатов. Таким образом, виды правовых результатов сделок весьма разнообразны. Например, таким правовым результатом может являться состояние юридической связанности лица, сделавшего оферту (предложение заключить договор). Или, например, возникновение правоотношения при реализации сделки купли-продажи, что, в том числе, приводит к приобретению права собственности. Также к правовым результатам совершения сделки можно отнести переход права требования по обязательству от кредитора третьему лицу или возникновение полномочий представителя.

В настоящее время в юридической науке сложилось правило, согласно которому правовой результат сделки должен являться ее реализованной правовой целью, при этом в абсолютном большинстве случаев правовые результаты сделок следует разделять на промежуточные и конечные. Так, например, при заключении договора купли-продажи промежуточной целью является передача предметов сделки, т.е. непосредственно имущества покупателю, а денежных средств – продавцу имущества. Конечным же правовым результатом такой сделки после достижения промежуточного будет переход права собственности на имущество и деньги соответственно.

В случае, когда сделка является правомерной, цель и правовой результат, как правило, совпадают. Однако, в случае, если под видом сделки совершаются неправомерные действия, они разнятся. Например, в случае, когда недобросовестный субъект, совершая фиктивное дарение преступно нажитого имущества во избежание его конфискации по законным основаниям, осуществляет мнимую сделку, то правовое последствие в виде перехода права собственности в силу ее недействительности не наступит и имущество все же будет конфисковано (при условии, что до совершения такой мнимой сделки оно подлежало конфискации). То есть, при совершении в виде сделок неправомерных действий наступают последствия, предусмотренные законом на случай неправомерного поведения участников правоотношений, а не те последствия, наступления которых желают субъекты, совершившие их. Правовой результат, к которому стремились субъекты сделки, может быть, не достигнут, например, в случае неисполнения обязательства, порожденного ею, или стать недостижимым, например, в случае гибели вещи, являвшейся предметом сделки.

Необходимо отметить, что недопустимо отождествлять юридические цели с социально-экономическими целями субъектов сделки, поскольку, во-первых, одна и та же социально-экономическая цель может быть достигнута путем реализации различных правовых целей, и, во-вторых, сам по себе факт заведомого противоречия социально-экономических целей субъектов основам правопорядка или нравственности служит основанием для признания неправомерности сделки.

Также юридические цели сделки необходимо отличать от мотива, по которому она совершается, поскольку мотив лишь побуждает к совершению сделки, а ошибочность мотива не может повлиять на действительность сделки, если только стороны в рамках принципа свободы договора не придали ему правовое значение.

Анализируя нормы действующего законодательства (ст. 153 ГК РФ) и сложившуюся правовую доктрину (например, Определение Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2006 г. N 576-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рябовой Веры Сергеевны на нарушение ее конституционных прав статьей 153, положением пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации и положениями части шестой статьи 152 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации»), можно утверждать, что сделкой может считаться только правомерное действие, совершенное в соответствии с установленными законом требованиями. То есть, для признания соглашения сделкой такое соглашение должно быть правомерным и обладать качествами юридического факта, порождающего те правовые последствия, наступления которых желают лица, вступающие в сделку, и которые

определены правовыми нормами для данной сделки. Поэтому сделка, совершенная в соответствии с законодательно установленными требованиями, действительна и признается юридическим фактом, породившим желаемый лицами, участвующими в такой сделке и предусмотренный законом, правовой результат.

Такая правовая позиция преобладает и в юридической доктрине, и в сложившейся в Российской Федерации судебной практике, что не исключает противоположных суждений в научной литературе. Например, наличие законодательно установленного понятия «недействительность сделки» послужило основанием для дискуссий о возможном отсутствии оснований для признания правомерности или неправомерности сделки ее необходимым элементом как юридического факта. Согласно указанной позиции, правомерность сделки определяет лишь те или другие ее сделки и не является необходимым признаком сделки, поскольку могут существовать и недействительные сделки, и что недействительная сделка является таковой именно как сделка в силу присущих ей недостатков.⁷

Учитывая, что законодательное определение сделки как основания возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей можно и нужно рассматривать как дозволение на совершение правомерного действия, представляется возможным считать сделкой только правомерное действие, поскольку в ином случае оказывается, что государство санкционирует возможность приобретения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей путем совершения неправомерных действий, что не может соответствовать основным принципам и целям государственного регулирования и обеспечения нормального функционирования института гражданско-правовых отношений. Наличие же законодательно установленного понятия «неправомерной сделки», по нашему мнению, связано с необходимостью однозначной идентификации неправомерных действий, совершаемых под видом сделок в указанных в законе случаях.

Поскольку сделки являются правовым средством, при помощи которого социально и экономически равноправные и самостоятельные субъекты устанавливают свои права и обязанности, а совершение сделок, как упоминалось выше, является важнейшим юридическим способом осуществления субъективных гражданских прав в форме распоряжения субъектами принадлежащими им социально-экономическими благами, сделки играют в общественной жизни многогранную роль. Поэтому в цивилистике действует уже упомянутый в настоящей статье принцип допустимости – действительности любых сделок, не запрещенных законом, который в юридической науке

⁷ Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. 247 с.

принято также называть «принципом свободы договора».

В связи с упомянутыми выше разночтениями действующих правовых норм при их применении в части признания сделок недействительными, для понимания юридической природы сделки целесообразно рассмотреть предусмотренные законом условия действительности сделок. Во-первых, определяющим является тезис о том, что именно действительность сделки наделяет ее качествами юридического факта, порождающего тот правовой результат, к которому стремились ее субъекты.

Так, анализируя действующие правовые нормы, можно сделать вывод, что для признания сделки действительной она должна соответствовать ряду критериев. Во-первых, содержание сделки должно быть законно, то есть сделка должна соответствовать требованиям действующего законодательства с учетом допустимости аналогии права. Во-вторых, субъекты сделки должны быть способны к ее совершению, то есть лица должны быть легитимны к совершению сделки, что включает наличие у физических и юридических лиц правоспособности и дееспособности, а также наличие права распоряжения имуществом, являющимся предметом сделки, в необходимом объеме для совершения этой сделки. В-третьих, воля и волеизъявление должны соответствовать. Несоблюдение этого условия, то есть иначе несоответствие между действительными желаниями, намерениями лица и их выражением вовне, по отношению к третьим лицам, может послужить основанием признания сделки недействительной. Кроме того, должна быть соблюдена установленная законодательством для определенно вида форма сделки. Этот момент является особенно важным для сделок, к которым предъявляются законодательно повышенные требования для признания их состоявшимися, правомерными и действительными.

Таким образом, исходя из изложенного выше, можно утверждать, что в настоящее время в действующем российском законодательстве (п.2 ст. 1, ст. 21, ст., 26-28, ст. 30, ст. 37, ст. 158, ст. 178, 179 ГК РФ) достаточно точно определены правовые границы действий субъектов при совершении гражданско-правовых сделок, определены обязательные требования для признания соглашения сделкой, а также установлен ряд требований для особых видов сделок. При этом, несмотря на постоянно изменяющуюся внешнюю по отношению к правовому полю среду (политические, социально-экономические, научные изменения и новации), основные принципы гражданского права, сформированные при введении в действие первой части Гражданского кодекса Российской Федерации, остаются неизменными, в том числе по отношению к сделкам.

Одним из значимых законодательным актом, регулирующим сделки с недвижимостью, является Земельный кодекс РФ. Земельный кодекс регулирует

отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (п. 1 ст. 3 ЗК РФ). Приоритет в регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками установлен за гражданским законодательством (п. 3 ст. 3 ЗК РФ).

По мнению О. Ю. Скворцова, представляется, что раздел между Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ в регулировании оборота земельных участков должен проходить по границе, разделяющей публично-правовые потребности в обеспечении сохранности земель и частно-правовые начала правового регулирования общего оборота этого специфического и важного объекта гражданских прав. Если Земельный кодекс РФ устанавливает правовой режим различных земель в зависимости от их целевого назначения, условия ограничения оборота различных видов земельного имущества, то Гражданский кодекс РФ имеет приоритет в регулировании самого процесса оборота земельных участков.⁸

Также сделки с определенным недвижимым имуществом регулируют Воздушный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Кодекс торгового мореплавания РФ, Кодекс внутреннего водного транспорта РФ. Указанные Кодексы выполняют функции специальных законов по отношению к ГК РФ, регламентируя особенности отдельных видов недвижимых вещей.

Налоговый кодекс РФ устанавливает правила уплаты налогов и госпошлин при заключении сделок с недвижимостью. К источникам правового регулирования права сделок с недвижимостью следует отнести и процессуальные законы – Гражданский процессуальный кодекс РФ и Арбитражный процессуальный кодекс РФ в той их части, которая устанавливает правила рассмотрения споров о правах на недвижимость.

Систему источников правового регулирования сделок с недвижимостью составляет целый ряд федеральных законов. Особое место занимает Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав недвижимости» от 13 июля 2005 г. № 218-ФЗ, который устанавливает порядок юридического признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Законом определены органы, осуществляющие государственную регистрацию, основания для отказа в государственной регистрации и ее приостановления.

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от

⁸ Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. Учебно-практическое пособие / О. Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 350 с.

29 июля 1998 г. № 135-ФЗ определены правовые основы оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки. Значение этого ФЗ определяется тем обстоятельством, что только при условии предварительной оценки недвижимости значительное количество сделок с недвижимым имуществом совершается.⁹

Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ в области регулирования сделок с недвижимостью определяет порядок предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости, условия и порядок проведения кадастровой оценки объектов недвижимости.

Федеральный закон «Об ипотеке» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ устанавливает основания возникновения ипотеки. В соответствии с ФЗ ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Федеральный закон «О приватизации государственного имущества и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ устанавливает основы преобразования отношений собственности путем приватизации государственного и муниципального имущества. Хотя этот ФЗ и не содержит положений, выделяющих особенности приватизации недвижимого имущества, но важность этого закона для регулирования сделок с недвижимостью определяется тем, что он, как показывает практика, является основой вовлечения в гражданский оборот значительного объема государственного и муниципального имущества.¹⁰

Помимо рассмотренных Кодексов и Федеральных законов, нормы, регулирующие сделки с недвижимостью, содержатся в указах Президента Российской Федерации, постановлениях Правительства Российской Федерации и прочих нормативно-правовых актах РФ и субъектов РФ.

Действующий в настоящее время правовые нормы в основном соответствуют классической правовой доктрине, в том числе сложившейся в России за двадцать пять лет, которые фактически существует современная правовая система Российской Федерации. При этом ряд противоречий, связанных с тем, что все многообразие правовых отношений невозможно вписать в рамки нормативно-правовых актов, а также с учетом реализации

⁹ Гатин А. М. Гражданское право. Учебное пособие / А. М. Гатин. – М.: Дашков и К, 2009. – 384 с

¹⁰ Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. Учебно-практическое пособие / О. Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 350 с

принципа «свободы договора», существенную роль играют акты толкования права, в первую очередь - правовые позиции высших судов. Именно они позволяют в целом применять действующие правовые нормы единообразно, что существенно снижает вероятность неправомерных действий, в том числе при совершении гражданско-правовых сделок.

1.2 Понятие и виды недвижимости

Вопросам правового определения понятия «недвижимое имущество» посвящено множество исследований.

Определение недвижимого имущества закреплено законодателем в п. 1 ст. 130 ГК РФ, в котором установлено, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». Так, согласно п. 1 ст. 132 ГК РФ особым объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс.

С 1 января 2017 года к недвижимому имуществу относятся также части зданий или сооружений (машино-места), предназначенные для размещения транспортных средств, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (обозначены соответствующей разметкой).

В настоящее время проблема определения понятия «недвижимость» существует, она юридически не разрешена и связана с отсутствием чёткого понимания содержания категории недвижимости. До сих пор нет единства мнений о категории недвижимости и критериев, отграничивающих движимое имущество от недвижимого несмотря на значительное внимание, уделяемое рассмотрению вопросов недвижимости в классической и современной юридической литературе, названную проблему зачастую пытается разрешить судебная практика.

Из смысла п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 7 ст. 1 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон N 218-ФЗ) следует, что объект недвижимости должен отвечать следующим критериям: прочность (неразрывность) его связи с землей; невозможность его перемещения; несоразмерность

ущерба его назначению (т.е. к таким объектам относятся земля, здания, сооружения, леса, многолетние насаждения и др. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно). Отсутствие какого-либо из указанных критериев исключает возможность признания объекта недвижимой вещью (Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 18.08.2015 N 33-5982/2015).

Конструкцию объекта и наличие подведенных к нему коммуникаций суды также относят к основным критериям, позволяющим определить, является ли имущество объектом недвижимости. Одними из основных параметров конструкции суды называют фундамент и стены (п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости»).

Однако наличие одного только фундамента недостаточно для признания строения объектом капитального строительства, поскольку, как указал ФАС Северо-Кавказского округа в Постановлении от 18.03.2008 N Ф08-1203/08 по делу N А32-12463/2006-9/324, возведение монолитного фундамента не может рассматриваться как доказательство строительства капитального сооружения, поскольку такой фундамент может быть использован и при возведении временных сооружений. ФАС Уральского округа в Постановлении от 15.01.2008 N Ф09-4441/07-С6 по делу N А60-865/2007 определил, что техническими критериями отнесения имущества к недвижимому являются монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, подведение к нему стационарных коммуникаций, принадлежность строения к капитальным, характер работ по привязке фундамента к местности. Аналогичная позиция отражена в Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2016 N 15АП-22098/2015 по делу N А32-9449/2015 (Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.03.2016 N Ф08-1387/2016 данное Постановление оставлено без изменения), Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2016 N Ф05-13276/2016 по делу N А40-61875/15, Постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2015 N 12АП-13517/2014 по делу N А57-7858/2013.

В основе деления вещей на движимые и недвижимые лежит непосредственная их связь с землей, такое деление было известно еще в римском праве.

В качестве основного критерия такого разграничения выступала способность вещей к перемещению с сохранением их физической сущности (т. е. без изменения формы), экономического назначения и без вреда или значительного уменьшения их ценности. Вещи, неспособные к такому перемещению, признавались недвижимыми, все остальные вещи относились к разряду движимых. Именно в римском праве было

сформулировано следующее правило: сделанное над поверхностью следует за поверхностью и принадлежит собственнику земельного участка (*superficies solo cedit*). Последовательное развитие этого положения привело к тому, что в качестве части недвижимости, то есть земельного участка, рассматривалось и воздушное пространство, которое расположено над этим земельным участком.¹¹

Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Наибольшую важность представляет деление вещей на движимые и недвижимые. Это различие образовалось исторически, вследствие преобладающего значения земли, отчего и сделки по недвижимости всегда отличались от сделок по движимости. Но основание по различиям не только историческое. Земля вследствие ее ограниченности необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам». В развитие уже сказанного, Г.Ф. Шершеневич также писал: «Теоретически движимые и недвижимые вещи различаются по тому признаку, способны ли они или нет к перемещению без повреждения сущности и без уменьшения ценности. Под недвижимостью понимается, прежде всего, часть земной поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть прервана без нарушения вида и цели вещи».¹²

В настоящее время указанными признаками недвижимости руководствуются как судебные органы, так и учреждения по регистрации прав на недвижимое имущество.

Арбитражная практика свидетельствует о том, что суды, используя систематическое толкование, применяют ст. 130 ГК РФ в совокупности с положениями Гражданского кодекса о последствиях возведения самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ). Исходя из этого, можно сделать вывод, что объект недвижимости должен быть не только фактически, но и юридически связан с земельным участком. Причем характер прав на земельный участок владельца строения решающей роли не играет. Практика исходит из факта наличия или отсутствия прав на объект недвижимости.

Так, Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 18 февраля 2010 г. по делу № А41-6490/09 установлено, что среди документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости регистрирующему органу должны быть представлены и документы, подтверждающие права на земельный участок. Перечень документов следующий: свидетельство о государственной регистрации права постоянного бессрочного пользования на земельный участок; кадастровый паспорт указанного земельного участка; разрешение на выполнение строительно-монтажных работ; постановление главы города «О разрешении на

¹¹ Дорлшдентов Г. Ф. Система римского права. Общая часть. Казань, 1910. 121 с.

¹² Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М.: Статут, 2005. – С. 299.

строительство»; постановление главы города «О присвоении адреса зданию»; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц; заключение государственной вневедомственной экспертизы по проекту на строительство; технический паспорт на объект; проект на строительство; учредительные документы общества-заявителя. Суд, убедившись в наличии правоустанавливающих (правоподтверждающих) документов на земельный участок, выносит соответствующее решение.

Следующий пример показывает, что суд признает объект самовольной постройкой, если будет установлено, что указанный объект возведен на земельном участке, не отведенном для этих целей. (см. Определение ВАС РФ от 20.10.2009 № ВАС-10415/09 по делу № А60-19634/2008): «...строительство ответчиком объекта осуществлялось в нарушение права истца на земельный участок, предоставленный ему в постоянное (бессрочное) пользование, в отсутствие соответствующего разрешения со стороны уполномоченных органов», соответственно такой объект недвижимости также признан самовольной постройкой.

По мнению профессора Н.А. Сыродоева, современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без несоразмерного, но и без всякого ущерба их назначению. Поэтому, как считает названный автор, целесообразно исключить данный признак из определения недвижимого имущества.¹³

Помимо неразрывной связи с землей, некоторые юристы выделяют дополнительные признаки для недвижимости, такие, как её высокая стоимость.¹⁴ В то же время высокую стоимость недвижимости нельзя рассматривать в качестве её универсального признака. Во-первых, не всякая недвижимость является дорогостоящей (все зависит от конкретных объектов), во-вторых, есть и движимые вещи, которые стоят на порядок дороже, например: автомобили, предметы искусства и т.д.

Другой автор, О. М. Козырь, в свою очередь, указывает на то, что недвижимое имущество – это понятие юридическое, а не фактическое. Обосновывает она это тем, что недвижимостью может признаваться «лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные вещные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация».¹⁵ Такая позиция подчеркивает значение недвижимости как объекта гражданского оборота. Для того, чтобы недвижимость участвовала в гражданском обороте, необходимо наличие права

¹³ Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1988.-Х»8. – С. 5.

¹⁴ Лапач, В.А. Система объектов гражданского права. - СПб.: Проспект, 2002. - 311 с. - С. 53

¹⁵ Козырь, О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России. - С. 271

собственности. Для чего и нужна государственная регистрация объявленного права.

Некоторые суды также относят к отличительным особенностям недвижимости также факт государственной регистрации права на имущество. В частности, такой позиции придерживаются ФАС Московского округа в Постановлении от 30.06.2011 N КГ-А40/6419-11-П по делу N А40-42237/10-41-345, ФАС Северо-Кавказского округа в Постановлении от 31.10.2007 N Ф08-7197/07 по делу N А32-28715/2006-31/620.

Однако имеется и противоположная позиция, согласно которой только лишь факт государственной регистрации права на имущество не является основанием для признания его недвижимым. ВАС РФ в Определении от 25.08.2011 N ВАС-6087/11 по делу N А11-14125/2009 указал, что факт регистрации права собственности на спорный объект не определяет статус объекта как недвижимого имущества, так как для этого необходимо наличие определенных признаков, указанных в ст. 130 ГК РФ, в том числе неразрывная связь с земельным участком.

Однако имеется и противоположная позиция, согласно которой только лишь факт государственной регистрации права на имущество не является основанием для признания его недвижимым. ВАС РФ в Определении от 25.08.2011 N ВАС-6087/11 по делу N А11-14125/2009 указал, что факт регистрации права собственности на спорный объект не определяет статус объекта как недвижимого имущества, так как для этого необходимо наличие определенных признаков, указанных в ст. 130 ГК РФ, в том числе неразрывная связь с земельным участком.

Кроме того, как указывает Пленум Верховного Суда РФ в п. 38 Постановления от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения. При этом по общему правилу государственная

регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости. Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

В. В. Витрянский по этому поводу указывает, что для признания вещи недвижимой

требуется только прочная связь с землей и невозможность ее перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению. Обосновывает свою позицию он тем, что деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено их объективными качествами, а государственная регистрация не является квалификационным признаком недвижимости.¹⁶

Таким образом, для признания объекта недвижимостью необходима совокупность ряда признаков.

Объекты, не отвечающие вышеназванным критериям, не относятся к недвижимости и признаются движимым имуществом (в том числе деньги и ценные бумаги согласно п. 2 ст. 130 ГК РФ). Следует также учитывать, что в спорных ситуациях, не урегулированных законом, вопрос принадлежности объекта имущества к недвижимости может быть решен в судебном порядке.

Отсюда возникает вопрос о том, что же представляет собой «объект», если он физически существует, но не является недвижимостью в смысле гражданского права и на него не может быть установлено право собственности? В какой момент он становится недвижимостью? Когда кто-то установил возможность для этого «объекта» стать объектом права собственности? Или «объект» становится движимым имуществом в тот момент, когда это право уже возникло и официально подтверждено?

Авторы Концепции развития гражданского законодательства¹⁷ практически так и ответили на поставленный вопрос, утверждая, что «недвижимостью, в смысле гражданского права, может быть только объект, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Если следовать такому подходу, получится, что признание встроенных помещений в здании самостоятельными в обороте недвижимыми вещами, будет одновременно отрицать существование здания в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Здание в этом случае следует рассматривать как объект лишь с технической, но не с юридической точки зрения.

Кроме того, государственной регистрации подлежат также объекты незавершенного строительства, железнодорожные пути, воздушные и морские суда, а также предприятие как имущественный комплекс, в который входит движимое имущество (оборудование, инженерные сети и т.д.).

Некоторых авторов формулировка ст. 130 ГК РФ подводит к выводу о том, что

¹⁶ Витрянскн. В. Пути совершения законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. - 2003. - № 6. - С. 8.

¹⁷ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации подготовлена на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года №1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [электронный ресурс] URL <http://ppt.ru/newstext.phtml?id=42652>.

общим критерием для объединения в понятии недвижимости весьма разных объектов выступает не связь с землей, не государственная регистрация, а другие свойства этих объектов. Так, В. А. Белов утверждает, что «причина выделения недвижимости в особое юридическое понятие в настоящее время коренится в особой организации ее оборота, а вовсе не в особых ее природных свойствах».¹⁸ Отсюда, в юридической науке сложились три теории недвижимости. Первая, наиболее распространенная, предлагает признавать недвижимостью вещи, которые имеют прочную связь с землей. Представители второй концепции, ссылаясь на судебную практику, в свое время, предлагали при определении признаков недвижимости руководствоваться критерием «гражданского акта связи прав владельца строения с землей, на котором оно построено»¹⁹, полагая, что не надо признавать недвижимостью сооружения, построенные на чужой земле и временные строения. Существовала и иная точка зрения, согласно которой можно выделить и третью теорию. Один из ее представителей – В. Ельяшевич. По его мнению, «сооружения, построенные на чужой земле, в силу обязательственного права необходимо считать вещами подвижными, а строения, созданные в силу вещного права на эту землю, - недвижимыми вещами».²⁰ Последняя теория может найти в современных правовых системах как сторонников, так и оппонентов, но очень трудно не считать недвижимостью здание, возведенное на земле, взятой в долгосрочную аренду, например, на 90 лет.

1.3 Общие особенности сделок с недвижимым имуществом

Прежде чем определять особенности сделок с недвижимостью, законодатель должен был установить в целом тот объем и те пределы, в которых происходит оборот недвижимости. И если ранее в советском праве недвижимость была исключена из оборота практически полностью, то в соответствии с действующим законодательством недвижимое имущество предполагается находящимся в гражданском обороте, за исключением случаев, когда оно ограничивается в обороте в силу прямого указания закона.

¹⁸ Белов, В.А. Практика применения гражданского кодекса Российской Федерации - М.:Юрайт, 2011. - С. 548

¹⁹ Пашина А. Р. К вопросу понятия недвижимости: проблемы теории и практики // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – « 4 (77). – 202. – С.

²⁰ Ельяшевич, В.Б. Продажа строений на чужой земле // Вестник гражданского права . – Петроград, 1916. – № 1. - С. 64.

При этом никаких общих ограничений оборота недвижимости в действующем законодательстве не предусмотрено. Ограничения касаются в основном земель, оборот их осуществляется в той мере, в какой он допускается специальным законодательством – законами о земле (п. 3 ст. 129 ГК). Из ст. 129 ГК РФ следует, что «оборотоспособность» есть свобода отчуждения и перехода объектов гражданских прав от одного лица к другому; с учетом активной роли участников гражданских правоотношений (п. 2 ст. 1, ст. 421 ГК РФ).

В статье 27 Земельного кодекса РФ дается такое понятие, как ограничение оборотоспособности земельных участков. Согласно законодательному положению, те земельные площади, которые были исключены из оборота, не могут поступать в частную собственность и выступать в качестве объектов правовых сделок.

Из гражданского оборота в первую очередь изымаются объекты государственной собственности, которые находятся в общественном пользовании и не могут в силу публичных интересов быть предметами гражданско-правовых сделок. Перечень объектов, которые могут находиться исключительно в федеральной собственности и приватизация которых запрещена, содержит Программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденная Указом Президента РФ от 24.12.1993 № 2284.

Круг сделок с недвижимостью весьма широк и охватывает собой практически все основные виды гражданско-правовых договоров. Все сделки с недвижимостью можно классифицировать в зависимости от того, связаны они с переходом права собственности на недвижимость к другому лицу либо не связаны. Соответственно, к первой группе следует отнести сделки купли-продажи, мены, дарения, ренты. Ко второй группе относятся сделки аренды, найма жилого помещения, доверительного управления недвижимым имуществом, ипотеки, безвозмездного пользования недвижимым имуществом.

Сделки с недвижимостью, по общему правилу, как и все остальные сделки, должны соответствовать условиям действительности, под которыми понимается признание за сделкой качеств юридического факта, порождающего тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки. В правовой доктрине России сложилось единое мнение о том, что к ним следует относить следующие положения:

- содержание и правовой результат сделки не должны противоречить закону;
- физические и юридические лица, совершающие сделку, должны обладать способностью к участию в ней;
- волеизъявление участника сделки должно соответствовать его действительной

воле;

- волеизъявление должно быть совершено в форме, предусмотренной законом для данной сделки.

Совершать сделку могут только дееспособные граждане. Лица, обладающие частичной или ограниченной дееспособностью, вправе самостоятельно совершать только те сделки, которые разрешены законом.

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

В силу абзаца первого п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Чтобы приобретатель недвижимости был признан добросовестным приобретателем по смыслу ст. 302 ГК РФ, ему необходимо удостовериться в наличии у продавца права на отчуждение недвижимости. Добросовестным является приобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что продавец не имел права отчуждать недвижимое имущество, поскольку не являлся собственником имущества.

Юридические лица, обладающие общей правоспособностью, могут совершать любые сделки, не запрещенные законом. Юридические лица, обладающие специальной правоспособностью, могут совершать сделки, не запрещенные законом, за исключением противоречащих установленным законом целям их деятельности. Отдельные виды сделок могут совершаться юридическими лицами при наличии специального разрешения(лицензии). Однако Е.А. Суханов отмечает то, это способность лица к участию в сделке нельзя сводить к вопросу о дееспособности или недееспособности физического лица либо к вопросу о характере правоспособности юридического лица. Способность участия в сделке шире и заключается в «легитимности (то есть соответствующей закону способности) лица к совершению сделки.²¹ Поэтому способность лица к участию в сделке также означает наличие у лица права распоряжения предметом сделки. Так, для передачи вещи в залог залогодатель должен владеть этой вещью на праве собственности, а для совершения сделки субаренды лицо должно обладать правами арендатора.

Юридические лица по российскому праву совершают сделки через свои органы (п.

²¹ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т.1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права /Отв.ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010. С. 345

1 ст. 53 ГК РФ), представителей (ст. 183, 184 ГК РФ), а в случаях, предусмотренных законом, через своих участников (п. 2, ст. 53 ГК РФ). Органы и участники выступают от имени юридического лица в силу закона или учредительных документов. В этом случае они обязаны действовать в интересах юридического лица добросовестно и разумно.

Если сделка совершается от имени подопечного его законным представителем или его опекуном, назначенным ему в установленном законом порядке, для совершения сделки по распоряжению правами подопечного на недвижимое имущество необходимо разрешение органа опеки и попечительства (ст. 37 ГК РФ). То же касается совершения сделок опекунами от имени недееспособных подопечных, признанных таковыми в силу решения суда. Ребенок в возрасте от 14 до 18 лет, а также гражданин, ограниченный в дееспособности, совершают сделку по распоряжению своими правами на недвижимость сами, но с согласия попечителя и разрешения органа опеки и попечителя. Такие же согласия и разрешения потребуются гражданам для выдачи доверенности на заключение сделки, связанной с распоряжением их правами на недвижимость.

Поскольку представительство при совершении сделок с недвижимостью используется достаточно часто, следует более подробно остановиться на доверенности. Доверенности оформляются в соответствии с требованиями главы 10 ГК РФ с обязательным указанием срока выдачи. Доверенности юридических лиц должны быть подписаны руководителями с приложением печати юридического лица (п. 5 ст. 185 ГК РФ). Доверенности, выданные руководителями филиалов, являются доверенностями, выданными в порядке передоверия, и поэтому подлежат нотариальному удостоверению, хотя и могут иметь оттиск печати филиала (п. 3 ст. 55, п. 3 ст. 187 ГК РФ). На совершение сделок в нотариальной форме требуется нотариально удостоверенная или приравненная к таковой доверенность (п. 2, 3 ст. 185 ГК РФ). В доверенности рекомендуется указывать, помимо обязательных данных, год рождения и паспортные данные доверителя, поскольку эти сведения необходимы для внесения в Единый государственный реестр и в Свидетельство о праве собственности.

В настоящее время доверенность, которая подтверждает полномочия лица, при предоставлении документов на государственную регистрацию недвижимости необходимо удостоверить нотариально (п. 12 ст. 18 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Вместе с тем возможен, например, такой вариант: правообладатель подает документы на регистрацию лично, а получить их доверяет другому лицу. Представляется, что в этом случае доверенность может быть составлена непосредственно в учреждении юстиции. Полностью оправдано при этом проставлять отметку должностного лица, уполномоченного принимать или выдавать документы и

присутствовавшего при ее составлении (подобно оформлению доверенности на получение вкладов в банке, заработной платы или почтовой корреспонденции, удостоверяемой банком или организацией связи (п. 4 ст. 185 ГК РФ)).

Особые требования установлены п. 5 ст. 576 ГК РФ к доверенности на совершение дарения, в которой должен быть указан предмет дарения и назван одаряемый. Если на регистрацию представлен договор дарения, заключенный по доверенности, не соответствующей указанным требованиям, то должно быть истребовано прямое одобрение сделки дарителем (ст. 183 ГК РФ). Данное требование ограничивает полномочия руководителей филиалов по безвозмездному распоряжению имуществом. В случае безвозмездного отчуждения недвижимости руководителем филиала от имени юридического лица требуется либо специальная доверенность, либо одобрение сделки уполномоченным органом юридического лица.

Определенные сложности может создать доверенность, выданная стороной договора супругу другой стороны. На практике имели место случаи, когда представитель продавца от его имени подписывал договор купли-продажи с собственной женой. В силу ст. 35 Семейного кодекса РФ нажитое имущество является совместной собственностью супругов, независимо от того, на чье имя оно приобретено (если брачным договором не установлен иной режим имущества). В данном примере представитель продавца выступал одновременно приобретателем имущества, но в п. 3 ст. 182 ГК РФ представителю запрещено совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, таким образом продавцам не следует выдавать доверенность супругу покупателя.

Представительство при совершении сделок с недвижимостью и их государственной регистрации может быть основано также и на договоре. От имени предпринимателей при заключении договоров в сфере предпринимательской деятельности может выступать коммерческий представитель, действующий на основании договора (ст. 184 ГК РФ). Объем полномочий устанавливается договором или доверенностью. Если представитель действует от имени представляемого на основании договора поручения, то полномочия поверенного подтверждаются доверенностью (п. 1 ст. 975 ГК РФ). В случае совершения сделки с недвижимостью агентом от имени принципала к отношениям представительства применяются нормы о договоре поручения (ст. 1011 ГК РФ), соответственно полномочия агента также подтверждаются доверенностью.

Правомочия распоряжения недвижимым имуществом могут быть переданы собственником другим лицам. Например, недвижимость может быть передана в доверительное управление (в том числе и имущество подопечного или безвестно отсутствующего гражданина (ст. 38, 43 ГК РФ)). Сделки с переданным в доверительное

управление имуществом совершаются доверительным управляющим от собственного имени, при этом в документах после имени или наименования делается отметка «Д.У.» (ст. 1012 ГК РФ). Полномочия доверительного управляющего определяются договором доверительного управления. Учредителем доверительного управления является, как правило, собственник. Если доверительное управление учреждается по основаниям, предусмотренным законом (ст. 1026 ГК РФ), то права учредителя могут принадлежать органу опеки и попечительства, душеприказчику (исполнителю завещания) или иному лицу, указанному в законе. Передача недвижимости в доверительное управление должна быть зарегистрирована в учреждении юстиции (ст. 1017 ГК РФ). Если возможность распоряжения имуществом не предусмотрена договором доверительного управления, то доверительный управляющий может заключить сделку от имени собственника, действуя по доверенности.

Согласно ст. 158 ГК РФ, сделка считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершать сделку. Совпадение между волей и волеизъявлением выступает необходимым условием действительности сделки. Поэтому несоответствие между реальными намерениями лица и их выражением вовне может служить основанием признания сделки недействительной.

Законность содержания сделки означает ее соответствие требованиям законодательства. По ст. 168 ГК РФ, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, является оспоримой. Если только из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно ст. 169 Гражданского кодекса РФ, ничтожными являются сделки, совершенные с целью, заведомо противной основам правопорядка и нравственности. Пленум Высшего арбитражного суда РФ дал разъяснения по статье 169 ГК РФ. Так, при определении сферы ее применения необходимо исходить из того, что в качестве сделок, совершенных с указанной целью, могут быть квалифицированы сделки, которые не просто не соответствуют требованиям закона или иных правовых актов, а нарушают основополагающие начала российского правопорядка, принципы общественной, политической и экономической организации общества, его нравственные устои. То есть «необходимо доказать, что цель сделки, права и обязанности, которые стороны стремились установить при ее совершении, либо желаемое изменение или прекращение

существующих прав и обязанностей заведомо противоречили основам правопорядка и нравственности». При этом цель сделки может быть признана заведомо противной основам правопорядка и нравственности только в том случае, если в ходе судебного разбирательства будет установлено наличие умысла на это хотя бы у одной из сторон.

Законодательство и большинство доктринальных источников сходятся во мнении, что волеизъявление лица, направленное на установление, прекращение или изменение прав и обязанностей, должно быть совершено в требуемой законодательством форме. Требования к форме сделки могут иметь императивный характер либо стороны могут сами определить, в какой форме они намереваются совершить сделку. Чаще всего договоры заключаются в устной или письменной форме. Письменная форма может быть простой и квалифицированной. Стороны, заключая договор в простой письменной форме, составляют его текст на бумаге и подписывают в количестве экземпляров по числу участников соглашения. Квалифицированная письменная форма означает необходимость совершения дополнительных действий: удостоверения подписи у нотариуса, нотариального подтверждения каких-либо фактов и т.д.

Особенности правового режима сделок с недвижимостью сводятся в основном к тому, что они требуют обязательной письменной формы, при отсутствии которой такие сделки недействительны, причем договор, как правило, должен составляться в виде единого документа (а не путем обмена документами, исходящими от сторон, что вполне допустимо при заключении многих иных письменных сделок).

Так, договор купли-продажи или аренды недвижимости, договор ренты или ипотеки невозможно заключить путем обмена письмами или факсимильными сообщениями; должен быть составлен единый документ, подписанный обеими сторонами сделки. При этом письменная форма договора, как правило, предписывается законом независимо от срока, на который он заключен (например, для договора аренды, найма жилого помещения), и независимо от цены сделки.

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки:

- по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей (п. 1 ст. 42 Закона N 218-ФЗ);

- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему

гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (п. 2 ст. 54 Закона N 218-ФЗ).

Соглашением стороны могут предусмотреть обязательное нотариальное удостоверение сделки, даже если по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась (подп. 2 п. 2 ст. 163 ГК).

В некоторых случаях сделка с недвижимостью приобретает юридическую силу только после её государственной регистрации, которая предписывается ГК РФ, но в отношении отдельных видов сделок необходимость их государственной регистрации может быть также (в дополнение к ГК РФ) установлена иными федеральными законами. При этом в одних случаях закон требует государственной регистрации только перехода права собственности или иного права в силу сделки с недвижимостью (например, при совершении купли-продажи зданий, сооружений, при передаче недвижимости в доверительное управление), в других случаях необходима государственная регистрация и самой сделки, в силу которой происходит смена собственника недвижимости или такое право обременяется правами других лиц (купля-продажа жилых помещений и др.), и перехода права.

Основным нормативно-правовым актом, регулирующим отношения в сфере государственной регистрации недвижимости, является Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Новый закон о государственной регистрации недвижимости вступил в силу с 1 января 2017 года, за исключением отдельных норм. Так, например, положения о компенсации за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН и при компенсации ущерба, причиненного лицу или его имуществу действиями регистрационных органов, вступают в силу с первого января 2020 года.

Государственная регистрация сделок как основной, ведущий элемент правового режима недвижимости представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 5 ст. 1 закона о регистрации) и удостоверяется выпиской из ЕГРН.

Названный закон в статье 4 указывает, что участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных настоящим

Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители, с одной стороны, и орган регистрации прав – с другой.

На самом деле при регистрации прав и сделок с недвижимостью в такие отношения вовлечены не только правообладатели и органы государственной регистрации, но и иные лица. Это, например, сторона сделки, именуемая покупателем, арендатором или одаряемым. Перечисленные лица в момент государственной регистрации сделки не являются правообладателями, но они – полноправные участники рассматриваемых отношений. К числу участников таких отношений можно отнести и третьих лиц, чьи интересы затрагиваются при государственной регистрации, например, участники долевой собственности при продаже одним из собственников своей доли в праве собственности.²² Эти и подобные правоотношения относятся к сфере частного права и регулируются нормами преимущественно гражданского права.

С 2017 года функции по постановке на учет и регистрации прав на недвижимость осуществляется только Росреестром.

Согласно ст. 16 закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» одновременно в течение 10 рабочих дней проводятся постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и регистрация прав собственности. При отдельной регистрации прав время ожидания составит 7 рабочих дней, а постановка объекта на кадастровый учет займет 5 рабочих дней. Также, сократились сроки предоставления выписки об объекте недвижимости из ЕГРН-3 рабочих дня вместо 5. Теперь выписка из Единого государственного реестра объектов недвижимости на сегодняшний день является единственным подтверждением права на недвижимость.

В соответствии со ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (ст. 433 ГК РФ). Важно учитывать, что необходимость осуществления регистрации связана не с соблюдением формы сделки с недвижимостью, а

²² Кирсанов А.Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. - М. 2005. - С. 74.

с определением момента перехода права собственности на нее от продавца к покупателю (ст. 132, 223 ГК). Разъяснения по данному вопросу содержатся также в Информационном письме ВАС РФ от 13.11.1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» (п. 3), в п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

По поводу правовой природы государственной регистрации Конституционным Судом РФ сформулирована правовая позиция, состоящая в том, что государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению гражданского оборота и его стабильности в целом.

Государственная регистрация носит публичный характер. Соответственно орган, который ее осуществляет, обязан предоставлять любому лицу информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных им правах (п. 4 ст. 131 ГК РФ).

Единственным основанием для отказа в приеме документов на регистрацию прав на недвижимость и постановки ее на кадастровый учет закон называет невозможность установления личности, обратившейся за совершением указанных действий (п. 15 ст. 18 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). В настоящее время оснований об отказе в приеме документ законодательством не установлено.

Новые правила регистрации недвижимости, установленные ФЗ № 218, уточняют также перечень причин, по которым документы могут быть возвращены заявителю без рассмотрения. К ним относятся следующие (ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») : отсутствие в заявлении о постановке на учет и (или) регистрации прав подписи заявителя; присутствие в представляемых на государственную регистрацию и учет документах подчисток, помарок, исправлений и иных дефектов; несоответствие представленного пакета документов и (или) заявления установленной форме.

Обязательная государственная регистрация предусмотрена для договоров купли-продажи жилых помещений (п. 2 ст. 558 ГК), договоров мены жилых помещений (п. 2 ст. 567 ГК), договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, земельных участков, на срок не менее одного года (п. 2 ст. 651 ГК), а также дополнительных сделок, заключенных для изменения правоотношений по зарегистрированным сделкам (уступка требования (ст. 389 ГК), перевод долга (ст. 391 ГК), отказ одаряемого принять дар (ст. 573 ГК). Законодательство не предусматривает обязательной государственной регистрации

иных сделок, и важно не путать регистрацию сделки с регистрацией перехода права или его обременения, производимой в отношении любой сделки с недвижимым имуществом и не оказывающей при ее отсутствии влияния на признание сделки недействительной. Так, регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество (ст. 551 ГК) не означает регистрации самого договора купли-продажи, и, руководствуясь указаниями ВАС РФ, договор считается заключенным с момента его подписания согласно п. 1 ст. 433 ГК РФ, а не с момента государственной регистрации.

К особенностям сделок с недвижимостью следует отнести и то, что в отличие от других сделок, связанных с переходом вещи в собственность или пользование другого лица и не требующих обязательного указания на цену договора, сделка с недвижимостью не может считаться заключенной при отсутствии в ней условия о цене. Предмет и цена – существенные условия для любой сделки с недвижимостью. Кроме того, в подзаконных нормативных актах, связанных с куплей-продажей, арендой недвижимости, как правило, называются и иные существенные условия соответствующих договоров (распределение риска гибели недвижимости, являющейся предметом сделки, обязательность её страхования арендатором в пользу арендодателя и др.).

Цель совершения сделки с недвижимостью, как правило, юридически безразлична, но в определенных случаях закон требует сохранения характера и цели использования предмета сделки. Это касается, прежде всего, земельных участков и жилых помещений.

Глава 2 Отдельные виды сделок с недвижимым имуществом

2.1 Договор купли-продажи

Договор купли-продажи имущества – одна из наиболее активно используемых в гражданском обороте договорных конструкций. Необходимость особого порядка правового регулирования этого вида договора купли-продажи определяется, прежде всего, спецификой правового режима недвижимости как объекта гражданских прав. Специальные требования, предъявляемые к форме договора купли-продажи недвижимости, необходимость совершения регистрационных действий, особенности порядка передачи материального объекта договора, а также необходимость установления особых условий для купли-продажи жилых помещений – все это предопределило необходимость выделения законодателем правил регулирования договоров купли-продажи недвижимости в отдельный блок норм, составляющий содержание гл. 30 ГК РФ. Как отмечает В.В. Витрянский, для правового регулирования прав на недвижимость и оборота недвижимого имущества характерно сочетание частноправового и публично-правового методов регулирования.²³

В соответствии с п. 1. ст. 454 ГК РФ договор купли-продажи – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену).

Как и всякий договор купли-продажи, договор купли-продажи недвижимости является: консенсуальным, т.е. договор считается заключенным с момента достижения соглашения между сторонами по всем его существенным условиям; взаимным, когда обе стороны договора имеют взаимные права и обязанности; возмездным, по которому имущественное предоставление одной стороны обуславливает встречное имущественное предоставление от другой стороны. Такой договор должен быть заключен в письменной форме (ст. 550 ГК РФ), а переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ), а также существенным условием является цена (ст. 555 ГК РФ). Несоблюдение данных условий договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Существенным условием любого договора купли-продажи является предмет. Каждому из видов договора соответствует свой предмет. Предмет договора купли-продажи недвижимости должен быть строго определен в соответствии с требованиями,

²³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Т. 2. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2004. С. 195.

предъявляемыми ст. 554 ГК РФ. В таком договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В соответствие со ст. 432 договор будет признан незаключенным, если не определен предмет. Необходимость определенности предмета договора обосновывается тем, что продаваемый объект должен существовать реально, быть зарегистрированным в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, данные, указанные о нем в договоре купли-продажи должны точно указывать на тот объект, для продажи которого и был составлен договор.²⁴ Например, при продаже земельного участка в договоре необходимо указать месторасположение, общую площадь, кадастровый номер, категорию земель и цель использования. Если данная детализация предмета договора отсутствует, договор считается незаключенным. В данном случае необходимо отметить, что часть земельного участка не может выступать отдельным объектом купли-продажи, так как для совершения рассматриваемой сделки необходимо выделить эту часть земельного участка и удостоверить права на него надлежащим образом.²⁵

В Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», а именно в пункте 2, сказано: Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией). В случае если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи недостаточно данных для индивидуализации проданного объекта недвижимости, однако они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным. Таким образом,

²⁴ Гражданское право. Том 2/ под ред. Е.А. Суханова. – М.: Статут, 2011. – 148 с.

²⁵ Костина О.В. Делимость земельного участка [Текст] / О.В. Костина// Сборник научных статей по итогам II Всероссийской научно-практической конференции 20-21 апреля 2007 г. – Коломна: Коломенский педагогический институт, 2007. – 364 с.

договор купли-продажи недвижимости может быть заключен еще до того момента, как он будет создан, т.е. до того, как объект недвижимости получит кадастровый номер.

Помимо предмета для договора купли-продажи недвижимости существенным условием является цена (ст. 555). Стоит отметить, что положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (статьи 424 и 485 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Поэтому если в договоре продажи недвижимости отсутствует цена, договор считается недействительным. Исходя из ст. 555 ГК РФ цена здания, сооружения или иного недвижимого имущества, находящегося на земельном участке должна включать в себя цену соответствующей части земли или прав на нее. А в соответствие со ст. 317 ГК РФ денежные обязательства выражаются в рублях или (если прописано в договоре) сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (п. 2 ст. 317 ГК РФ). Из информационного письма Президиума ВАС РФ от 4 ноября 2002 г. № 70 «О применении арбитражными судами статей 140 и 317 Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что денежное обязательство может быть выражено и в валюте, если на территории РФ допускается использование иностранной валюты в качестве средства платежа по денежному обязательству. При этом если в договоре прописано, что денежное обязательство выражается и оплачивается в иностранной валюте, однако в силу правил валютного законодательства данное обязательство не может быть исполнено в иностранной валюте, то такое договорное условие суду также следует рассматривать как предусмотренное пунктом 2 статьи 317 ГК РФ, если только при толковании договора в соответствии с правилами статьи 431 ГК РФ суд не придет к иному выводу. После определения цены в договоре купли-продажи недвижимости, необходимо определиться с формой, порядком и способом оплаты обязательства.

Оплата недвижимости может производиться за счет собственных средств, кредита, материнского капитала. Последним двум способам посвящены отдельные законы и статьи ГК РФ. Особенностью этих способов оплаты обязательства является то, что после регистрации сделки купли-продажи недвижимости покупателю выдается свидетельство о регистрации права собственности с обременением. То есть покупатель получает только часть прав собственника и не имеет права распоряжения имуществом до момента снятия обременения, а недвижимость остается в залоге у продавца или банка (если это ипотека) до выполнения покупателем денежного обязательства. Запись об обременении вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Условие об обязательном включении цены недвижимости в договор объясняется тем, что после

отчуждения имущества появляется необходимость уплаты налога с продаж, величина которого определяется стоимостью отчуждаемого имущества. До 2013 года еще одним существенным условием для договора купли-продажи жилой недвижимости был перечень лиц, обладающих правом пользования данным жильём (ст.558 ГК РФ). Но в соответствие с Федеральным законом от 30.12.2012 №302-ФЗ данное правило не подлежит применению к договорам, заключенным после 1 марта 2013 года.

Другой важной особенностью договора продажи недвижимости является необходимость государственной регистрации. Роль государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что после регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц.²⁶ Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Обязанность зарегистрировать договор купли-продажи установленным законом способом ложится на участников сделок с недвижимостью. Если сделка проводится на условиях, требующих по закону обязательного нотариального удостоверения, то участие с ней нотариуса обязательно на стадии заключения договора и его официальной регистрации.

Подписание договора купли-продажи сторонами сделки свидетельствует о достигнутом между ними соглашении. Продавец и покупатель подтверждают, что данная квартира по определенной стоимости куплена, то есть сделка состоялась. Покупатель стал собственником проданного жилого объекта, а договор приобрел силу.

Применительно к договору продажи недвижимости в Гражданском кодексе РФ имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности, исключаящие применение некоторых общих положений Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации сделок и договоров, а именно: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 Гражданского кодекса РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 164 ГК РФ); и положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

До государственной регистрации право на квартиру по-прежнему принадлежит продавцу – прежнему собственнику. И чтобы оно официально перешло новому хозяину,

²⁶ Витрянский В. Купля-продажа недвижимости // СПС «Консультант плюс». – 2003. – С. 15.

сделку необходимо зарегистрировать по закону так, как он того требует. На договоре или ином документе, подтверждающем суть сделки, ставится специальная регистрационная подпись.

Таким образом, по закону единственным официальным подтверждением права собственности на квартиру, приобретенную после отмены свидетельств, стала выписка из ЕГРП, оформляют которую в Росреестре.

Основное условие для регистрации в органе Росреестра такого явления, как переход права собственности, – это подписанный между покупателем и продавцом договор купли-продажи. Именно этот документ – основание, которое будет принято во внимание регистрирующим органом при подготовке сведений для ЕГРП.

Однако из общего правила об обязательности регистрации сделок с недвижимостью существует ряд исключений. В случае заключения договора продажи недвижимости регистрации подлежит не договор как таковой, а переход права по договору. Поэтому вопрос о недействительности самого договора по мотивам неосуществления его регистрации возникнуть не может. Как указывает Президиум ВАС РФ в п. 2 Информационного письма от 25.02.2014 N 165 "Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными", иное толкование привело бы к тому, что сторона недействительной сделки могла бы требовать ее регистрации в судебном порядке. Более того, пункт 2 статьи 551 Гражданского кодекса РФ допускает исполнение сторонами договора продажи недвижимости до государственной регистрации, однако указывает, что такое исполнение не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Таким образом, в случае спора между контрагентами по исполненному договору суд будет рассматривать в качестве собственника в отношениях между ними лицо, приобретшее недвижимость, но не зарегистрировавшее свои права на нее, хотя на отношения с третьими лицами это никоим образом не повлияет. При этом суду предоставлено право вынести решение о регистрации перехода права собственности, если одна из сторон уклоняется от регистрации перехода права собственности на недвижимость.

Договор продажи недвижимости может быть признан недействительным по ряду оснований, связанных с его формой, содержанием и волей участников сделки на его заключение.

В частности, заключение договора купли-продажи недвижимого имущества неуполномоченным лицом свидетельствует о ничтожности договора в силу ст. 168 ГК РФ. Арбитражный суд Московского округа в Постановлении от 31.08.2015 N Ф05-10714/2015 по делу N А40-19922/2014 признал сделку, заключенную неуполномоченным лицом,

ничтожной в силу ст. 168 ГК РФ как не соответствующую требованиям ст. ст. 53, 153, 160 ГК РФ и нарушающую права истца как законного собственника объекта недвижимости. Аналогичный вывод делают Десятый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 18.04.2014 по делу N А41-52854/13, Арбитражный суд Уральского округа в Постановлении от 09.03.2016 N Ф09-7928/14 по делу N А60-15454/2013, Арбитражный суд Северо-Западного округа в Постановлении от 28.08.2013 по делу N А13-10578/2012.

Если при совершении сделки было допущено злоупотребление правом, то есть осуществление своих прав с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав, то в таком случае нарушается запрет, установленный ст. 10 ГК РФ, и такая сделка признается недействительной на основании ст. ст. 10 и 168 ГК РФ.

Сделка по продаже недвижимости, совершенная под влиянием насилия или угрозы, является оспоримой и может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (п. 1 ст. 179 ГК РФ). При этом сделка может быть оспорена потерпевшим и в случае, когда насилие или угроза исходили от третьего лица, а другая сторона сделки знала об этом обстоятельстве. Кроме того, угроза причинения личного или имущественного вреда близким лицам контрагента по сделке или применение насилия в отношении этих лиц также являются основанием для признания сделки недействительной.

Сделка под влиянием обмана, совершенного как стороной такой сделки, так и третьим лицом, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (п. 2 ст. 179 ГК РФ). Обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота. Такая сделка может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки (п. п. 98, 99 Постановления Пленума N 25).

Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна (п. 1 ст. 170 ГК РФ).

Следует учитывать, что стороны такой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение. Например, осуществление ими для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной (п. 86 Постановления Пленума N 25).

Однако, как указал Арбитражный суд Уральского округа в Постановлении от 18.02.2016 N Ф09-11741/15 по делу N А60-19857/2015, если сделка была фактически

исполнена сторонами, имущество передано, переход права собственности зарегистрирован, имущество находится во владении покупателя и не доказано наличие у сторон иной воли, чем совершение сделки купли-продажи, то такая сделка не может считаться мнимой.

Согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно.

К сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемая сделка), с учетом ее сущности и содержания применяются относящиеся к ней правила (п. 2 ст. 170 ГК РФ).

Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях. Например, при установлении того факта, что стороны с целью прикрыть сделку на крупную сумму совершили сделку на меньшую сумму, суд признает заключенную между сторонами сделку как совершенную на крупную сумму, то есть применяет относящиеся к прикрываемой сделке правила (п. 86 Постановления Пленума N 25, Определение Верховного Суда РФ от 14.10.2016 по делу N 304-ЭС16-14491, А03-5940/2015).

Нарушение формы договора купли-продажи недвижимости также может повлечь его недействительность. В частности, при несоблюдении письменной формы согласно ст. 550 ГК РФ договор признается недействительным (Постановление ФАС Московского округа от 07.04.2008 N КГ-А40/14137-07-П по делу N А40-51023/05-92-428 (Определением ВАС РФ от 24.07.2008 N 5414/07 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора данного Постановления)).

Несоблюдение нотариальной формы в случаях, когда такое удостоверение является обязательным, также влечет ничтожность сделки (п. 3 ст. 163 ГК).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что договор купли-продажи недвижимости является одним из самых сложных видов договоров купли-продажи, каждый подвид договора продажи (земли, жилой недвижимости, предприятия) имеет свои особенности и дополнительно отдельно регулируется законодательством. Но при этом для признания каждого подвида договора действительным, необходимо выполнение существенных условий, являющихся общими для любого подвида договора купли-продажи недвижимости.

2.2 Договор аренды

К часто совершаемым сделкам в гражданском обороте относится договор аренды и, в частности, договор аренды недвижимого имущества.

Основным нормативным правовым актом, содержащим правила заключения, исполнения и расторжения договора аренды, является Гражданский кодекс Российской Федерации, в котором вопросам аренды посвящена отдельная глава 34.

Под договором аренды (имущественного найма) понимается такой договор, по которому одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) определенное имущество за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование. (ст. 606 ГК РФ)

Неисчерпывающий перечень объектов, которые могут быть переданы по договору аренды, приведен в ст. 607 ГК РФ: земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, а также другие непотребляемые вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования.

В рамках данной дипломной работы речь пойдет о некоторых аспектах правового регулирования аренды зданий (сооружений) и их частей (помещений).

Договор аренды по своей юридической характеристике является консенсуальным, двусторонним, возмездным договором. К числу существенных условий договора аренды, недостижение сторонами соглашения по которым, влечет признание договора незаключенным, относятся: предмет договора; срок; цена - сумма арендной платы.

Предметом договора выступают нормы гражданского права, регулирующие аренду зданий и сооружений. Объект - само здание или сооружение.

В п. 1 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» «здание» определено как результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных, а «сооружение» - как результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов

различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. Из ст. 625 ГК РФ усматривается, что к договору аренды зданий и сооружений (§4 гл. 34 ГК РФ) положения, предусмотренные §1 гл. 34 ГК РФ (общие положения об аренде), применяются, если иное не установлено правилами кодекса об этом договоре.

В Законе от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» определяет помещение как «часть объёма здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями».

Очевидно, что указанные определения даны помещениям в целом, а не их разновидностям – жилым и нежилым помещениям, деление на которые в гражданском законодательстве имеет принципиальное значение. Однако, если в п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, законодатель определяет жилое помещение, признавая им «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)», то определение нежилого помещения в отечественном законодательстве отсутствует.

Кроме того, договор аренды нежилого помещения не выделен в гражданском законодательстве в качестве самостоятельного вида договора аренды и специальные нормы, регулирующие аренду нежилых помещений, в ГК РФ отсутствуют. При этом Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в информационном письме от 1 июня 2000 г. №53 говорится, что нежилое помещение, хотя и является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, по неразрывно с ним связано; в то же время в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы в отношении нежилых помещений. К таким договорам аренды должны применяться правила §4 гл. 34 ГК РФ.

Существенными условиями договора являются предмет и размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором. По своему усмотрению стороны договора аренды зданий и сооружений могут изменить или добавить новые права и обязанности.

Субъектами договора аренды недвижимого имущества являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодателем по договору аренды

недвижимого имущества, выступает его собственник либо иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). Точного определения арендатора ГК РФ не дает. Но согласно самому договору, арендатором является лицо, получающее во временное владение и пользование или во временное пользование имущество и осуществляющее определенную договором арендную плату.

ГК РФ установлено, что договор аренды заключается на срок, определенный договором. В случае если срок в договоре не указан, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия заключения договора аренды без указания срока его действия сводятся к тому, что каждая из сторон получает право отказаться от договора в одностороннем порядке с соблюдением условия о предварительном предупреждении контрагента. В случае аренды недвижимого имущества предупреждение должно быть сделано за три месяца до предполагаемой даты прекращения договора (п. 1, 2 ст. 610 ГК РФ). Законом могут быть предусмотрены предельные сроки отдельных видов договора аренды или аренды отдельных видов имущества; в таком случае независимо от срока, указанного в договоре, договор аренды считается прекращенным по истечении предельного срока (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

Возникает большое количество спорных вопросов, касающихся государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений. Последние изменения в сфере договора аренды коснулись именно государственной регистрации. В настоящее время государственной регистрации подлежат договоры аренды, заключенные на срок не менее одного года. Государственная регистрация договора аренды здания и сооружения предусматривает внесение сведений об обременении здания и сооружения в Единый государственный реестр прав, в котором содержатся все сведения о действующих объектах недвижимости. Подобный реестр необходим как государству для осуществления контроля за фондом недвижимого имущества, так и юридическим лицам для получения сведений о здании и сооружении при совершении сделок, чтобы не стать обманутыми со стороны недобросовестного арендодателя.²⁷

На практике довольно часто возникают споры, связанные с государственной регистрацией договоров аренды зданий и сооружений, заключенных на неопределенный срок. Поскольку фактически данный договор может действовать менее года или год и более, в связи с чем возникает вопрос о необходимости его государственной регистрации. Арендатор и арендодатель во избежание государственной регистрации договора аренды зданий и сооружений умышленно заключают договор на 11

²⁷ Загорко Ж.С. Государственная регистрация договора аренды нежилых помещений: нечеткость гражданского законодательства и налоговые проблемы // Законодательство. 2000. № 9.

(одиннадцать) месяцев, впоследствии дополнительным соглашением продлевают его срок или же заключают договор на неопределенный срок.

Исполнение и прекращение договора аренды здания и сооружения имеет ряд особенностей, знание которых помогает избежать споров между арендодателем и арендатором, например передача здания и сооружения арендодателем и принятие его арендатором должны осуществляться по передаточному акту. Основной обязанностью арендодателя по договору аренды является обязанность передать здание и сооружение арендатору. Арендодатель, как собственник здания или сооружения, имеет право требовать уплаты аренды; требовать от арендатора в случае существенного нарушения им сроков внесения арендной платы ее досрочного внесения в установленный арендодателем срок (не более чем за 2 срока подряд), если иное не предусмотрено договором; требовать расторжения договора, если арендатор пользуется предметом аренды не в соответствии с его назначением или условиями договора, ухудшает состояние имущества и более двух раз подряд не вносит арендную плату.²⁸

Арендодатель должен передать в аренду здание или сооружение со всеми соответствующими на них документами, если иное не предусмотрено договором. В случае не передачи таких документов, арендатор имеет право потребовать от арендодателя их предоставления или расторжения договора и возмещения убытков. Арендатор имеет право требовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных неисполнением договора. При обнаружении недостатков в арендуемом нежилом имуществе арендатор может потребовать их устранения, уменьшения цены, возмещения расходов на их устранение, расторжение договора; а также удержать из арендной платы сумму расходов на устранение недостатков, уведомив об этом арендатора.

При появлении неоговоренных прав третьих лиц на арендуемое нежилое имущество, арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора.

Арендатор не может использовать арендованное имущество не по назначению (например, офисное помещение использовать под склад) или в противоречии с условиями, указанными в договоре. В таком случае арендодатель имеет право на расторжение договора и взыскание убытков. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, определенном договором (например, в улучшенном состоянии). В случае невозврата или несвоевременного возврата арендованного

²⁸ Чижова А.С. Договор аренды нежилого помещения: что должны знать арендатор и арендодатель // Главбух. 2001. № 3.

имущества арендодатель имеет право требовать внесения арендной платы, предусмотренной договором, за все время просрочки. Если она не покрывает причиненных арендодателю убытков, он вправе потребовать их возмещения.

Арендатор по окончании срока действия договора наделяется правом на заключение договора на новый срок при условии надлежащего исполнения им своих обязанностей. Для реализации этого права арендатор обязан заблаговременно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор. При отказе арендатору в заключении договора на новый срок и заключении арендодателем договора аренды с другими лицами в течение года со дня истечения срока договора с арендатором последний имеет право потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков либо только возмещения убытков, если он утратил интерес к заключению договора (например, арендовал другое имущество). В тех случаях, когда арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

Стороны могут расторгнуть договор аренды зданий и сооружений на договорных обязательствах, а могут через Арбитражный суд. Расторжение договора – это акт, направленный на прекращение действия договора с целью прекращения возникшего обязательства. По общему правилу, договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон в судебном порядке при существенном нарушении другой стороной условий договора или в иных случаях, предусмотренных законом или договором (п. 2 ст. 450 ГК РФ). Договор аренды может быть расторгнут путем отказа одной из сторон от его исполнения, если такое право предусмотрено договором или законом (п. 3 ст. 450 ГК РФ). Основания и порядок расторжения договора аренды зависят от того, на какой срок он заключен. Если договор аренды заключен на определенный срок, ни одна из сторон не сможет отказаться от его исполнения во внесудебном порядке (ст. 310, п. 3 ст. 450 ГК РФ) даже при нарушении другой стороной условий договора. Если же договор заключен на неопределенный срок, любая из сторон вправе в порядке п. 2 ст. 610 ГК РФ отказаться от договора, предупредив об этом контрагента за три месяца.

На сегодняшний день договор аренды является в Российской Федерации наиболее распространенным договором, заключаемым в отношении недвижимого имущества. В результате совершения большого числа сделок связанных с арендой зданий и сооружений увеличиваются и судебные споры в этой области.

2.3 Договор дарения

Значимость договора дарения в настоящее время с каждым днем возрастает. Сейчас договор дарения недвижимости весьма распространен, в собственности субъектов гражданского права, прежде всего граждан, недвижимого имущества (дачи, гаражи, квартиры, комнаты в коммунальных квартирах, жилые дома и коттеджи, нежилые здания, предприятия, земельные участки, доли в праве собственности на недвижимое имущество; не исключены случаи дарения воздушных, морских и речных судов), несомненно, будет увеличиваться общее количество сделок дарения недвижимости и их удельный вес среди сделок с недвижимостью.

Договор дарения представляет собой гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (ст. 572 ГК РФ).

Сторонами указанных соглашений выступают даритель (жертвователь) — лицо, отчуждающее имущественное благо и одаряемый — лицо, получающее это благо в подарок. Следует понимать, что сторонами дарения могут выступать большинство субъектов права, однако, в зависимости от их роли в сделке к ним применяются определенные требования и исключения.

Так, одаряемым может выступать любое физ. или юр. лицо, если это ему прямо не запрещено законом. В случае отсутствия или ограничения его дееспособности, лицо выступает одаряемым через или с разрешения законных представителей (ст. ст. 26, 28, 29 ГК РФ). Так, недееспособное лицо, согласно ст. 29 ГК РФ, может быть стороной дарения только через своего опекуна. Согласно ст. 30 ГК РФ, ограничено дееспособное лицо может участвовать в дарении только с обязательного согласия попечителя и только в качестве одаряемого. Для участия в сделке в качестве дарителя, субъект права обязательно должен обладать дееспособностью и правом собственности на подарок.

Следует выделять и запреты законодателя на участие в дарении. Так, исходя из вышесказанного и основываясь на п. 1 ст. 575 ГК РФ, в целях защиты прав этих субъектов, запрещено участие в качестве дарителя (кроме мелкого бытового дарения) недееспособным и малолетним лицам, а также их представителям.

В целях борьбы с коррупцией, законодателем также установлены ограничения для участия в дарении как одаряемого в отношении некоторых профессий. Так, согласно п. п. 2 и 3 ст. 575 ГК, одаряемыми не могут выступать работники медицинских, социальных и

образовательных учреждений, государственные и муниципальные служащие.

Для противодействия финансовым злоупотреблениям в хозяйственной деятельности, согласно п. 4 ст. 575 ГК, законодатель запретил дарение в отношениях между коммерчески направленными организациями.

В качестве самой основной характеристики договора дарения, вытекающей из его определения (ст. 572 ГК РФ), следует выделять безвозмездный характер соглашения, исключающий возможность предоставления встречного имущественного блага или возложения каких-либо имущественных обязанностей. Нарушение данного правила делает сделку дарения притворной, что влечет ее недействительность (п. 2 ст. 170 ГК РФ).

Договор дарения, может быть реальным – выполняемый в момент передачи объекта, согласно п. 2 ст. 572 ГК РФ, может быть консенсуальным – предусматривающим дарение в будущем.

Предмет договора дарения является единственным существенным условием этого договора. Договор без предмета договора, не может считаться заключенным и, следовательно, у одаряемого не может возникнуть право собственности на вещь. В нем должны содержаться данные, позволяющие определить предмет как недвижимое имущество или его часть, название и месторасположение предмета, его кадастровый номер и описание из техпаспорта, должен быть приложен план объекта, основания права собственности дарителя на него, в том числе данные о госрегистрации и т.п. Предметом договора дарения могут выступать вещи, имущественные права и освобождение от обязанностей. Действующее законодательство не выделяет различные виды договора дарения в зависимости от его предмета.

Форма договора дарения определяется его предметом, субъектным составом и ценой. В соответствии с пунктом 3 ст. 574 и ст. 131 ГК РФ все договоры дарения недвижимого имущества должны заключаться в письменной форме и подлежат обязательной государственной регистрации.

Для заключения договора дарения и его действительности, обязательным будет соблюдение всех законодательных требований, относительно формы договора, субъектного состава, предмета и других условий, установленных в главе 32 ГК РФ.

В случае дарения дома, квартиры или земельного участка, находящегося в совместной собственности нескольких лиц (ст. 253 ГК), законодатель требует наличия согласия всех собственников на такое отчуждение. Если такими собственниками являются супруги – совершение дарения одним из них возможно только по нотариально удостоверенному согласию другого супруга (п. 3 ст. 35 СК).

Сам процесс заключения осуществляется, по общему правилу, в 2 этапа –

предложение дарения (ст. 435 ГК) и получение соглашения на него (ст. 438 ГК).

Самым распространенным спорным и дискуссионным вопросом в современной цивилистике является вопрос о моменте заключения договора 27 Асташов С.В. Богданова И.С. Бугаенко Н.В. Войта И.В. Кратенко М.В. Щурова А.Н. Судебная практика по гражданским делам. Практическое пособие. -М.:Проспект, 2011, С. 69. 34 дарения недвижимости в случае смерти дарителя. Одни авторы говорят о том, что моментом заключения договора дарения недвижимости является момент его государственной регистрации. Однако в судебной практике данное обстоятельство вызывает сомнение. Так, на основании договора дарения от 23 октября 2009 г. гражданка А. подарила гражданину В. двухкомнатную квартиру в г. Томске. 24 октября 2009 года они подали в УФРС по Томской области, заявление о государственной регистрации указанного договора дарения. 25 октября 2009 г. А. умерла. 2 ноября в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним было зарегистрировано право собственности гражданина В. на двухкомнатную квартиру. Дети умершей обратились с иском заявлением в суд к гражданину В., о признании договора дарения незаключенным. В обосновании иска было указано, что дети являются наследниками первой очереди гражданки А. А также то, что гражданин В., не представил свидетельство о смерти гражданки А., при получении свидетельства о собственности. По данным фактам дети умершей заявили требования о признании данного договора дарения незаключенным. Предмет же договора дарения - двухкомнатную квартиру, они относят к наследственному имуществу. Также просили отменить переход права собственности на объект недвижимости от умершей у ответчику. Ответчик гражданин В. иск не признал, указав, что 23 октября 2008 г. в требуемой форме был заключен договор дарения между гражданкой А. и гражданином В. Договор дарения соответствовал требованиям гражданского законодательства о принципе свободы договора, добровольном волеизъявлении лица которое вступает в договорные правоотношения. После проведения регистрационных действий право собственности на предмет договора дарения перешло к ответчику. Суд изучив все обстоятельства дела принял следующее решение: между гражданкой А. и гражданином В. было достигнуто соглашение по всем существенным его условиям, изложенным в договоре дарения от 23 октября 2009 г., подписанном сторонами. Письменная 35 форма сделки сторонами была соблюдена. 24 ноября 2009 г. гражданка А. представила в регистрационную палату Томской области заявление о регистрации права собственности на двухкомнатную квартиру. Представленные на регистрацию документы соответствовали требованиям ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». 25 октября 2009 г. гражданка А. умерла. Однако факт смерти

лица не может служить основанием отмены договора дарения, так как гражданка А. успела выразить свою волю в отношении объекта недвижимости еще при жизни. Также она не выполнила действий направленных на прекращение регистрационных действий в отношении предмета дарения. Суд исходя из вышеизложенного в полном объеме отказал истцам в иске к гражданину В.29 . Считаем, что в рассматриваемом случае суд неверно применил правовые нормы которые регулируют договоры дарения недвижимости. Также судом был не точно определен момент прекращения права собственности умершей гражданки. Согласно ГК РФ договор дарения недвижимого имущества считается заключенным только с момента государственной регистрации перехода прав собственности на предмет дарения. В случае если собственник недвижимого имущества умирает до момента государственной регистрации – т.е. до перехода права собственности, то договор дарения признается ничтожным. Судом кассационной инстанции решение районного суда было отменено, а двухкомнатная квартира была признана наследственным имуществом.

По общим правилам совершения гражданско-правовых сделок, односторонний отказ от исполнения обязательств, взятых в рамках заключенных договоров недопустим – для законности таких действий необходимы определенные основания и решение суда, либо отказ должен быть обоюдным. Однако безвозмездный характер дарения оказывает особое влияние на возникающие у сторон сделки правоотношения. Так, законодателем предусмотрены некоторые исключения из правил, дающие право одностороннего отказа от исполнения и отмену уже исполненного дарения.

Правом на отказ от исполнения дарения и его отмену наделен исключительно даритель, при условии наличия оснований, указанных в ст. ст. 577 и 578 ГК РФ. Одаряемый же, в свою очередь, наделен возможностью отказа от принятия дара, без каких-либо оснований для того (ст. 573 ГК).

Так, даритель, согласно ст. 577 ГК, вправе отказаться от передачи одаряемому подарка или выполнения в рамках дарения его имущественной обязанности, в случае, если в силу изменения имущественного или семейного положения, исполнение договора дарения на ранее установленных условиях приведет к существенному снижению его уровня жизни. Исходя из этого, отказ от передачи подарка возможен только по договорам обещания дарения. При этом возмещения каких-либо связанных с таким отказом убытков не предусмотрено.

После передачи подарка, даритель может отменить дарение, что аннулирует саму сделку и лишает одаряемого права собственности на подарок. Положениями ст. 578 ГК РФ определены причины, по которым даритель имеет право требовать расторжения

дарения: покушение одаряемого на жизнь и здоровье дарителя и его близких; неприемлемое обращение одаряемого с подаренной ему вещью, имеющей неимущественную ценность, угрожающее ее уничтожению; если даритель пережил одаряемого, а договор предусматривал его расторжение при подобном стечении обстоятельств. Кроме этого, расторжение договора дарения будет следствием признания его недействительности. Причинами этого может быть притворность сделки (п. 2 ст. 170 ГК РФ), нарушение обязательности письменной формы заключения договора (п. 2 ст. 574 ГК РФ); наличие встречного имущественного обязательства одаряемого, наличие недопустимых лиц в субъектном составе и т.д.

При расторжении дарения по инициативе дарителя, одаряемый возвращает полученное им в качестве дара благо, если оно сохранилось в натуре (п. 5 ст. 578 ГК РФ). Аналогичные действия он совершает при расторжении дарения, ввиду признания его недействительности. При невозможности натурального возмещения, согласно п. 2 ст. 167 ГК РФ, одаряемый возмещает стоимость блага.

Заключение

В дипломной работе проведен анализ сделок с недвижимостью как юридического акта с учетом современных тенденций действующего законодательства.

Статья 153 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет сделки как действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Определение недвижимого имущества закреплено законодателем в п. 1 ст. 130 ГК РФ, в котором установлено, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». Так, согласно п. 1 ст. 132 ГК РФ особым объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс.

С 1 января 2017 года к недвижимому имуществу относятся также части зданий или сооружений (машино-места), предназначенные для размещения транспортных средств, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (обозначены соответствующей разметкой).

Существенным условием всех сделок с недвижимым имуществом является его предмет, который подразумевает данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ст. 554 ГК РФ).

Некоторые сделки с недвижимым имуществом предусматривают также и иные существенные условия, помимо предмета договора.

В частности, договор купли-продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества (п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Требования к сделкам с недвижимым имуществом, как и к любым другим гражданско-правовым сделкам, касаются субъектного состава сделки, ее формы и содержания.

По общему правилу стороны договора должны обладать правоспособностью и

дееспособностью (ст. ст. 17, 21 ГК РФ).

Лицо, распоряжающееся недвижимостью, должно иметь соответствующие полномочия по совершению сделки. Отсутствие у лица полномочий по совершению сделки может являться основанием для признания сделки недействительной (ст. ст. 168, 174 ГК).

Сделки, объектом которых является недвижимость, заключаются в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. ст. 160, 434, 550 ГК).

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки:

- по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей (п. 1 ст. 42 Закона N 218-ФЗ);

- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (п. 2 ст. 54 Закона N 218-ФЗ).

Соглашением стороны могут предусмотреть обязательное нотариальное удостоверение сделки, даже если по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась (подп. 2 п. 2 ст. 163 ГК).

Для ряда сделок с недвижимостью законом установлено также требование об их обязательной государственной регистрации. Согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

К часто совершаемым сделкам в гражданском обороте относятся: договор купли-продажи, договор аренды и договор дарения, каждый из которых имеет свои особенности.

В соответствии с п. 1. ст. 454 ГК РФ договор купли-продажи – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену).

Под договором аренды (имущественного найма) понимается такой договор, по которому одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) определенное имущество за плату во временное

владение и пользование или только во временное пользование. (ст. 606 ГК РФ)

Договор дарения представляет собой гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (ст. 572 ГК РФ).

Для совершения сделок с недвижимостью, необходимо учитывать ряд важных условий: договора, в простой письменной форме, наличие у продавца (арендодателя) права сам объект и на распоряжение им, проверить правильность данных об объекте, указанных в договоре и цену. Без соблюдения данных правил одна из сторон рискует не получить желаемого или, в самом неблагоприятном случае, рискует претерпеть убытки, которые не сможет возместить.

Список использованных источников и литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации // Часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации // Часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации // Часть вторая от 14.02.2002 г. № 138-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации // Часть вторая от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
7. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
8. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
9. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.
11. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.

12. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.

13. Федеральный закон «О приватизации государственного имущества и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM

14. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.

15. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф, регион. вып. – Электрон. дан. – М., 2017. – CD-ROM.

16. Приказ Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»».

17. Белов, В.А. Практика применения гражданского кодекса Российской Федерации - М.:Юрайт, 2011.

18. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Т. 2. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2004. С. 195.

19. Витрянский В. Пути совершения законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. -2003. - № 6. - С. 8.

20. Витрянский В. Купля-продажа недвижимости // СПС «Консультант плюс». – 2003. – С. 15.

21. Гатин А. М. Гражданское право. Учебное пособие / А. М. Гатин. – М.: Дашков и К, 2009. – 384 с

22. Гражданское право. Том 2/ под ред. Е.А. Суханова. – М.: Статут, 2011. – 148 с

23. Дорлшдентов Г. Ф. Система римского права. Общая часть. Казань, 1910. 121 с.

24. Ельяшевич, В.Б. Продажа строений на чужой земле // Вестник гражданского права . – Петроград, 1916. – № 1. - С. 64-90.

25. Закорко Ж.С. Государственная регистрация договора аренды нежилых помещений: нечеткость гражданского законодательства и налоговые проблемы // Законодательство. 2000. № 9

26. Кирсанов А.Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. - М. 2005. - С. 74.
27. Козырь, О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России. - С. 271
28. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации подготовлена на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года №1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [электронный ресурс] URL <http://ppt.ru/newstext.phtml?id=42652>.
29. Костина О. В. Делимость земельного участка [Текст] / О.В. Костина// Сборник научных статей по итогам II Всероссийской научно-практической конференции 20-21 апреля 2007 г. – Коломна: Коломенский педагогический институт, 2007. – 364 с.
30. Лапач В. А. Система объектов гражданского права. - СПб.: Проспект, 2002. - 311 с. - С. 53
31. Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1. - М. : Статут, 1997. – С. 177
32. Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. 247 с.
33. Ойгензихт В. А. Воля и волеизъявление (Очерки теории, философии и психологии права). Душанбе: ДОНИШ, 1983. – С.256.
34. Пашина А. Р. К вопросу понятия недвижимости: проблемы теории и практики // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – № 4 (77). – 2012. – С. 1-9.
35. Римское частное право: учебник. Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С.М.: Юриспруденция, 2009. 464 с.
36. Российское гражданское право: в 2 т. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: учебник. Т.1. М.: Статут, 2011. – С.80.
37. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т.1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права /Отв.ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010. С. 345
38. 1 Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. Учебно-практическое пособие / О. Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 350 с
39. Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. -1988.-Х»8. – С. 5.
40. Чижова А.С. Договор аренды нежилого помещения: что должны знать арендатор и арендодатель // Главбух. 2001. № 3.
41. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М.: Статут, 2005. – С. 299.

42. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. 10-е изд.-М., 1911. – С. 158.

ВЫПИСКА
из отчёта о проверке в системе «Антиплагиат»
выпускной квалификационной работы
студента ОДП ЮИ ТГУ
Горбачева Михаила Андреевича
на тему
«Особенности сделок с недвижимым имуществом»

Дата проверки: 24.05.2017

Модули поиска: Университетская библиотека онлайн, Модуль поиска ЭБС "Лань", Интернет (Антиплагиат), Научные статьи Elibragy, Кольцо вузов, Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссики, Модуль поиска ЭБС "Айбукс", Диссертации и авторефераты РГБ, Цитирования

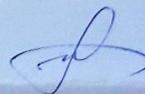
Оригинальные блоки: 35,12%

Заимствованные блоки: 62,25%

Заимствование из «белых» источников (цитирование): 2,63%

Итоговая оценка оригинальности: 37,75%

Ответственный за проверку,
ст. преп. каф. криминалистики ЮИ ТГУ



И.В. Иванов