

Министерство образования и науки Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Юридический институт
Магистратура

УДК 347.451.41

Редько Иван Анатольевич

ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание степени магистра
по направлению подготовки
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР
доцент, канд. юрид. наук,
 Н.Д. Титов
«__» _____ 2018 г.

Автор работы
 И.А. Редько

Томск - 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1 Общие положения о договоре продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации	9
1.1 Источники правового регулирования договора продажи недвижимости	9
1.2 Правовая природа договора продажи недвижимости в Российской Федерации ...	15
1.3 Недвижимость как предмет договора продажи недвижимого имущества	32
2 Договор продажи недвижимости, подлежащий обязательному нотариальному удостоверению	52
2.1 Виды договоров продажи недвижимости, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению	52
2.2 Изменения действующего законодательства о нотариальном удостоверении договора продажи недвижимости: причины, сущность, дискуссия в доктрине	63
3 Особенности государственной регистрации перехода прав собственности на основании договора продажи недвижимости	78
3.1 Понятие и юридическое значение государственной регистрации прав на недвижимость	78
3.2 Правовые проблемы регистрации перехода права собственности на основании договоров продажи недвижимости	88
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	108
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	116
ПРИЛОЖЕНИЕ А Уведомления об отказе в государственной регистрации прав на недвижимость в наиболее распространенных случаях по договорам продажи недвижимости	133

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В современном гражданском праве договор купли-продажи является самым распространенным договором. Необходимость разрешения жилищного вопроса, новый статус машино-мест, возможность купли-продажи объектов незавершенного строительства привели к тому, что особенную популярность получил договор продажи недвижимости, который является видовым по отношению к договору купли-продажи, имеющим свой специфичный предмет.

Актуальность настоящего исследования заключается в том, что на протяжении длительного времени вопрос отнесения к объектам недвижимости и применения к ним правового режима всегда был дискуссионным, а реалии современности создают почву и необходимость для признания некоторых объектов недвижимыми. В связи с этим в доктринальной дискуссии является вопрос о признаках, которыми должна обладать вещь, чтобы считать ее недвижимой. Как справедливо замечено Р.С. Бевзенко, российское право недвижимости в его существующем виде не позволяет юристам-практикам уверенно давать ответ на вопрос о том, является ли тот или иной объект недвижимой вещью¹. Но и законодательно определить и разграничить все виды имущества не представляется возможным и нужным в силу их многообразия. Например, вопрос определения правового режима машино-мест требовал разрешения на протяжении нескольких лет.

Кроме вышеуказанных проблем, стоит обозначить еще и то, что рынок недвижимости можно охарактеризовать как значительно криминализированный, поскольку широко известны случаи противоправных действий, обман граждан, заведомо являющихся незащищенными. В таких ситуациях главными мерами защиты граждан могут стать только меры правовые. В этой связи актуальным является выявление той роли, которую оказывает нотариальное удостоверение сделок. При этом особой актуальностью является то, что закон в отношении вопросов нотариального удостоверения претерпел и постоянно претерпевает множество изменений, которые, так или иначе, имеют свои последствия. Неоднократному реформированию подвергался и институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Степень разработанности проблемы. Общие положения о договоре купли-продажи отражены в работах таких ученых, как М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, О.С. Иоффе, Д.И. Мейера, Е.В. Мишиной и многих других.

На специфику правовой природы договора продажи недвижимости обращалось внимание в трудах А.Б. Бабаева, Р.С. Бевзенко, Б.М. Гонгало, В.В. Груздева, Е.А.

¹ Бевзенко Р. С. Что такое недвижимая вещь? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 4.

Захарцевой, И.А. Зенина, Р.Р. Ленковской, М.К. Мкртчяна, З.К. Мустафиной, А.А. Незнамовой, О.А. Пугиной, В.В. Ровного, Д.О. Тузова, Б.Л. Хаскельберга, Е.А. Чефрановой, Г.Ф. Шершеневича, и других исследователей.

Особенности правового режима недвижимости подробно рассмотрены в работах Р.С. Бевзенко, М.И. Брагинского, Е.С. Болтановой, В.В. Витрянского, М.А. Димитриева, А.В. Зарубина, А.Е. Захаровой, Д.И. Ильина, О.М. Козырь, О.Г. Курноскиной, В.В. Кущенко, С.А. Липски, О.В. Макарова, А.И. Масляева, В.П. Мозолина, А.Р. Пашиной, О.А. Плуталовой, Г.В. Романовой, В.В. Соловьева, С.А. Степанова, С.Ю. Стародумовой, Е.А. Суханова, Н.А. Сыроедова, Е.М. Тужиловой-Орданской, Е.М. Чикобаева, В.В. Чубарова, Н.Ю. Шеметовой, Г.Ф. Шершеневича, А.М. Эрделевского и многих других.

В том числе вопросы отнесения машино-мест к объектам недвижимости отражена в работах современных авторов: Т. Горошко, В.В. Гришечкина, М.С. Жияева, А.Л. Ильиных, С.А. Киракисян, З.К. Кондратенко, И.В. Петрова, Ю.В. Старцевой, и других.

Вопросы нотариального удостоверения договоров продажи недвижимости нашли отражение в работах Е.А. Арчуговой, Ю.Н. Андреева, Е.А. Грызихиной, Б.М. Гонгалю, А.И. Загоровского, В.В. Лазарева, М.А. Исаева, В.В. Макеева, И.Г. Медведева, Н.Ю. Рассказовой, К.П. Татаркиной, Н.М. Хагуша, М.А. Шлотгауэра и других.

Исследование института государственной регистрации прав собственности проведено в работах О.Г. Ершова, К.В. Карпова, А.Р. Кирсанова, О.М. Козырь, И.М. Лазарева, Т.М. Микеровой, Т.А. Мухиной, М.Г. Пискуновой, А.Е. Русецкого, О.Н. Садикова, Е.И. Спектор, Е.В. Тресцовой, Ю.А. Умеренко, Л.Г. Фридганта, Б.Л. Хаскельберга, Е.М. Тужиловой-Орданской и других авторов.

Исследованию объектов недвижимости, института регистрации прав собственности посвящены диссертационные исследования Е.С. Болтановой, А.В. Волынцевой, В.В. Михольской, С.А. Степанова, Е.М. Тужиловой-Орданской.

Объект и предмет исследования. Объектом настоящего исследования выступают общественные отношения, которые возникают между сторонами по договору продажи недвижимости.

Предметом исследования выступают нормы российского гражданского права, регулирующие отношения, возникающие по договору продажи недвижимости.

Цель и задачи исследования. Цель проведения настоящего исследования заключается в проведении системного и многостороннего анализа вопроса правового регулирования договора продажи недвижимости с позиции современного российского гражданского законодательства.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

1. систематизировать источники правового регулирования договора продажи недвижимости;
2. изучить правовую природу договора продажи недвижимости по российскому гражданскому праву;
3. проанализировать специфику недвижимости как предмета договора продажи;
4. рассмотреть виды договоров продажи недвижимости, которые подлежат обязательному нотариальному удостоверению, а также провести анализ изменений действующего законодательства по этому вопросу; выделить положительные и отрицательные стороны данных изменений;
5. Рассмотреть особенности государственной регистрации перехода права собственности на основании договора продажи недвижимости и отразить правовые проблемы регистрации перехода права собственности на основании таких договоров.

Методология исследования. Методологическую основу исследования составило комплексное применение общенаучных и частнонаучных методов познания: диалектического, формально - логического, сравнительно – правового, системного и других приемов обобщения научного материала.

Научно-теоретическую основу магистерской диссертации составляют труды отечественных ученых различных периодов. Работа базируется на трудах М.М. Агаркова, В.А. Алексеева, Ю.Н. Андреева, А.А. Андронатий, Р.Ю. Анисимова, Е.А. Арчугова, А.Б. Бабаева, Д.Н. Бахрах, Р.С. Бевзенко, В.А. Белова, А.В. Белоконова, В.А. Бетхера, Е.С. Болтановой, М.И. Брагинского, А.В. Быданова, А.И. Бычкова, Е.Ю. Валявиной, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, А.В. Волынцевой, Р.М. Гафаровой, Т. Горошко, Е.В. Горячевой, И.А. Гребенкиной, В.В. Гришечкина, Д.Ю. Гришмановского, В.В. Груздева, Е.А. Грызыхиной, М.Ф. Дзугцевой, М.А. Димитриева, Н.С. Евтушенко, О.Г. Ершова, М.С. Жилыева, А.И. Загоровского, А.Е. Захаровой, И.А. Зенина, Д.И. Ильина, А.Л. Ильиных, М.Н. Илюшиной, М.А. Исаева, А.Г. Карапетова, А. Кардаш, Е.А. Киндеевой, С.А. Киракосяна, А.Р. Кирсанова, П.В. Крашенникова, О.М. Козырь, З.К. Кондратенко (Мустафиной), О.Г. Курноскиной, В.В. Кущенко, И.М. Лазарева, О.Г. Лазаренковой, Ю.В. Лебеденко, Р.Р. Ленковской, С.А. Липски, В.О. Лигай, А.В. Лопатникова, А.Н. Лужиной, В.А. Майборода, О.В. Макарова, В.В. Макеева, П.А. Матвеевой, И.Г. Медведева, Д.И. Мейера, Т.М. Микеровой, В.В. Михольской, Е.А. Мишиной, М.К. Мкртчян, Т.А. Мухиной, А.А. Незнамовой, Я.Ю. Новгородовой, Ю.А. Омаровой, А.Р. Пашиной, Е.Ю. Петрова, В.А. Петрушкиной, М.Г. Пискуновой, О.А. Плуталовой, О.А. Полежаева, А. Полторак, О.А. Пугиной, Т.С. Пхалагова, М.М. Рассолова, В.В. Ровного, Ю.В. Романец, Г.В. Романовой, О.А. Рузаковой, С.Е. Рягузовой, О.Н. Садикова, В.А. Слыщенко, Е.И. Спектор, С.Ю.

Стародумовой, Е.А. Суханова, Н.А. Сыроедова, К.П. Татаркиной, Е.М. Тужиловой-Орданской, Д.О. Тузова, Ю.А. Умеренко, Л.Г. Фридганта, Н.М. Хагуш, Б.Л. Хаскельберга, Н.Ю. Шеметовой, А.М. Эрделевского и других ученых.

Научная новизна. Диссертационное исследование представляет собой опыт многоступенчатого и комплексного исследования правового регулирования договора продажи недвижимости.

Положения, выносимые на защиту. В результате проведенного исследования были сформулированы следующие выводы, имеющие научное и практическое значение:

1. Наиболее острой проблемой в доктрине на современном этапе является проблема классификации объектов недвижимости. В качестве критериев классификации объектов недвижимости следует выдвинуть: прочную связь с землей при невозможности перемещения вещи без несоразмерного ущерба ее назначению; законный режим отнесения вещи к недвижимости.

2. Теоретической, а так же практической проблемой является незащищенность покупателя по договору продажи недвижимости в случае полного расчета с продавцом, в период срока государственной регистрации прав, установленного действующим законодательством. Для ограничения подобных сделок предлагается внести изменения в часть 5 статьи 30 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно: приостановление государственной регистрации ипотеки, а так же перехода права, права собственности (общей долевой, совместной) по договору купли-продажи, по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

3. Выделение нотариальной формы договора связано с полномочиями нотариуса и его статусом в юридической сфере. Несомненно, нотариусы обеспечивают правильное заключение договора, исходя из специфики профессиональной деятельности должны быть беспристрастны в отношениях между сторонами, разъясняя им применяемое право в каждом конкретном случае, также разъясняя последствия совершения действий, а так же осуществлять контроль за соблюдением законности сделки, тем самым не позволять сторонам выходить за рамки закона при заключении договора. При этом современное российское законодательство не содержит в себе легального понятия нотариальной формы договора. Представляется актуальным закрепить следующее понятие: «нотариальная форма договора продажи недвижимости – это осуществляемый в случаях, указанных в законе, либо по желанию участников такого соглашения, в рамках определённой процедуры, способ фиксации воли и волеизъявлений участников этих правоотношений и иных юридических фактов, с участием уполномоченных законом на то должностных лиц, путем проведения правовой экспертизы представленных документов и проставления

удостоверительной надписи, тем самым придающей удостоверенную законность совершаемой сделки с недвижимостью и особую доказательственную силу».

4. Наряду с положительным значением нотариальной формы договора продажи недвижимости, существует так же ряд отрицательных моментов такой сделки, обязательным звеном которой является нотариус. Одним из существенных отрицательных моментов обязательного нотариального удостоверения сделки – недоступность нотариальных услуг и размер финансовых расходов сторон сделки. Особенно для категории лиц, находящихся в трудном финансовом положении. По моему мнению, необходимо законодательно урегулировать тарифную ставку за оказание услуги по нотариальному удостоверению сделки, а именно отменить дополнительные сборы за техническую работу нотариуса, которая составляет значительную нагрузку на участников сделки и оставить только стоимость нотариального удостоверения сделки, либо за счет стоимости технической работы уменьшить процент от стоимости отчуждаемого имущества, установленный Налоговым Кодексом РФ. Притом стоимость работы технического характера, в случае ее оставления, так же должна быть уменьшена.

5. Регистрация перехода прав по договору продажи недвижимости носит правоподтверждающее назначение. Основанием регистрации перехода прав является договор и другие сделки в отношении недвижимого имущества, то есть правоустанавливающие юридические факты. И наличие такого основания является одним из обязательных условий осуществления государственной регистрации. Сама по себе она является лишь обязательным условием возникновения права, поскольку права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. То есть с одной стороны, она определяет момент возникновения права, но при этом не выступает в качестве основания возникновения такого права, с другой, имеет правоподтверждающее значение и определяет момент подтверждения, удостоверения государством наличия уже существующего субъективного вещного права на недвижимое имущество. По-моему мнению, понятие государственной регистрации прав, указанное в части 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" раскрыто полно, логично и обоснованно.

Но, исходя из анализа научной литературы, законодательства Российской Федерации, опыта практической работы, считаю возможным раскрыть в более широком его значении, а именно: государственная регистрация является административным актом (юридическим фактом), порождающим в совокупности с иным юридическим фактом гражданско-правовые последствия, в виде установления, прекращения или изменения прав и

обязанностей определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Независимо от того, что институт государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество выполняет ряд важных функций, например, регулятивную, охранительную, информационную, сама процедура, несомненно, в определенной мере затрудняет гражданско-правовой оборот недвижимости, но, в свою очередь является гарантом соблюдения имущественных прав и законных интересов субъектов гражданского оборота

Теоретическая и практическая значимость настоящего исследования состоит в том, что его результаты углубляют теорию российского гражданского права и могут быть использованы при дальнейшей научной разработке затронутых вопросов в целях совершенствования законодательства.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что в нём проанализированы конкретные правовые и практические проблемы, выявлены дискуссионные вопросы, предложены способы их разрешения, выдвинуты понятия. Выдвинутые предложения могут быть использованы в целях совершенствования правоприменения.

Выводы и предложения во многом носят прикладной характер, соответствуют современной ситуации и могут быть использованы в процессе законотворчества.

Структура настоящей работы обусловлена целью и задачами проведенного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, которые содержат семь параграфов, список использованных источников и литературы.

1 Общие положения о договоре продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации

1.1 Источники правового регулирования договора продажи недвижимости

Договор купли-продажи является одним из старейших институтов обязательственного права и самым распространенным договором в современном гражданском праве. Исходя из нормы статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)².

Купля-продажа (*emptio-venditio*) как институт возникла в древнейшие времена с появлением частной собственности, и была направлена на обращение вещей, их переход от одного хозяйства к другому. До появления денег правоотношения происходили путём обмена вещи на вещь (мена), что определило начало зарождения купли-продажи.

Позднее стали существовать два предмета, а именно: товар (*merx*) и цена (*pretium*). Нередко появление самого договора продажи вещи связывают с появлением денег. Уже в то время купля-продажа имела характер консенсуального договора, согласно которому продавец (*venditor*) была обязана передать другой стороне товар (*merx*), а другая сторона - покупатель (*emptor*) обязалась уплатить за проданную вещь определенную денежную цену (*pretium*). И товар, и цена были существенными элементами договора. Таким образом, из договора купли-продажи уже во времена римского частного права возникали два взаимных обязательства: продавец был обязан предоставить покупателю проданный предмет, гарантировать свободное владение, отвечать за недостатки этого предмета, а покупатель был обязан уплатить условленную цену³.

В российском дореволюционном праве купля-продажа не относилась к договорам и была связана только со сделками по продаже движимого имущества. Купля-продажа недвижимости, или как её еще называли «купчая», была отнесена к актам приобретения права на имущество. В то время она была связана с двумя отделенными друг от друга институтами, а именно: запродажей (предварительный договор) и поставкой⁴.

Но нередко мнения разделялись, в частности, Д.И. Мейер считал, что договоры

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

³ Римское частное право : учебник / В. А. Краснухский, И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский и др. ; под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. - М. : Юрист, 2004.. С. 215.

⁴ Мишина Е. В. Учения о договоре купли-продажи в советской и современной цивилистической науке // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2008. № 2 (38). С. 140.

купли-продажи и поставки близки друг другу, но, тем не менее, не идентичны, поэтому договор купли-продажи является самостоятельным видом⁵. И это вполне справедливо, ведь их близость, как представляется, заключена в передаче вещи продавцом и оплата этой вещи покупателем, но при этом они не могут быть идентичны уже потому, что субъекты договора и цели использования такой вещи являются различными.

Позднее О.С. Иоффе разделял точку зрения, согласно которой договор поставки и купли-продажи сходны в том, что оба юридически являются «средством возмездно-денежной реализации имущества», которая, по сути, есть купля-продажа⁶. И с этим сходством также следует согласиться.

Закрепить институт купли-продажи законодательно, было предложено только при разработке нового Гражданского кодекса в 90-е годы. И это следует считать это вполне логичным, поскольку коренные изменения в политике и обществе в целом, потребовали выхода на новый уровень регулирования отношений в исследуемой сфере. Как отмечают В.В. Витрянский, М.И. Брагинский, при подготовке нового проекта кодекса упор делался на произошедшее расширение границ сферы купли-продажи, который уже тогда охватил отношения, связанные и с поставкой, и с контрактацией, и со снабжением ресурсами (энергетическими и другими)⁷.

Гораздо раньше О.С. Иоффе указывал на то, что купля-продажа становится одним из необходимых институтов социалистического гражданского права. При этом купля-продажа социалистического общества приобретает новые черты, противоположные тем, которые характеризовали куплю-продажу по буржуазному праву, теперь она выступает как «средство эквивалентного обмена, как орудие целесообразного распределения материальных благ, как форма реализации производимых товаров и трудовых доходов граждан, а также отражает плановое ведение хозяйства в условиях социализма»⁸.

Иными словами, смена политической доктрины прямым образом накладывала и накладывает свой отпечаток на происходящие изменения в вопросах регулирования продажи недвижимости, и вполне справедливо, что в демократической России появился целый огромный пласт нормативно-правовых актов.

Следует отметить, что договор продажи недвижимости является видом купли-продажи в связи с тем, что недвижимость как его предмет обладает своими особенностями, речь о которых пойдет в следующей части настоящего диссертационного

⁵ Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч. Ч. 2). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. М., 1997. С. 89.

⁶ Свердык Г. А. Советское гражданское право : В 2 т. / Под ред. О. А. Красавчикова. Т. 2. М., 1985.

⁷ Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая : Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. 2-е изд., стер. М., 2011. С. 5.

⁸ Иоффе О. С. Обязательственное право. М., 1975. С. 205.

исследования. При этом в законе единый критерий для разграничения отдельных видов договоров купли-продажи все же отсутствует, но регулируя договор продажи недвижимости в качестве отдельного вида, закон указывает на квалифицирующие признаки и специальные правила, которые отражают его специфику⁹.

В настоящем исследовании в качестве критерия (признака) разграничения договора купли-продажи недвижимости как отдельного вида купли-продажи выступает объект продажи, предмет договора, а именно: недвижимое имущество.

Стоит подробнее остановиться на источниках правового регулирования этого вида договора. Так, Конституция Российской Федерации¹⁰, являющаяся основным, высшим законом, закрепляет фундаментальные начала общественных отношений, возникающих на основании договора продажи объектов недвижимости.

Отношения, связанные с обязательственным правом соединены в Разделе IV «Отдельные виды обязательств», в частности, регулирование отношений купли-продажи происходит с помощью Главы 30 второй части Гражданского кодекса Российской Федерации¹¹. Эта глава закрепляет совокупность юридических признаков, позволяющих регулировать отношения в сфере купли-продажи независимо от норм о других договорах.

Специальные нормы, регулирующие договор купли-продажи недвижимого имущества, содержатся в параграфе 7 Главы 30 «Продажа недвижимости» Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащего статьи 549-558¹². Как правило, общие положения о купле-продаже не дублируются в параграфах о договорах отдельных видов купли-продажи, но это не значит, что такие виды договоров не подчиняются этим положениям. В качестве норм, которые распространяются на отдельные виды договора купли-продажи, следует назвать, прежде всего, нормы о цене и об оплате товара (ст.ст. 485-489 ГК РФ). Широкое применение для регулирования отношений сторон по договору купли-продажи имеет статья 475 Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за ненадлежащее качество товара, которая применяется к изучаемому договору с небольшим исключением из общего правила. Эта специфика будет подобно раскрыта в следующем параграфе.

⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. В. Витрянский, В. С. Ем, Н. В. Козлова и др.; отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. М., 2011. Т. 2 : Обязательственное право. С. 174.

¹⁰ "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹² Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. В 2 т. Т. 1. Части первая, вторая ГК РФ / под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина, 2011. С. 587.

Жилищный кодекс Российской Федерации как источник правового регулирования содержит в себе ряд норм, связанных с отчуждением объектов жилищных прав: перечисляет виды жилых помещений, регулирует вопросы переустройства и перепланировки жилого помещения, а также определяет права и обязанности собственников жилых помещений¹³. Указанный нормативный акт имеет большое значение именно в вопросах регулирования жилищных прав граждан.

Семейный кодекс Российской Федерации также можно обозначить среди источников правового регулирования отношений в сфере продажи недвижимости, поскольку его нормы имеют решающее значение в вопросах законного режима супругов, раздела общего имущества, определении долей¹⁴.

Правовое регулирование недвижимости, которая признана такой по закону, в частности, режим подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, устанавливается Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации¹⁵, Кодексом торгового мореплавания Российской Федерации¹⁶, Воздушным кодексом Российской Федерации¹⁷.

Гражданский кодекс Российской Федерации, а также «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате»¹⁸, регулируют порядок нотариального удостоверения сделок, которые влекут за собой возникновение, изменение или прекращение прав на имущество и которые должны быть нотариально удостоверены в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в случаях, установленных законом, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

¹³ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁴ Семейный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 1995 г. № 223-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁵ Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 07 мар. 2001 г. № 24-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁶ Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 30 апр. 1999 г. № 81-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁷ Воздушный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 19 мар. 1997 г. № 60-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁸ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 фев. 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та

составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости¹⁹.

Кроме этого нормы, регулирующие отношения связанные с отчуждением недвижимости содержатся в специальном законодательстве. Например, основными источниками правового регулирования отчуждения федерального имущества, имущества субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц, являются Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»²⁰, Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2284 «О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации»²¹ (Указом Президента РФ от 26.03.2003 признан утратившей силу за исключением разделов 2, 5 и пункта 3.1. Приложения № 2) и другие нормативные акты.

Важное значение для применения законодательства об отчуждении недвижимости имеют: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости"²², Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"²³, Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости,

¹⁹ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁰ О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 дек 2001 г. № 178-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²¹ Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2284 «О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» (Указом Президента РФ от 26.03.2003 признан утратившей силу за исключением разделов 2, 5 и пункта 3.1. Приложения № 2) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости" // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

которая будет создана или приобретена в будущем"²⁴, Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"²⁵.

Таким образом, следует отметить, что правовое регулирование продажи недвижимости происходит с помощью множества нормативно-правовых актов, но это, тем не менее, не мешает и не путает законодателя, а также юриста-практика, поскольку, так или иначе, логика такого рассредоточения норм правового регулирования очевидна и проста. Общие и специальные положения вполне поддаются систематизации, а судебная практика эти нормы дополняет и вносит необходимые разъяснения. В следующей части настоящего диссертационного исследования представляется актуальным выявить пробелы и возможные проблемы по вопросам регулирования отношений в сфере продажи недвижимого имущества.

²⁴ Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

1.2 Правовая природа договора продажи недвижимости в Российской Федерации

Исследование характеристики любого договора следует начать с его понятия, юридических особенностей (простой - взаимный, консенсуальный - реальный, возмездный - безвозмездный), формы договора, его существенных условий и содержания договора (совокупность прав и обязанностей сторон)²⁶.

Согласно статье 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) обязанностью продавца является передача в собственность покупателя земельного участка, здания, сооружения, квартиры, предприятия или другого недвижимого имущества, а обязанность покупателя - принятие этого имущества и уплата определенной за него денежной суммы, то есть цены договора²⁷. Перечень обязанностей сторон кажется вполне понятным, также из этого определения становится ясным, и не вызывает сомнений, что договор продажи недвижимости является двусторонним, возмездным и взаимным.

Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения (consensus) по всем существенным условиям в требуемой для этого форме. При этом взаимное согласование волеизъявлений, направленное на достижение определенного результата, соглашение - является обязательным признаком любого договора по общему правилу и для договора консенсуального и реального. В то время как для заключения реального договора требуется еще и передача имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ). Б.Л. Хаскельберг уточняет, что «совершаемые в связи с реальными договорами действия неоднородны: одни действия (по передаче имущества) являются предпосылочными, другие же (все остальные), напротив, совершаются сторонами как следствие уже заключенного ими договора; соответственно, первые совершаются для возникновения договора, вторые - в целях его исполнения, а значит, и прекращения обязательства»²⁸.

Как считают А.Б. Бабаев и Р.С. Бевзенко деление на консенсуальные и реальные договоры «страдает целым рядом недостатков». По их мнению понятия «реальный» и «консенсуальный» указывают на момент заключения договора - передачу вещи или согласование волеизъявлений. «Однако даже в этой паре противопоставление двух

²⁶ Зенин И. А. Гражданское право : учебник для вузов / И. А. Зенин. – М. : ЮРАЙТ, 2010. – 616 с.

²⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁸ Хаскельберг Б. Л. Гражданское право : Избранные труды. Томск, 2008. С. 167.

понятий отнюдь не явное - ведь совершение передачи вещи (то есть ее отторжение и принятие получателем) также является проявлением взаимосогласованной воли участников договора»²⁹.

Противоположной позиции придерживается Д.О. Тузов и приводит такой аргумент: «Эта классификация основана отнюдь не на критерии формы договора и не на критерии момента, с которого последний считается заключенным, как полагают, исходя из сегодняшних представлений, А.Б. Бабаев и Р.С. Бевзенко. В основе её лежит признак источника возникновения контрактного обязательства»³⁰.

Б.Л. Хаскельберг и В.В. Ровный считают, что заключение реального договора основывается на совершении сторонами двух договоров: договора с так называемым «отодвинутым эффектом», другой – «передача». Их разница лишь в том, что действие по передаче имущества как факт, входящий в юридический состав, необходимый для перфекции реального договора, безоговорочно признается сделкой (договором)³¹. С данной позицией следует согласиться.

Верно так же отмечено В.В. Груздевым, что передача имущества находится в логической связи с самим реальным договором как соглашением сторон и необходима для достижения этого соглашения³².

Что касается договора продажи недвижимости, то его характеристика складывается «в зависимости от того, сформулированы ли их конструкции как консенсуальные или как реальные»³³. По соглашению сторон любой консенсуальный договор может быть заключен с момента передачи соответствующего имущества. Иными словами, стороны договора вправе своим соглашением заключить любой договор как реальный. При этом передача вещи будет рассматриваться не как исполнение уже заключенного договора, а как один из юридических фактов, приводящих к заключению договора по типу реального договора. Ведь стороны могут в любом конкретном договоре указать: пока имущество не будет передано, никакого договора нет, что, очевидно, будет предполагать право стороны, которой имущество будет передаваться, отказаться от его приема, равно как и право стороны, которая будет передавать имущество, не производить

²⁹ Бабаев А. Б. О реальных и консенсуальных договорах / А. Б. Бабаев, Р. С. Бевзенко // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - М. : ЮРИТ-Вестник. – 2006. - № 1. - С. 158

³⁰ Тузов Д. О. Конструкция реального договора : об исторической смене функций и значении в современном праве // Правовые проблемы укрепления российской государственности / ред. Б. Л. Хаскельберг. Томск, 2010. Ч. 45. С. 4.

³¹ Хаскельберг Б. Л. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве // Б. Л. Хаскельберг, В. В. Ровный. – 2-е изд. - М. : Статут, 2004. – С. 65.

³² Груздев В. В. Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву : монография. М., 2010. С. 150.

³³ Тузов Д. О. О месте сделок с недвижимостью в системе консенсуальных и реальных договоров // Правовые проблемы укрепления российской государственности / ред. Б. Л. Хаскельберг. Томск, 2010. Ч. 45. С. 13.

его передачи. И в том и в другом случае никаких (неблагоприятных) правовых последствий для этой стороны не возникнет.

Как считают Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. «указанное как раз и свидетельствует о том, что стороны построили заключаемый договор по модели реального, что консенсус, достигнутый ими, является договором «с отодвинутым эффектом», то есть договором, лишенным юридического содержания вплоть до передачи имущества»³⁴.

По обоснованному мнению Тузова Д.О. «законодательное признание за некоторыми сделками с недвижимостью юридической силы лишь с момента их государственной регистрации «не стирает различия между консенсуальной и реальной моделями, не устраняет его правового значения»³⁵.

Следует подчеркнуть следующее: будучи изначально консенсуальным договор купли-продажи недвижимости, так или иначе, подразумевает, что для его заключения необходимо согласование всех существенных условий в соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ. Возникновение прав и обязанностей в таком договоре предшествует совершению последующих действий, которые будут направлены на исполнение этого договора, то есть на прекращение обязательства в целом³⁶.

Отметим один лишь нюанс, согласно которому в реальном договоре купли-продажи мало одного лишь наличия соглашения, а требуется также и совершение как минимум одной из сторон действий по передаче другой стороне причитающихся по договору вещей. В таком случае момент передачи вещи и переход права собственности совпадают. Но в договорах продажи недвижимости, переход права по которым подлежит обязательной государственной регистрации, права собственности на имущество возникают только в момент такой регистрации.

Важно отметить, что договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ). В противном случае он будет признан недействительным (ст. 550 ГК РФ). Как известно, в случае недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное, а в случае невозможности возврата в натуре, возместить стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В случаях, прямо указанных в законе или по соглашению сторон, сделка с недвижимостью, которая подлежит государственной регистрации, должна быть

³⁴ Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве... С. 63.

³⁵ Тузов Д. О. О месте сделок с недвижимостью в системе консенсуальных и реальных договоров ... С. 15.

³⁶ Ровный В. В. Общая характеристика договора купли-продажи: в помощь студентам и аспирантам // Сибирский Юридический Вестник. 2001. № 3. С. 11.

нотариально удостоверена. Например, согласно статье 584 Гражданского кодекса Российской Федерации, нотариальному удостоверению подлежит договор ренты. Особенности нотариального удостоверения таких сделок и конкретные случаи будут подробно изучены в следующей главе настоящего диссертационного исследования.

Очевидно, что регистрация перехода права собственности и нотариальное удостоверение не связаны с моментом заключения договора продажи недвижимости, поскольку он вступает в силу с момента его подписания. Стороны могут исполнить свои обязательства и до момента государственной регистрации перехода права собственности. Так, например, продавец может отдать ключи от дома покупателю, позволить заселиться и проживать в этом доме. Но как уже было замечено выше, само право собственности у приобретателя возникает только с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Иное действующим законодательством не установлено. Следовательно, несмотря на состоявшуюся передачу недвижимого имущества, продавец будет оставаться собственником недвижимого имущества до момента государственной регистрации перехода права собственности на покупателя.

В этой связи имеется расхождение судебной практики с действующим законодательством, которая исключает возможность распоряжения продавцом недвижимым имуществом после его передачи покупателю до государственной регистрации перехода права собственности, в том числе признающая такие сделки по распоряжению ничтожными. Так постановлением ФАС Центрального округа от 26.12.2005 № А68-ГП-70/7-05 по иску ОАО «Тулауголь», поданному в Арбитражный суд Тульской области к ОАО «Тулатехобеспечение» и предпринимателям Осипову А.И. и Думалкиной О.В. о признании недействительными договоров купли-продажи объектов недвижимости в силу их ничтожности, а также о применении последствий недействительности ничтожных сделок в виде восстановления положения, существовавшего до нарушения права были удовлетворены иски о признании недействительными договоров купли-продажи объектов недвижимости.

Решением Арбитражного суда Тульской области в удовлетворении исковых требований ОАО по добыче и переработке угля «Тулауголь» отказано. Постановлением суда апелляционной инстанции данное решение суда в части отказа в удовлетворении требований о признании недействительными договоров купли-продажи отменено. ФАС Центрального округа решил необходимым Постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда Тульской области оставить без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения по следующим основаниям. Из материалов дела следует, что между ОАО «Тулатехобеспечение» и ОАО «Тулауголь» был заключен договор купли-продажи пансионата, перечень имущества которого указан в п. 1.2 договора и приложении № 1 к нему. Государственная регистрация перехода права собственности до настоящего времени

не произведена. В последствии, в отношении того же самого имущества между ОАО «Тулатехобеспечение» и предпринимателем Осиповым А.И. были заключены два договора купли-продажи: договор купли-продажи недвижимого имущества и договор купли-продажи имущества, а затем уже между предпринимателями Осиповым А.И. и Думалкиной О.В. были заключены два договора купли-продажи этого же имущества. Отменяя решение суда в части отказа в удовлетворении требований, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что и у продавца, и у покупателя до регистрации перехода права собственности отсутствовало право распоряжаться объектом договора в отношениях с третьими лицами. Кассационная инстанция согласна с мнением суда апелляционной инстанции в том, что изложенные выводы в решении суда первой инстанции сделаны без учета фактических обстоятельств дела, свидетельствующих о том, что истец на основании заключенного сторонами договора купли-продажи, отвечающего требованиям гражданского законодательства, приобрел спорное имущество у ОАО «Тулатехобеспечение», которое до настоящего времени находится в его фактическом владении и пользовании, при чем на законных основаниях. При таких обстоятельствах требования ОАО «Тулауголь» о признании заключенных в отношении указанного имущества последующих сделок купли-продажи ничтожными являются правомерными, поскольку эти сделки были совершены с нарушением требований статей 209, 551, части 2 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации»³⁷.

Из вышеизложенного, следует, что продажа имущества лицом, не являющимся его собственником, является незаконной и влечет недействительность данной сделки, поскольку в соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом³⁸. Так, до государственной регистрации перехода права собственности продавец, являясь собственником имущества, сохраняет право повторного распоряжения. Но в тоже время, является незаконным распоряжение имуществом собственником, который уже ранее, хоть и до государственной регистрации прав на нового собственника распорядился объектом, подписав договор купли-продажи недвижимости, получив за это определенную цену имущества, следовательно, заключил договор купли-продажи, который считается заключенным с момента его подписания, распоряжается имуществом

³⁷ Постановление ФАС Центрального округа [Электронный ресурс] от 26 дек. 2005 г. по делу № А06-6795/2014 на Постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда Тульской области от 21 нояб. 2005 г. по делу № А68-ГП-70/7-05 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

³⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

повторно. В данном случае усматривается нарушение принципа добросовестности в гражданском праве.

По мнению В.В. Витрянского, «в целом складывающийся взгляд на существенные условия договора нередко сводится к следующей формуле: существенными условиями договора могут быть признаны только такие его условия, отсутствие которых в тексте договора влечёт признание его незаключенным»³⁹. Следует согласиться с данным мнением, поскольку согласно действующему законодательству существенными условиями договора являются: условия о его предмете, а также те условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ)⁴⁰.

Исходя из норм закона, существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются предмет договора и его цена. Естественным и не вызывает противоречий, что по отношению к договору продажи недвижимости основным видообразующим является такой его элемент как предмет договора, который представляет собой продаваемый объект недвижимого имущества. При этом именно те особенности, которые свойственны недвижимому имуществу, являются и первопричиной и предпосылкой установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче продаваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и уплате цены⁴¹.

В связи с этим в договоре должны быть указаны такие сведения, которые бы позволили 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. А при отсутствии таких сведений условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается незаключенным (ст. 554 ГК РФ).

Согласно пункту 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его

³⁹ Витрянский В. В. Некоторые аспекты учения о гражданско-правовом договоре в условиях реформирования гражданского законодательства // Проблемы развития частного права. М., 2011. С. 288.

⁴⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁴¹ Чефранова Е. А. Реформа гражданского законодательства и обеспечение законности и прозрачности оборота недвижимости // Нотариальный вестник. 2013. № 5. С. 4.

наличии)⁴². Можно предположить что, данная позиция суда обусловлена тем, что поскольку объект недвижимости имеет кадастровый номер, следовательно, данный объект учтен в Едином государственном реестре недвижимости, в котором имеются характеристики данного объекта, следовательно, данный объект может быть идентифицирован в качестве определенной вещи.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" Единый государственный реестр недвижимости (Далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных **сведений** об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Важно отметить тот факт, что если сам договор не содержит достаточное количество сведений для индивидуализации объекта недвижимости, но они содержатся, к примеру, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного договора купли-продажи, то такой договор не может быть признан незаключенным. А отказ органа в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество к покупателю в таком случае не соответствует закону.

Но как разрешить рассматриваемый вопрос в случае объекта, который будет создан в будущем?

Пункт 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет заключать договоры купли-продажи того товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, но среди ученых единого мнения не сложилось. Так, В.П. Мозолин, А.А. Павлов придерживаются мнения, что недвижимость не может быть будущей вещью по договору купли-продажи из-за того, что право собственности на вновь созданный объект недвижимости, которое подлежит государственной регистрации, будет возникать только с момента такой регистрации. А до момента регистрации права на недвижимое имущество оно не выступает объектом гражданского оборота⁴³.

Вместе с тем, Д.О. Тузов, В.А. Слыщенко, справедливо отмечают, что любой договор купли-продажи на момент его заключения соответствует законодательству, даже

⁴² О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁴³ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. М., 2003. С. 42; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая : Учебно-практический комментарий (постатейный) / Под ред. А. П. Сергеева. М., 2010. С. 20.

если у продавца не зарегистрировано право собственности на предмет договора. Важнее лишь то, что это право должно быть зарегистрировано и приобретено продавцом к моменту передачи права собственности покупателю, то есть на момент государственной регистрации перехода права собственности⁴⁴. З.К. Мустафина считает такую схему логичной и правильной, поскольку продавец при передаче вещи должен обладать зарегистрированным правом собственности, в противном случае передать его покупателю он не может⁴⁵.

Следует согласиться с такой позицией, учитывая, что закон не устанавливает такой обязанности, как наличие зарегистрированного права собственности на момент заключения договора. Так, еще Г.Ф. Шершеневич выступал с резкой критикой русского гражданского законодательства в части тех норм, из-за которых договор считался как способ приобретения собственности, отмечая, что договор купли-продажи не создает сам по себе собственности, а является только основанием⁴⁶.

Думается, что А.А. Незнамова предлагает разрешать обозначенный правовой спор вполне законным и логичным путем и это вполне справедливо и верно, а именно: в современном гражданском праве существует реально действующий механизм заключения предварительного договора, в том числе по продаже недвижимости, который можно использовать применительно к продаже недвижимости, которая ещё не создана или находится в процессе создания⁴⁷. При таком варианте разрешения вопроса предварительный договор будет порождать последствия в виде обязанности сторон заключить в будущем основной договор купли-продажи недвижимости, но не создаст прав и обязанностей по передаче вещи и по уплате цены.

В настоящее время обозначенная проблема урегулирована постановлением Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54. Как отмечено, в связи с тем, что ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца, на которое на момент заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но по условиям договора возникнет у продавца в будущем, судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество само по

⁴⁴ Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности : сравнительно-правовое исследование. М., 2011. С. 117; Тузов Д. О. Теория недействительности сделок : опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. М., 2007. С. 178.

⁴⁵ Кондратенко (Мустафина) З. К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи : практика и тенденции развития гражданского законодательства // Юрист. 2012. № 3. С. 43.

⁴⁶ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995. С. 182.

⁴⁷ Незнамова А. А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства // Юридический мир. 2014. № 11. С. 30.

себе не является основанием для признания такого договора недействительным. Но на момент государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю продавец должен обладать правом собственности. А для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указать сведения, позволяющие установить имущество, например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией⁴⁸.

В случае ненадлежащего исполнения обязательств в судебном порядке продавец не может быть понужден к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. В то же время покупатель по договору вправе требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора. Такой иск подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик - продавец по договору, право собственности которого, на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРН.

В качестве другого существенного условия договора продажи недвижимости обозначим его цену, поскольку при отсутствии согласованного условия о цене недвижимости такой договор будет считаться незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ). Уточнения здесь требует тот факт, что нормы пункта 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации к данной ситуации не могут быть применимы, то есть цена договора может меняться после его заключения только в случаях, которые были предусмотрены договором, законом либо в установленном законом порядке.

Подобного рода нормы называют воздействующими на содержание договора, поскольку они обязывают стороны включать в договор те или иные условия. Такие нормы направлены на формирование содержания договора при его заключении и не распространяются на договорное правоотношение. Следует признать такую логику законодателя очень справедливой и верной в связи с тем, что покупатель в таком случае является защищенной стороной, а продавец не сможет увеличить стоимость, например, квартиры и тем самым, создать для себя выгоду.

Стоит отметить, что правило об обязательном закреплении условия о цене должно применяться к любым отношениям продажи недвижимости, включая смешанные

⁴⁸ О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

договоры, где купля-продажа является только одним из элементов. Например, при заключении договора аренды производственного здания с правом выкупа, выкупная цена также должна быть закреплена. Суды приходят к выводу о том, что договор аренды с правом выкупа является смешанным, при этом соединяет в себе обязательства и аренды, и купли-продажи. В этой связи к такому договору применимы нормы, регламентирующие продажу недвижимости, согласно которым несогласование цены приводит к признанию договора незаключенным⁴⁹.

Кроме этого, цена на здание, сооружение или другую недвижимость, которые находятся на земельном участке, должны включать цену передаваемой с этим объектом недвижимости части земельного участка или права на неё (ст. 555 ГК РФ)⁵⁰.

В тех спорных случаях, когда стороны не могут самостоятельно определить стоимость недвижимости, в нашей стране существует институт оценочной деятельности как профессиональная деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной стандартами стоимости. При этом законом установлено, что величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте по итогам оценочной деятельности, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное⁵¹.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи установлена за единицу площади или иного показателя её размера, то общая цена такого имущества определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Другое существенное условие договора продажи жилых помещений устанавливает статья 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

В настоящем исследовании в качестве одной из важных особенностей договора продажи недвижимости необходимо выделить порядок его исполнения, а именно, закреплённую статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность по

⁴⁹ Настольная книга нотариуса : в 4 т. / Е. А. Белянская, Р. Б. Брюхов, Б. М. Гонгало и др.; под ред. И. Г. Медведева. М., 2015. Т. 2. С. 2.

⁵⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁵¹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Там же.

передаче недвижимости продавцом и её принятие покупателем, которые осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным только после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче (передаточному акту или другому документу по передаче недвижимого имущества). Такая норма является обязательной и включает в себя обязательную процедуру по передаче имущества покупателю. Данный документ является фактом, подтверждающим исполнение обязательств как у продавца передать, так и покупателя соответственно принять данное имущество, а, следовательно, является фактом исполнения обязательств у сторон по договору. При этом, если одна из сторон уклоняется от подписания акта о передаче согласно условиям договора, то факт такого уклонения будет расцениваться как отказ от исполнения обязанности передать или принять имущество⁵².

Подтверждением фактической передачи недвижимого имущества является передаточный акт либо другой документ, подписанный сторонами, который вместе с фактической передачей недвижимого имущества служит доказательством исполнения обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. В том случае, если покупатель принял недвижимость, которая не соответствует условиям договора купли-продажи, и такое несоответствие было отражено в документе о передаче, то сам факт приемки не может стать основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Нередко возникают ситуации, когда договор купли-продажи заключен, но сама вещь не передана. По мере того, какие условия названы в договоре продажи существуют разные способы защиты прав покупателя. А именно: статья 556 Гражданского кодекса Российской Федерации прямо указывает, что передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В случае, когда иное предусмотрено договором (например, условие договора о том, что продавец обязуется передать вещь после государственной регистрации права собственности покупателя, при этом право собственности у покупателя возникает вне зависимости от передачи вещи с момента государственной регистрации права), то на

⁵² Мкртчян М. К. Особенности правового режима жилых объектов недвижимости как предмета договора купли-продажи // Евразийский юридический журнал. 2015. № 6. С. 211.

основании данного договора покупатель становится собственником объекта недвижимого имущества, и, в случае уклонения продавца в последствии передать это имущество, добросовестный покупатель, а, главное уже собственник, вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст.301 ГК РФ).

Сложность обозначенной ситуации может состоять в том, и это следует отметить, что договор может просто не предусматривать иное, и факт приема-передачи не установлен. До факта передачи проданного объекта недвижимости покупателю и подписания сторонами акта приема-передачи договор продажи не может считаться исполненным. В данном случае, при отсутствии подписанного акта приема-передачи, покупатель не может стать собственником объекта недвижимости. Следовательно, покупатель уже не сможет обратиться в суд с иском о передачи имущества из чужого незаконного владения, поскольку законным владельцем в данном случае остается продавец.

Способом защиты покупателя в такой ситуации является иск о государственной регистрации перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ), поскольку в данном случае усматривается уклонение продавца от исполнения обязательств по договору.

При уклонении контрагента от государственной регистрации права собственности суд вправе по требованию заинтересованной стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности (ст.165 ГК РФ). Данное судебное постановление не заменяет собой акт регистрации перехода права собственности и является основанием для осуществления компетентным органом такой регистрации.

Так, постановлением Президиума ВАС РФ от 15.11.2005 № 7663/05, было отменено решение Арбитражного суда города Москвы от 24.02.2004 по делу № А40-1511/04-52-18 по следующим обстоятельствам.

Общество с ограниченной ответственностью «Синдикат-50» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «Большая Полянка» о признании его права собственности на нежилое здание общей площадью 6849,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва,, в связи с тем, что фирма, являясь продавцом указанного здания, не исполняет свою обязанность по передаче здания обществу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.02.2004 иск удовлетворен.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей заявителя и стороны по делу, Президиум считает, что оспариваемый судебный акт подлежит отмене по следующим основаниям.

Истцом заявлено требование о признании права собственности, основанное на неисполнении продавцом обязательства передать индивидуально-определенную вещь в

натуре. Поскольку указанная вещь является недвижимым имуществом, то согласно статье 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

При таких обстоятельствах оспариваемое решение суда противоречит действующему гражданскому законодательству⁵³. Из вышеизложенного следует, что при уклонении продавца покупатель не вправе вместо требования о государственной регистрации перехода права собственности предъявить иск о признании за ним права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договора.

Сам договор купли-продажи и передача имущества имеют прямое соотношение друг с другом. Они взаимосвязаны. Невозможно продать имущество и не передать его собственнику. Так, согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Лицо, право собственности на имущество которого было утрачено не имеет прав на владение, пользование и распоряжение имуществом, которое ему не принадлежит. В данном случае и усматривается незаконное владение чужим имуществом.

В некоторых случаях законом или договором могут быть предусмотрены дополнительные условия. Например, получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства на сделку с недвижимым имуществом подопечного. «Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного»⁵⁴.

Если предметом договора является промышленный или строительный объект, в том числе здание или сооружение, мост, дорога и т.п. стороны могут предусмотреть в договоре проведение экспертизы, проверки технического состояния или других необходимых мероприятий. Это могут сделать стороны договора или привлеченная ими

⁵³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 15 нояб. 2005 г. № 7663/05 по делу № А40-1511/04-52-18 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁵⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Там же.

специализированная организация, эксперт или специалист.

В соответствии с пунктом 2 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора⁵⁵.

Еще одним исключительным правилом в отношении договора продажи имущества является тот факт, что в силу специфики его предмета, в случае если продавец передаёт недвижимость, не отвечающую условиям договора о её качестве, то в качестве последствий применяются правила статьи 475 ГК РФ. Однако по договору купли-продажи недвижимости покупатель не имеет права потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ). Представляется, это связано с тем, что сам объект недвижимости может быть идентифицирован определенными признаками, а в таком случае замена товара на аналогичный или даже идентичный будет просто невозможна, а в результате между продавцом и покупателем возникнет очередной спор.

Если покупателю была передана недвижимость ненадлежащего качества, то имеет право воспользоваться следующими вариантами восстановления нарушенных прав: потребовать соразмерного уменьшения цены; потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков качества недвижимого имущества; отказаться от исполнения договора продажи недвижимости и потребовать возврата уплаченной суммы⁵⁶.

Кроме того, особенность договоров, связанных с распоряжением недвижимостью заключается в том, что наряду с фактической передачей вещи вместе со всеми принадлежностями и документами, продавец должен выполнить определенные юридические действия, в том числе действия по государственной регистрации права собственности покупателя. Покупатель также должен не только принять вещь, но и совершить определенные юридические действия со своей стороны, в том числе по регистрации своего права собственности. Вместе с тем, некоторые ученые считают, что «в ГК не содержится прямой нормы, предусматривающей обязанность продавца недвижимого имущества принять меры по регистрации перехода права собственности на

⁵⁵ Ленковская Р. Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 11.

⁵⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

отчуждаемый объект недвижимости»⁵⁷.

Трудно согласиться с этим положением, так как обязанности сторон данного договора следуют из расширительного толкования пункта 3 статьи 551 ГК РФ. Далее, хотя это и не предусмотрено нормами и о договоре купли-продажи недвижимости (но предусмотрено общими правилами договора купли-продажи, в частности, ст. 460 ГК РФ), продавец должен предупредить покупателя о правах третьих лиц на товар. Если он этого не сделал, это не влечет недействительность договора (его незаключенность), но дает покупателю право для предъявления требования об изменении (в части цены) или расторжении такого договора в судебном порядке.

Обязанность покупателя оплатить цену недвижимости не связана с возникшим правом собственности покупателя. Между тем, поскольку договор купли-продажи является по своей сути возмездной сделкой (возмездным является договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей - п. 1 ст. 423 ГК РФ), исполнение договора купли-продажи предполагает обязательное встречное удовлетворение со стороны покупателя, то есть предоставление продавцу эквивалента полученной вещи - предусмотренной договором денежной суммы (цена является существенным условием договора продажи недвижимости - п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Если покупатель не оплатил за полученную недвижимость, это дает право продавцу требовать в судебном порядке расторжения договора купли-продажи недвижимости⁵⁸.

«Если иное не предусмотрено договором, продажа недвижимости в кредит (в том числе с рассрочкой платежа) влечет возникновение ипотеки проданного объекта в силу закона (п. 5 ст. 488, п. 3 ст. 489 ГК). Такая ипотека подлежит государственной регистрации, осуществляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности покупателя. При продаже в кредит жилого помещения или предприятия государственная регистрация договора является основанием для внесения в ЕГРП (с 01 января 2017г. – ЕГРН) записи о возникновении ипотеки в силу закона (абз. 2 ст. 11 Закона об ипотеке)»⁵⁹.

Согласно ст. 408 ГК РФ обязательства сторон прекращаются в связи с

⁵⁷ Пугина О. А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости / О. А. Пугина, Е. А. Захарцева // Современное право. 2016. № 6. С. 55.

⁵⁸ Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 21 от 13.11.1997 г. "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости"

⁵⁹ Витрянский В.В. Общие положения о договоре в условиях реформирования гражданского законодательства // Кодификация российского частного права 2015 / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2015. – С.72.

исполнением, т.е. при исполнении сторонами обязательств, а отношения сторон прекращаются в силу закона (а не по соглашению сторон). Следовательно, соглашением сторон можно расторгнуть только договор, по которому стороны не исполнили своих обязательств, т.е. не подписали документ о передаче имущества и не произвели расчет. Если обязательства по договору купли - продажи исполнены сторонами надлежащим образом, продавец не вправе требовать внесения изменения в этот договор в части увеличения цены проданного имущества.

Таким образом, закон устанавливает перечень существенных условий договора продажи недвижимости, в частности, условие о предмете договора, цене. В связи со специфичностью недвижимости как предмета такого договора, важным является момент передачи недвижимого имущества от продавца к покупателю, а также вопрос перехода права собственности относительно объектов недвижимости. Чтобы более детально изучить специфику договора продажи недвижимости, представляется, что необходимо детально изучить предмет такого договора, чему посвящен следующий параграф настоящего диссертационного исследования.

В заключение данного параграфа хотелось бы отметить, что Законом прямо установлено то, что государственная регистрация сделки с объектом недвижимости и (или) перехода, ограничения (обременения) права на ее основании на объект недвижимости приостанавливается при наличии ранее поданных документов на государственную регистрацию сделки с данным объектом недвижимости и (или) перехода, ограничения (обременения) права на данный объект недвижимости, по которым решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основанию, указанному в [пункте 11 части 1](#) настоящей статьи, приостанавливается до завершения государственной регистрации сделки с объектом недвижимости и (или) перехода, ограничения (обременения) права на объект недвижимости по ранее принятым документам (часть 4 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Но, законом прямо не защищены риски добросовестного покупателя, который приобретает объект недвижимого имущества в связи с полным расчетом с продавцом (до судебного порядка), т.е. тогда, когда договор купли-продажи полностью исполнен обязательствами двух сторон, без возникновения ипотеки в силу закона, но одна из сторон, а именно продавец уклоняется от исполнения договора, либо, в определенный момент, до регистрации прав на покупателя решил прекратить сделку (прекращение государственной регистрации по инициативе одной из сторон).

В отличие от возникновения ипотеки в силу закона, когда законом, а именно статьей 21 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что

приостановление и (или) прекращение государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускаются.

В данном случае (при возникновении ипотеки в силу закона), без волеизъявления всех сторон сделки, приостановить и (или) прекратить государственную регистрацию прав, согласно действующему законодательству не представляется возможным.

Однако, при полном расчете покупателя с продавцом, а именно, когда договор исполнен и не возникает ипотека в силу закона, законом данное ограничение не установлено.

Следовательно, покупатель, приобретая объект недвижимого имущества, в полном объеме исполнив свои обязательства, в течение сроков, установленных статьей 16 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", рискует так и не стать собственником объекта, приобретаемого по договору купли продажи недвижимого имущества, за которую он уплатил цену, установленную договором, в случае обращения продавца в орган осуществляющий государственную регистрацию прав с заявлением о прекращении государственной регистрации перехода права по инициативе одной из сторон сделки.

Единственным способом защиты своих прав и законных интересов покупателя в этом случае является иск о регистрации сделки (пункт 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для ограничения совершения подобных сделок предлагается внести изменения в часть 5 статьи 30 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно: приостановление государственной регистрации ипотеки, а так же перехода права, права собственности (общей долевой, совместной) по договору купли-продажи, по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

1.3 Недвижимость как предмет договора продажи недвижимого имущества

Объекты гражданских правоотношений это различные материальные (в том числе вещественные) и нематериальные (идеальные) блага либо процесс их создания, составляющие предмет деятельности субъектов гражданского права. Такие объекты нередко именуются объектами гражданских прав⁶⁰. Объектом гражданских прав является то, по поводу чего возникает гражданское правоотношение. В законе легальное определение объектов гражданских прав отсутствует, содержится только их перечисление.

Согласно статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Указанная статья содержит перечень видов объектов, которые можно сгруппировать следующим образом и такое деление является вполне логичным:

- 1) материальные (имущественные) блага:
 - вещи (в том числе наличные деньги, бездокументарные ценные бумаги);
 - иное имущество (в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права);
 - результаты работ (деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей лица);
- 2) оказание услуг (деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности);
- 3) охраняемые результаты интеллектуальной деятельности (имеющие сложную природу, но возникающие как благо идеальное) и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность);
- 4) нематериальные блага.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации вещи законодательно делятся на движимые и недвижимые. Из формулировки этой статьи и фразы «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)…» становится ясным, что закон проводит отождествление понятий «недвижимость», «недвижимые вещи», «недвижимое имущество».

⁶⁰ Российское гражданское право : Учебник : В 2 т. Т. 1 / Отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2014. С. 294.

Такого рода определение, по мнению некоторых ученых, в силу присущих недвижимости свойств, является универсальным⁶¹, другие считают, что оно не отвечает современным условиям⁶² и не содержит исчерпывающий перечень признаков недвижимого имущества⁶³. В юридической литературе также есть мнение, согласно которому под понятием недвижимости, употребляемым в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, необходимо понимать недвижимое имущество, включающее в себя как вещи, так и имущественные права на эти вещи⁶⁴. Другие авторы усматривают в такой формулировке небрежность, и желание срочным образом отрегулировать соответствующие отношения, и с этим нельзя не согласиться. Для них проблема состоит в том, что экономических определений термина «недвижимость» достаточно много, а целесообразнее было бы для начала дать его юридическую формулировку⁶⁵.

Следует согласиться с мнением, что отождествление понятий недвижимости, недвижимого имущества и недвижимой вещи не вполне понятно, ведь, действительно, недвижимая вещь это наиболее узкое понятие⁶⁶, и еще в дореволюционное время ученые-цивилисты указывали, что недвижимость и недвижимое имущество являются между собой равнозначными, а по отношению к недвижимой вещи - более широкими понятиями. А, например, в законодательстве некоторых зарубежных стран (Франции, Германии, Италии и других) к недвижимости могут быть отнесены иные виды имущества, включая имущественные права. Российский закон, уравнивая эти три термина, исключил возможность включения в понятие «недвижимое имущество» иных объектов гражданских прав. Следовательно, в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимое имущество может быть только вещью.

При этом статья 132 Гражданского кодекса Российской Федерации приводит такое определение предприятия (имущественного комплекса), которое является своего рода исключением из этого общего правила и называет его «недвижимостью». Как отметил О.М. Козырь, употребление в этой статье третьего термина «недвижимость» совершенно излишним, поскольку и «вещь», и «имущество» в принципе охватывают

⁶¹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В. В. Витрянского, О. М. Козырь, А. А. Маковской. М., 2004. С. 3.

⁶² Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 10.

⁶³ Степанов С. А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве : теоретические проблемы : автореф. дис. ... докт. юрид. наук, 2004.

⁶⁴ Гражданское право. Часть первая / Отв. ред. В. П. Мозолин, А. И. Масляев. М., 2003. С. 211.

⁶⁵ Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России : экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 7. С. 15.

⁶⁶ Романова Г. В. Правовое регулирование сделок с землей // Власть закона. 2011. № 1 (5). С. 56.

названное явление целиком⁶⁷. Но некоторые ученые относят предприятие к сложной недвижимой вещи, с чем трудно согласиться, так как сложная вещь по смыслу статьи 134 Гражданского кодекса Российской Федерации должна состоять только из вещей, в предприятие могут входить, согласно абзацу второму пункта 2 статьи 132 Гражданского кодекса Российской Федерации, все виды имущества, права требования, долги и другие исключительные права. Таким образом, по общему правилу любой объект недвижимого имущества является вещью, за исключением предприятия, которое в силу закона отнесено к объектам недвижимости и не подпадает под вышеуказанные признаки.

Стоит согласиться с позицией, согласно которой понятие недвижимости, которое нашло отражение в законе нельзя признать совершенным, содержит в себе противоречия и нуждается в исправлении неточностей. Это связано в первую очередь с тем, что такие понятия как «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость» имеют различный смысл в теории права и главной ошибкой является признание их синонимичными.

Обоснованным представляется мнение Е.М. Тужиловой-Орданской, которая утверждает, что законодатель характеризует недвижимость не только как объект, имеющий материальную оболочку (вещь), но и как совокупность соответствующих прав. Именно по этой причине предприятие есть именно имущественный комплекс, а не сумма вещей. Само упоминание об имуществе даёт законодателю основание для широкого перечня объектов, входящих в его состав; основной же акцент стоит сделать на понятии «недвижимая вещь», а два других – исключить, поскольку объектом права на недвижимость являются лишь предметы, имеющие материальную форму⁶⁸.

Важно отметить, что впервые термин «недвижимое имущество» был сформулирован ещё в римском праве, что было связано с введением в оборот земельных участков и других природных объектов. Объектами недвижимости в римском праве считались не только земельные участки (*praedia, fundi*) и недра земли, а также и все объекты, которые были созданы чужим трудом на земле собственника. Все они признавались естественной (имущественной) частью земной поверхности, и подчинялись правилу, согласно которому «сделанное над поверхностью следует за поверхностью».

⁶⁷ Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : Сборник памяти С. А. Хохлова. М., 1998. С. 276.

⁶⁸ Тужилова-Орданская Е. М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. 2004. № 6. С. 93; Тужилова-Орданская Е. М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2007. С. 19.

Поэтому установление права собственности отдельно на дом и на земельный участок не допускалось⁶⁹.

Сам факт деления вещей на движимые и недвижимые известен со времён Петра I, когда к недвижимости относили как дома, земля, угодья, заводы, фабрики, лавки, так и полезные ископаемые, строения под землей и над ней (шахты, мосты, плотины)⁷⁰. В советский период не просто искоренили из законодательства деление вещей на движимые и недвижимые, а полностью убрали понятие «недвижимость» в связи с тем, что в то время недвижимость находилась в государственной собственности и была изъята из гражданского оборота, а бесплатность землепользования была недопустима⁷¹. В отечественном праве введение в оборот понятия «недвижимость» стало необходимым в связи с установлением частной собственности на землю и земельные участки, которые были главным видом недвижимых вещей. Г.Ф. Шершеневич справедливо отметил, что термин «недвижимое имущество» появился в нашем законодательстве достаточно поздно и заменил собой прежние разнообразные выражения⁷².

Кроме того, что в разное время само понятие недвижимости варьировалось и подвергалось изменениям, еще и сам состав и порядок отнесения вещей к недвижимому имуществу был различным. На протяжении длительного времени вопрос определения недвижимости и применения к её объектам правового режима был и остается дискуссионным и требует разрешения. Наиболее острой проблемой в доктрине на современном этапе является проблема классификации объектов недвижимости. В современной юриспруденции и судебной практике высказываются противоположные позиции о признаках, которыми должна обладать вещь, чтобы считаться недвижимой, предлагаются разные классификации объектов недвижимого имущества. Вместе с тем выделение четких признаков отнесения вещи к недвижимому имуществу представляет собой важное практическое значение. И как справедливо замечено Р.С. Бевзенко, российское право недвижимости в его существующем виде не позволяет юристам-практикам уверенно давать ответ на вопрос о том, является ли тот или иной объект недвижимой вещью⁷³.

По мнению А.Е. Захаровой отнесение конкретного объекта к категории движимого либо недвижимого имущества во всех случаях имеет практический смысл и

⁶⁹ Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. М., 2011.

⁷⁰ Плуталова О. А. Недвижимость как объект гражданских прав // Молодой ученый. 2015. № 10 (90). С. 926.

⁷¹ Липски С. А. Закономерности и особенности развития законодательства о земле и иной недвижимости в постсоветской России // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 1. С. 27.

⁷² Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. М., 1995. С. 115.

⁷³ Бевзенко Р. С. Что такое недвижимая вещь? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 4.

приводит к соответствующим правовым последствиям⁷⁴. Стоит уточнить, что отнесение вещей к недвижимым определяется правовым режимом тех или иных объектов, и не зависит прямым образом от их природных и естественно-физических свойств, эта позиция будет доказана далее.

По закону к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё то, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. (ст. 130 ГК РФ)⁷⁵.

Такой признак является определяющим⁷⁶, традиционным, но не главным и не единственным отличительным признаком недвижимого имущества⁷⁷ и является скорее признаком физическим (материальным), а не юридическим. Здесь мнения ученых расходятся, поскольку Н.Ю. Шеметова, называет этот признак «системообразующим» и классическим, известным с древности⁷⁸.

В.В. Витрянский и О.М. Козырь считают, что прочность связи с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению, следует понимать как наличие двух обязательных критериев, которым должен удовлетворять объект. При этом неразрывность физической связи объекта с землей следует понимать как условие его использования по назначению, что делает этот признак главным критерием⁷⁹.

Еще классик российской цивилистики Г.Ф. Шершеневич отмечал, что «под именем недвижимости понимается, прежде всего, часть поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и

⁷⁴ Захарова А. Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву. М., 2007. С. 399.

⁷⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁷⁶ Тужилова-Орданская Е. М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ ... С. 94.

⁷⁷ Пашина А. Р. К вопросу понятия недвижимости : проблемы теории и практики // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2012. № 1. С. 15.

⁷⁸ Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России : экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 7. С. 16.

⁷⁹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе... С. 3.

назначения вещи»⁸⁰. При этом он поясняет, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть разрешен принципиально с полной точностью⁸¹.

Признак прочной связи с землей, по мнению С.А. Липски, является «материальным» и определяется он как степень связи недвижимых вещей с землей, при этом, например, земельные участки, участки недр отдельно от земли физически быть не могут, а леса, здания, сооружения - могут быть от нее отделены физически, но такое отделение обязательно приведёт к несоразмерному ущербу их назначению⁸². И это мнение вполне логично и даже предсказуемо очевидно, но не может достаточно полно передать всю сущность и значение рассматриваемого признака.

О.Г. Курноскина все объекты по данному признаку делит на две группы: в первую относит те, которые «неразрывно связаны с природными ресурсами», и относит сюда лишь земельные участки, естественные природные насаждения, участки недр, локальные (отдельно находящиеся) водные объекты. А объекты, созданные «искусственным путем, которые практически неотделимы от земли», то есть здания, сооружения и другие объекты, она относит ко второй группе⁸³. То есть для того, чтобы вещь была признана недвижимой, одной прочной связи с землей недостаточно, она должна иметь природные свойства (недвижимость по природе), а также физические свойства (прочная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба). Здесь также идет очевидное признание существа и природы недвижимых вещей.

В это же время ряд авторов предпочитают вносить признак прочности связи с землей в само понятие недвижимой вещи. Так, Д.И. Ильин придерживается мнения, что недвижимым вещам присуща индивидуальная определенность и физическая осязаемость. И это есть такие предметы, по поводу которых возникают гражданские правоотношения, условием использования которых по назначению является их неразрывная физическая и юридическая связь с землей⁸⁴.

В.В. Кущенко недвижимыми вещами называет материальные, физически осязаемые, индивидуальные и незаменимые предметы естественного происхождения или результаты человеческого труда, обладающие имманентным свойством прочной связи с землей, а также движимые по своим естественным свойствам вещи - воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной

⁸⁰ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права ... С. 130.

⁸¹ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права ... С. 96.

⁸² Липски С. А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 2.

⁸³ Курноскина О. Г. Сделки с недвижимостью. М., 2005. С. 3.

⁸⁴ Ильин Д. И. Законодательство о недвижимости : проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. № 8. С. 145.

регистрации и имеющие экономическую форму товара и потому являющиеся объектами гражданского оборота⁸⁵.

М.А. Димитриев к недвижимым вещам предлагает относить и природные, и созданные человеком предметы материального мира, «способные быть в обладании и служить удовлетворению потребностей человека, прочно связанные с землей до степени невозможности перемещения его без причинения несоразмерного ущерба его назначению»⁸⁶.

Н.Ю. Шеметова говорит о недвижимом имуществе только как о земле и органически, неотъемлемо связанных с ней объектах, которые индивидуализированы на местности и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли⁸⁷. В.В. Соловьев формулирует понятие недвижимых вещей так: «индивидуально определенные объекты гражданских прав, прочно связанные с землей в силу природных свойств и возможности использования, а также движимые объекты, отнесенные к данной категории законодателем»⁸⁸.

Е.М. Тужилова-Орданская предлагает следующее определение: «недвижимыми вещами (недвижимостью) признаются земельные участки, участки недр, другие объекты гражданского права, перемещение которых невозможно в силу их природных свойств, а также иные вещи, прочно связанные с землей и в силу этого обладающие значительной стоимостью (в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения)»⁸⁹.

Так или иначе, все эти многочисленные определения отчасти дублируют друг друга и не вносят бесспорных критериев разграничения. В связи с этим следует изучить вопрос более детально, а также выдвинуть собственное определение недвижимости в заключение настоящего параграфа.

Отметим, что указанный в законе критерий прочной связи с землей как основной признак отнесения объектов к недвижимости не раз подвергался резкой критике в юридической литературе. Так, С.Ю. Стародумова в этой связи резко отмечает, что «нигде не описано как определить степень прочности», а также её критерии⁹⁰. По её мнению степень прочности с землей можно определить по-разному, а уровень развития техники позволял некоторые недвижимые объекты перемещать на незначительные расстояния

⁸⁵ Кущенко В. В. Правовой режим недвижимости : проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. 2006. № 10. С. 27.

⁸⁶ Димитриев М. А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. № 5. С. 22.

⁸⁷ Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России : экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 26.

⁸⁸ Соловьев В. В. История формирования понятия «недвижимость» // Известия Саратовского университета. 2012. Вып. 2. С. 112.

⁸⁹ Тужилова-Орданская Е. М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2007. С. 19.

⁹⁰ Стародумова С. Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 14.

даже без какого-либо ущерба их назначению⁹¹. В связи с этим к недвижимости она относит только природные и естественные природные объекты: земельные участки и участки недр. А земельный участок предлагает определять в качестве классификатора иных объектов недвижимости. Аналогичной позиции придерживается С.В. Потапенко, полагающий, что изучаемый признак носит лишь оценочный характер⁹².

Здесь проблема видится лишь в том, что закон не даёт определений «прочность» или «прочная связь с землей», а судам приходится исходить из материалов дела и конкретной ситуации. В качестве примера можно привести Постановление Президиума ВАС РФ от 16.12.2008 № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5, в котором указано, что в соответствии с техническим паспортом спорный объект имеет кадастровый номер, а также является сооружением, а именно: производственной площадкой для грузовых автомобилей, имеет песчаную подушку, щебеночную подготовку и слой бетона толщиной 20 сантиметров. В связи с этим устанавливается прочная связь объекта с землей, он соответствует признакам статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, и признается недвижимой вещью, что приводит к соответствующим правовым последствиям⁹³.

Так, в Постановлении ФАС Уральского округа указывается, что прочная связь с землей является не единственным критерием отнесения имущества к объекту недвижимости. Этот вопрос «должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием»⁹⁴. ФАС Северо-Кавказского округа придерживается аналогичной позиции, указывая, что признание объекта недвижимым невозможно только на основании его прочной связи с землей⁹⁵.

Абсолютно прав В.В. Чубаров, высказываясь о том, что использование в правоприменении дополнительных критериев к имеющимся в законодательстве, не просто усложняет понимание действующего нормативного материала, но создает путаницу. А критерий «прочная связь с землей» носит технический, а не юридический характер и для его применения необходимо привлечение специалистов с целью получения

⁹¹ Стародумова С. Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: дис. ... канд. юрид. наук, 2010. С. 43-44.

⁹² Зарубин А. В. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость : Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / под общ. ред. В. Н. Соловьева; науч. ред. С. В. Потапенко. - М., 2012. С. 67.

⁹³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 16 дек. 2008 г. № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁹⁴ Постановление ФАС Уральского округа [Электронный ресурс] от 07 марта 2007 г. № Ф09-1349/07-С6 // Там же.

⁹⁵ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа [Электронный ресурс] от 15 окт. 2012 г. № А63-9313/2011 // Там же.

обоснованного заключения⁹⁶. В этой связи некоторые авторы предлагают устанавливать критерий прочной связи с землей в обязательной технической документации, с привлечением специалистов в конкретной области в случае возникновения такой необходимости⁹⁷. И такой путь представляется наиболее оптимальным.

Нельзя не согласиться с мнением С.А. Липски, что законодательно определить и разграничить все виды имущества не представляется возможным в силу их многообразия⁹⁸. Следует добавить, что определить признаки каждого из критериев отнесения также невозможно. В таком случае и при таком состоянии дел именно судебная практика должна сыграть определяющую и решающую роль, а судебные решения по таким вопросам должны быть последовательными и аргументированными.

Исходя из вышесказанного, признак связи с землей является базовым, ведь, к примеру, временная постройка может быть мгновенно демонтирована, перенесена на другой участок земли, и такое перемещение не принесет никаких нарушений для такой конструкции, а также ущерба. В связи с этим представляется, что отсутствие формального закрепления понятия «прочность» не является проблемой и пробелом в законе тоже не является, в связи с тем, что для каждой конкретной ситуации, так или иначе, прочность и степень связи с землей можно установить, а его законодательное закрепление может ограничить субъектов гражданских правоотношений как в защите их прав, так и в возможности реализации гарантий, которые имеют место быть в случае признания объекта недвижимостью. Все термины и понятия, критерии и признаки закрепить законодательно не просто не является возможным, но даже является сомнительным и ненужным.

Следует отметить лишь такой недостаток, как отсутствие в законодательстве и понятия «несоразмерный ущерб назначению недвижимого объекта». Другие авторы не предлагают разрешения этой проблемы, а идут иным путем, например, О.В. Макаров предлагает вообще исключить этот признак из кодекса⁹⁹. Требуемым отражения в настоящем исследовании, является мнение Н.А. Сыроедова и С.Ю. Стародумовой о том, что «современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без соразмерного, но и без всякого ущерба их назначению. Если следовать букве закона, то здание, перемещенное не только

⁹⁶ Чубаров В. В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2011. № 3. С. 25.

⁹⁷ Чикобава Е. М. Проблемы понятия объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2011. № 2. С. 24-28.

⁹⁸ Липски С. А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве ... С. 4.

⁹⁹ Макаров О. В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений : сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 11.

на соседний участок, но и в соседний район, сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен несоразмерный ущерб его назначению»¹⁰⁰.

Здесь требует уточнения тот справедливый факт, что такие масштабные работы по перемещению зданий или отрыву их от фундамента представляют собой уникальные технические решения, и не могут быть юридически закреплены в нормативно-правовых актах. Поэтому определение недвижимого имущества в Гражданском кодексе Российской Федерации, закрепленное через признак несоразмерности ущерба представляет собой, прежде всего, прием юридический, необходимый для описания прочности связи объекта с землей.

Необходимо согласиться с тем, что эти два критерия необходимо рассматривать в связке «перемещение - ущерб — назначение»¹⁰¹. Именно взаимосвязь применения критериев «прочная связь с землей» и «невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба ее назначению» в их единстве позволяют произвести отграничение объектов недвижимости от иных вещей.

Безусловно, случаи перенесения объектов недвижимости могут иметь место, но это следует рассматривать скорее как исключение из общего правила, но и в таких исключительных случаях говорить о факте прекращения прочной связи с землей говорить нельзя и неправильно. После перемещения сама природа и существо объекта не меняются.

Следующим критерием (признаком) отнесения вещей к категории недвижимых является юридический критерий, согласно которому вещи относят к недвижимым в силу закона¹⁰². Здесь речь пойдет о так называемой «недвижимости по закону»¹⁰³. Такой признак используется по отношению к вещам, которые являются движимыми по своей природе, не имеют тесной связи с землей и могут быть отделены от неё безо всякого ущерба для их назначения.

В частности, согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. А также жилые и нежилые помещения, предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений

¹⁰⁰ Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 93; Стародумова С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 43.

¹⁰¹ Ситдикова Л. Б. К вопросу о правовой природе зданий и сооружений как специфической разновидности объектов недвижимого имущества // Юридический мир. 2016. № 4. С. 33.

¹⁰² Макаров О. В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений : сущность и характерные черты ... С. 12; Стародумова С. Ю. Правовой режим недвижимых вещей ... С. 16.

¹⁰³ Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М., 2017. - 560 с.

(машино-места)¹⁰⁴. При этом такой перечень не является закрытым, что по существу нельзя назвать проблемой, но всё же, создает трудности в правоприменении.

Как отмечает С.А. Липски, их роль в гражданском обороте настолько важна, что «законодатель счел необходимым распространить на них правовой режим недвижимого имущества»¹⁰⁵. Такие объекты недвижимости еще называют «условными»¹⁰⁶. По мнению ряда ученых, недвижимость по закону это пример фикции, когда какому-либо явлению приписываются признаки, ему не свойственные¹⁰⁷. Стоит заметить, что фикцию усмотреть здесь сложно, поскольку речь идет не просто о конкретном ярлыке, наименовании, а о необходимости распространения на такие вещи правового режима недвижимости.

Как указывал Д.И. Мейер, «нет, однако же, необходимости, чтобы юридическое деление имуществ на недвижимые и движимые совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имущества имеет то значение, что одни определения связываются с имуществами недвижимыми, другие - с имуществами движимыми; но действительно ли имущество, признаваемое по закону недвижимым, неподвижно по своей природе, или оно подвижно - это все равно, и если законодатель найдет нужным какое-либо определение, касающееся недвижимого имущества, распространять и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу и наоборот»¹⁰⁸.

В этой ситуации теоретически прав В.В. Соловьев, который говорит о том, что фикции фактически можно было бы избежать. Для этого нужно было не признавать соответствующие объекты недвижимым имуществом, а только распространить на них действие норм о недвижимости¹⁰⁹. Стоит разобраться разрешило бы это суть проблемы.

Начнем с того, что когда речь идет о правовом режиме недвижимости, то подразумеваем, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимость и сделок по отношению к ней, которые являются юридическим актом признания и подтверждения права на имущество. Но факт регистрации не может быть признан фактом признания вещи недвижимостью, этот процесс имеет свою последовательность «недвижимость-регистрация», но не наоборот.

¹⁰⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁰⁵ Липски С. А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве ... С. 3.

¹⁰⁶ Эрделевский А. М. Государственная регистрация ипотеки // Закон. 2002. № 10. С. 40.

¹⁰⁷ Гражданское право : Учебник : В 3 т. / С. С. Алексеев, И. З. Аюшеева, А. С. Васильев. Т. 1. С. 155; Петров Е. Ю. Государственная регистрация ... С. 43; Черепяхин Б. Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 264.

¹⁰⁸ Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч. Ч. 2). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. М., 1997. С. 141.

¹⁰⁹ Соловьев В. В. История формирования понятия «недвижимость» ... С. 112.

Е.А. Киндеева отчасти верно заметила, что государственная регистрация еще не свидетельствует о наличии статуса недвижимости, ведь автомобиль тоже регистрируются, но недвижимостью не является¹¹⁰. Но и такой пример тоже нельзя назвать удачным. Здесь необходимо согласиться с мнением Е.А. Суханова, который совершенно справедливо указывает на то, что государственная регистрация прав на недвижимость, имеющая гражданско-правовое значение, и техническая регистрация это разные процедуры. Регистрация влияет только на осуществление гражданских прав (например, запрет эксплуатации автомобиля), но не на их возникновение, изменение или прекращение¹¹¹. В связи с этим одно лишь распространение правового режима недвижимости на те, или иные вещи, проблемы не разрешило бы, а только усугубило вопросы правоприменения и переложило эту проблему на суды. Следовательно, наличие перечня законной недвижимости является разумным и логичным.

Очевидно одно, что в связи с тем, что закон не содержит четкого и исчерпывающего перечня недвижимости, а также не закрепляет четких признаков отнесения вещи к недвижимости, возникает ряд проблем. Такая ситуация до недавнего времени обстояла и с машино-местами, которые как в теории, так в практике по аналогии права признавались объектом недвижимости¹¹². При этом существовало два подхода: они рассматривались как часть объекта недвижимости, и как самостоятельный объект недвижимости, что в совокупности приводило к противоречивой практике правоприменения.

Само понятие «машино-место» в законе отсутствовало, было закреплено только понятие «парковка (парковочное место)», которое в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации до 1 января 2017 года определялось как место, которое является частью зданий, строений или сооружений и автомобильной дороги, подэстакадных или подмостовых пространств¹¹³. Парковочное место является лишь вспомогательной частью недвижимого имущества и предназначено для временного использования под размещение транспортных средств¹¹⁴. С этим мнением нельзя не согласиться, однако, еще не так давно термины «машино-место» и «парковочное место» были синонимами, откуда и исходило регулирование вопросов по проблемам машино-мест по аналогии права.

¹¹⁰ Киндеева Е. А. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства // Правовое регулирование рынка недвижимости. 2001. № 1 (6). С. 88.

¹¹¹ Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк ... С. 343.

¹¹² Старцева Ю. В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // Арбитражная практика. 2015. № 2. С. 78.

¹¹³ Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹¹⁴ Киракосян С. А. Правовой режим парковочного места : опыт российского регулирования, судебная практика и перспективы развития // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 2. С. 6.

Согласно первому подходу, сложившемуся в судебной практике, исходя из того, что машино-место это часть здания, сооружения, они оформлялись в общую долевую собственность¹¹⁵. Соответственно, в случае продажи такой доли собственнику нужно было следовать правилу о преимущественном праве покупки, установленному статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть уведомлять и получать от каждого собственника в праве общей долевой собственности письменный отказ от реализации преимущественного права покупки¹¹⁶. Кроме того, наличие нормы статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» о том, что сделки по отчуждению долей в праве общей собственности подлежат нотариальному удостоверению, еще более усложняло сделки по отчуждению машино-мест¹¹⁷.

Суды-приверженцы второго подхода, исходили из того, что наличие кадастрового паспорта, обозначающего границы машино-места в составе нежилого здания или общего нежилого помещения (парковочного зала), сданного в эксплуатацию в установленном порядке и прошедшего кадастровый учет, является достаточным основанием для признания машино-места объектом недвижимости, подлежащим государственной регистрации¹¹⁸.

Среди ученых по вопросу отнесения машино-мест к объектам недвижимости также возникла бурная дискуссия, а мнения коренным образом разошлись, перечислим их далее. В частности, одни исследователи высказали мнение, что серьезных причин не относить машино-места к недвижимости не существует¹¹⁹. Другие же, напротив, считают, что машино-места не отвечают всем необходимым признакам недвижимого имущества¹²⁰. Рассмотрим эти позиции более подробно.

Поле дискуссии и её основа сосредоточены на существовании режима сложноструктурной (расщепленной) собственности, которая берет корни от римского права. Классический российский цивилист А.В. Венедиктов писал, что «можно и должно говорить о разделенной собственности в тех случаях, когда власть и интерес в отношении того или иного объекта так делились между двумя собственниками, что ни одного из них

¹¹⁵ О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития России от 26 мая 2015 г. № ОГ-Д23-7475 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹¹⁶ Горошко Т. Споры, связанные с машино-местами, при покупке квартир в новостройках // Административное право. 2017. № 2. С. 69-78.

¹¹⁷ Жилиев М. С. Машино-место : особенности оформления прав на новый объект недвижимости // Пролог : журнал о праве. 2016. № 4.

¹¹⁸ Определение Верховного Суда РФ от 27 мая 2015 г. № 305-КГ15-4559 по делу № А40-22224/14 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹¹⁹ Гришечкин В. В. К вопросу о квалификации машино-места в качестве объекта недвижимости / Материалы Международного молодежного научного форума «ЛОМОНОСОВ-2013» / отв. ред. : А. И. Андреев, А. В. Андриянов, Е. А. Антипов, К. К. Андреев, М. В. Чистякова. М., 2013.

¹²⁰ Кондратенко З. К., Кондратенко И. Б. К вопросу о признаках недвижимого имущества // Актуальные проблемы юриспруденции в современной России, 2016.

мы не можем признать единственным субъектом присвоения, единственным носителем своей власти и своего интереса»¹²¹.

Отсюда видится расслоение на два лагеря: ученые первого лагеря поддерживают позицию за признание машино-места в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Так, И.В. Петров исходит из того, что самостоятельное функциональное предназначение машино-места, его оборотоспособность служат предпосылками необходимости выделения его в качестве самостоятельного объекта гражданских прав¹²².

По мнению А.Л. Ильиных законодательная конструкция доли в праве собственности на объект, в котором расположены машино-места является основной альтернативой признанию машино-места самостоятельным объектом гражданских прав. Но она существенно затрудняет реализацию правомочия по распоряжению данным объектом¹²³.

Не соглашаясь с изложенными мнениями Е.А. Суханов сначала признает, что правовой режим машино-мест есть аналогия правовому режиму находящихся в домах помещений, которые признаны самостоятельными недвижимыми вещами. Но в результате делает вывод, что объектами вещных прав необходимо признавать только индивидуально-определенные телесные вещи, а не их отдельные части. Он придерживается позиции, что «признание самостоятельными вещами составных частей юридически неделимой вещи (здания) в силу фактической невозможности их самостоятельного использования отдельно от вещи в целом неизбежно влечёт за собой искусственное создание новых «специальных правовых режимов» вроде «общего имущества дома», которое, с одной стороны, признается самостоятельным и единым объектом вещного права (состоящим при этом из других составных частей), а, с другой стороны, по сути не имеет с общей собственностью ничего общего, кроме названия ибо, будучи лишенным оборотоспособности, не может использоваться отдельно от помещения, не подлежит разделу, выделу и отчуждению»¹²⁴. Юридически корректным он считает признавать на машино-места долевую собственность.

Независимо от существующих споров и дискуссий, в июле 2016 года был принят Федеральный закон № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу с 1 января 2017 года и внёс существенные поправки в Гражданский кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «Об ипотеке», а также в Федеральный закон «О

¹²¹ Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М., 1948. С. 66.

¹²² Петров И. В. Проблемы правового регулирования парковочного места как самостоятельного объекта гражданских прав // Общество и право. 2016. № 3. С. 119.

¹²³ Ильиных А. Л. Определение роли машино-мест в системе объектов кадастра недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2016. № 2. С. 143.

¹²⁴ Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк ... С. 521.

государственной регистрации недвижимости». Среди важнейших поправок следует отметить признание с 1 января 2017 года объектами недвижимости машино-мест, как предназначенных для размещения транспортных средств частей зданий или сооружений, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке¹²⁵. Как следствие, право собственности на машино-места подлежит государственной регистрации, может являться предметом договора купли-продажи, сдаваться в аренду, передаваться в наследство, быть объектом залога.

В качестве новеллы обозначим введение в действие пунктов 6.1, 6.2. статьи 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», согласно которым местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места. А его границы обозначаются, в том числе путём нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)¹²⁶.

В связи со вступлением в силу вышеуказанных изменений Росреестр разъяснил, что в том случае, если до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для машино-мест, то каждый участник общей долевой собственности имеет право осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями закона, и осуществить регистрацию права собственности на это машино-место¹²⁷.

Однако до сих пор существует ряд проблем, возникающих, прежде всего, при приобретении квартир и машино-мест в новостройках. Например, важным моментом является правильная и четкая индивидуализация машино-мест в случае их приобретения по договорам долевого участия в строительстве. Так, если машино-место не является объектом договора долевого участия, то в этой связи покупателю необходимо заключить отдельный договор (или включить соответствующее условие в договор долевого участия) заранее. В противном случае может произойти так, что машино-место покупателю просто не достанется¹²⁸.

¹²⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹²⁶ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Там же.

¹²⁷ О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : письмо Росреестра от 03 фев. 2017 г. № 14-00938/17 // Там же.

¹²⁸ Пластинина Н. Договор участия в долевом строительстве на современном этапе // Жилищное право. 2014. № 10. С. 51–62.

Верным является то, что машино-места можно по праву назвать особым, исключительным объектом недвижимости. Решение законодателя об отнесении машино-мест к объектам недвижимости может создать в будущем аналогичные прецеденты, что создаст необходимость закрепления в законе и иных подобных объектов недвижимого имущества.

В продолжение темы недвижимости в силу закона стоит рассмотреть также такие вещи, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, которые также отнесены к недвижимости в силу их особенностей. Очевидно, что этим объектам присуще «движение», и как отмечали цивилисты, эти объекты недвижимости являются «нетрадиционными», в связи с тем, что наряду с традиционными её объектами, такими как земельные участки, они представляют иную категорию объектов имущества. Это связано с тем, что они по логике не признаются недвижимостью, но регулируются нормами о недвижимом имуществе¹²⁹.

Как отмечают Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников, «признание судов и космических объектов, то есть предметов, экономически и по другим основаниям предназначенных для движения (движимых по природе), недвижимыми вещами имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости»¹³⁰.

В науке существует множество точек зрения о причинах их отнесения к объектам недвижимости, начиная с указания на высокую стоимость этих объектов, и как следствие необходимость специального порядка их регистрации. По другой версии регистрирующие органы не только регистрируют на них права, но и осуществляют контроль за этими объектами.

В литературе высказывается идея, что отличительной чертой воздушных и морских судов является их индивидуальная определенность, придаваемая регистрацией объектов и прав на них¹³¹. Справедливо, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество как институт призвана признавать и подтверждать возникновение, изменение, переход, прекращение права на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения. А такие объекты являются «движущимися участками территории», находящимися под юрисдикцией Российской Федерации¹³².

По мнению С.П. Гришаева, по отношению к таким объектам можно говорить, что признак связи с землей у них все же имеет место быть, ведь морские суда и суда

¹²⁹ Шеметова Н. Ю. Недвижимость : проблемы включения в правовое поле // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 9 (156). С. 73.

¹³⁰ Объекты гражданских прав : Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова, 2009. С. 45-46.

¹³¹ Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости: автореф. дис..., 2003; Орлова М. Недвижимое имущество и ипотека // Российская юстиция. М., 1998. № 11. С. 11.

¹³² Сыроедов Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество ... С. 92.

внутреннего плавания имеют порт приписки, а воздушные суда имеют отношение к определенному аэропорту и так связаны с землей. Такая связь с землей является не физической, а юридической¹³³.

Еще одна точка зрения заключается в том, что указанные объекты обладают «большой двигательной силой, а их закрепление в законе как объектов недвижимости производится с целью «создания гарантий безопасности для общества в целом и его отдельных граждан в связи с использованием данных объектов. Управление данными объектами или во всяком случае контроль за управлением ими проводится непосредственно с земли, что свидетельствует об их связи с землей»¹³⁴. Стоит согласиться и с совокупностью всех этих мнений, и с каждым из них по отдельности.

Что касается других критериев отнесения имущества к недвижимости, то среди ученых можно также встретить мнение, согласно которому юридическим признаком разграничения недвижимости является государственная регистрация права на соответствующие недвижимые вещи. Такой критерий выделяют Е.А. Суханов, О.М. Козырь и другие¹³⁵.

Об этом уже упоминалось выше, и позиция остается неизменной, с мнением этих ученых нельзя согласиться, поскольку недвижимость объективно существует еще до момента регистрации на неё прав, а сама регистрация не превращает имущество из движимого в недвижимое.

Современная судебная практика последовательно придерживается именно этого мнения. Так, пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 разъясняет, что вещь является недвижимой либо по причине природных свойств, либо в силу прямого указания закона. И с этим нельзя не согласиться. Исходя из смысла статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, с целью обеспечения стабильности гражданского оборота установлена необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания её объектом недвижимости. По этой причине даже те здания и сооружения, которые были

¹³³ Гришаев С. П. Особенности правового режима недвижимости, 2007.

¹³⁴ Гражданское право / Под ред. В. П. Мозолина. М., 2003. Ч. 1. С. 214.

¹³⁵ Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России : Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А. Л. Маковский. М., 1998. С. 276-278; Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 11.

построены до введения системы государственной регистрации прав на недвижимость, и права на которые не зарегистрированы, всё равно являются недвижимостью¹³⁶.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации указано, что для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм и правил¹³⁷.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество фактически не является признаком отнесения вещи к объекту недвижимости, поскольку недвижимые вещи существовали даже в тех правопорядках, где такая юридическая категория отсутствовала или была прямо отменена законом. А особенность гражданско-правового режима недвижимых вещей, обусловленная необходимостью его государственной регистрации, проявляется только в их обороте, в том числе при совершении с ними гражданско-правовых сделок. В целом сделки с недвижимостью могут квалифицироваться и в качестве реальных, и в качестве консенсуальных, поскольку переход прав на такие объекты определяется не моментом государственной регистрации этих прав, а или моментом достижения соглашения сторонами сделки, или моментом передачи вещи.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» указывает, что объект недвижимости должен отвечать следующим признакам: прочность связь с землей; невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению; наличие подтверждения существования такого объекта с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждения прекращения его существования, а также иных предусмотренных сведений об объектах недвижимости (п. 7 ст. 1)¹³⁸.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом, и регистрация прав на такие вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. Следовательно, движимые вещи самостоятельных признаков для их квалификации не имеют и определяются в качестве таковых по принципу невозможности их признания недвижимостью. Например, исходя из характера,

¹³⁶ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹³⁷ Определение Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 22 дек. 2015 г. по делу № 304-ЭС15-11476 (Судебная коллегия по экономическим спорам) // Там же.

¹³⁸ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

назначения, вида, способа монтажа и целей использования рекламные конструкции должны рассматриваться только как движимые вещи, устанавливаемые на определенный период времени и демонтируемые (перемещаемые) без несоразмерного ущерба назначению их как технических средств¹³⁹.

Таким образом, среди главных выводов по итогам настоящего параграфа можно выделить то, что согласно действующему законодательству к недвижимым вещам относятся три группы объектов: природные объекты, такие как земельные участки, в том числе искусственные, и участки недр; рукотворные объекты и объекты, по логике движимые, но отнесенные к недвижимости законом в силу своих особенностей.

Для признания того или иного объекта недвижимостью необходимо, чтобы он отвечал признакам недвижимости, таким, как:

1. прочная связь с землей при невозможности перемещения вещи без несоразмерного ущерба ее назначению;
2. отнесение законом вещи к недвижимости.

Эти же критерии являются основанием для классификации объектов недвижимости. Объекты, не отвечающие вышеназванным признакам, не могут быть отнесены к объектам недвижимости и признаются движимым имуществом. Следует отметить, что в ситуациях, которые не урегулированы законом, вопрос принадлежности объекта гражданских прав к недвижимому имуществу может быть разрешён только в судебном порядке, что усложняет процесс разрешения споров и требует временных затрат. На сегодняшний день закон не дает однозначного толкования недвижимости. Очевидно, что внести в закон перечисление всех объектов, относящихся к недвижимости, не является возможным, однако, закрепление более четкого понятия «недвижимость» представляется актуальным и необходимым. Кроме того, в качестве рекомендации законодателю представляет актуальным внесение в гражданское законодательство перечня всех отличительных признаков недвижимости, отличающих её от движимого имущества во избежание возникновения спорных вопросов и упрощения гражданских правоотношений в этой сфере. В ином случае достаточным считаем определить критерии прочности связи с землей и критерии несоразмерности ущерба.

Регистрация скорее выступает следствием наличия признаков недвижимости у вещи, а, следовательно, носит правоподтверждающий характер. Ни теория, ни практика не предусматривают такого положения вещей, по которому до государственной регистрации они должны рассматриваться как вещи движимые. Действительно лишь то, что признаки недвижимости предусмотрены законом.

¹³⁹ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 16 нояб. 2010 г. № 8263/10 по делу № А33-13956/2009 // Там же.

В заключение хотелось бы предложить собственное определение недвижимой вещи, а именно: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть, но не исключительно, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, а так же иные объекты, обладающие определенным признаком недвижимой вещи, и в силу этого обладающие значительной стоимостью, существенной значимостью (автодороги, путепроводы, скважины, многолетние насаждения)».

2 Договор продажи недвижимости, подлежащий обязательному нотариальному удостоверению

2.1 Виды договоров продажи недвижимости, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению

Специфические признаки, характеризующие недвижимость как предмет договора купли-продажи создают острую необходимость в определении специальных правил, которые будут регулировать ее имущественный оборот. Это связано еще и с тем фактом, что недвижимость играет большую роль в экономике страны, а также и с тем, что именно в рассматриваемой сфере наиболее вероятен риск нарушения прав граждан. Кроме того, существуют определенные слабо защищенные категории граждан, с целью защиты которых государству требуется предпринимать определенные меры. В настоящее время рынок недвижимости можно охарактеризовать как значительно криминализированный, поскольку всем знакомы схемы так называемых «черных риелторов», а также обман граждан, которые являются слабо защищенными и уязвимыми слоями населения, таких как пожилые люди, инвалиды, недееспособные граждане и другие. В таких ситуациях главными мерами защиты граждан могут стать только меры правовые.

Стоит отметить, что главным качеством права является крайне важная способность оказывать реальное воздействие на деятельность людей и осуществлять прогрессивные изменения в обществе. Правовое регулирование - это осуществляемое при помощи особой системы правовых средств упорядочивающее воздействие права на общественные отношения. Признаки правового регулирования состоят в том, что оно, во-первых, специфично для права, то есть свойственно только праву, а, во-вторых, осуществляется при помощи специальной системы правовых средств, именуемой механизмом правового регулирования. Данный механизм призван обеспечить практическую реализацию поставленных законодателем целей, гарантировать достижение запланированного в праве результата и, в конечном счете, обеспечить практическую реализацию интересов субъектов правовых отношений.

Правовое регулирование включает в себя следующую деятельность:

- 1) специфическую нормотворческую деятельность государства, связанную с выработкой юридических установлений и определением юридических средств обеспечения их действенности;

2) деятельность непосредственных участников общественных отношений, направленную на поиск и привлечение средств юридического регулирования, для согласования своего поведения с правом (его принципами, целями, назначением)¹⁴⁰.

В связи с этим в первой части Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности, предусмотрено такое правило, как обязательная государственная регистрация права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав (ст. 131 ГК РФ).

Пункт 3 статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, подлежит обязательному нотариальному удостоверению¹⁴¹. При этом запись в Единый государственный реестр недвижимости может вноситься по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. Согласно статье 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариусы совершают нотариальные действия, в том числе, удостоверяют сделки, для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма¹⁴².

Еще в Древней Руси купля-продажа недвижимости совершалась в письменной форме с последующей государственной регистрацией в приказах Московского государства, а в имперский период - в нотариальных конторах¹⁴³.

Расцвет института нотариата пришелся на период реформ Александра II в 60-е годы XIX века и длился вплоть до 1917 года¹⁴⁴. Позднее, ГК РСФСР 1922 года содержал нормы, согласно которым договор мог быть заключен в письменной форме, устной, а также нотариально оформленный договор¹⁴⁵. При этом договор дарения на сумму более одной тысячи рублей должен был быть нотариально удостоверен, иначе он признавался недействительным. А до 1926 года в России был запрет на дарение имущества стоимостью свыше десяти тысяч рублей.

¹⁴⁰ Теория государства и права : Учебник / Под ред. В. В. Лазарева. М., 2012. С. 111.

¹⁴¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁴² Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁴³ Исаев М. А. История Российского государства и права : учебник. М., 2012. С. 775.

¹⁴⁴ Нотариальное право : учебник / Б. М. Гонгало, Т. И. Зайцева, И. Г. Медведев и др.; под ред. В. В. Яркова. М., 2017. С. 7.

¹⁴⁵ Исаев М. А. История Российского государства и права. М., 2012. С. 776.

ГК РСФСР 1964 года снизил допустимый размер стоимости недвижимости до пятисот рублей¹⁴⁶. Кроме того по нормам того же кодекса 1964 года договор купли-продажи жилого дома или его части, находящегося в городе, рабочем, курортном или дачном поселке, должен был быть нотариально удостоверен, в том случае если хотя бы одной из сторон является гражданин¹⁴⁷. Эта норма действовала длительное время. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отменил требование к обязательной нотариальной форме сделок продажи, мены, дарения недвижимости. Однако такая форма была сохранена в отношении договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением¹⁴⁸. Перерождение этого института связано с экономическими реформами 1993 года, а также с процессом приватизации, изменившимися отношениями собственности¹⁴⁹.

Российские нотариусы были исключены из процесса сделок с недвижимостью в 1995 году. Кроме того, в 2013 году была отменена регистрация сделок с жилыми помещениями. Если ранее регистрировались и сделка, и право, то сейчас речь идет о регистрации права собственности в Управлении Росреестра. Сейчас же предлагается установить дополнительный этап — обращение к нотариусу. В развитых правовых системах роль нотариата сокращается, так как на практике действия нотариусов тоже оспариваются, как и сделки, заключенные в просто письменной форме.

Все действия по переходу права на недвижимость проходят регистрацию в Росреестре, и данные фиксируются в ЕГРН. Регистрация осуществляется на основании совместного заявления участников сделки. При этом регистратор несет ответственность за свои действия. Выходит так, что новые функции нотариуса дублируют обязанности регистраторов, что вызывает дополнительные расходы, но это снимает определенную ответственность с регистраторов, так как на основании нотариальных сделок они не осуществляют как таковой правовой экспертизы - всю ответственность за чистоту сделок несет нотариус.

Однако, государственный регистратор вправе проверить законность соответствующей сделки в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом и, в случае наличия оснований для приостановления и отказа в государственной регистрации

¹⁴⁶ Андреев Ю. Н. Договор в гражданском праве России : сравнительно-правовое исследование : монография. М., 2017. С. 10.

¹⁴⁷ Шлотгауэр М. А. История правового регулирования купли-продажи жилой недвижимости в России // Вестник Омского университета. 2009. № 1. С. 43.

¹⁴⁸ Грызыхина Е. А. О нотариальной форме сделок с недвижимостью // Вестник Омского университета. 2016. № 3 (48). С. 115.

¹⁴⁹ Нотариальное право : учебник / Б. М. Гонгало, Т. И. Зайцева, И. Г. Медведев и др. М., 2017. С. 11.

прав, соответственно отказать в государственной регистрации прав на основании такой нотариально удостоверенной сделки.

Придавая особую значимость институту государственной регистрации права на объект недвижимости, законодатель установил исключительный характер его доказательственной силы. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Из этого следует, что до тех пор, пока в судебном порядке не оспорено зарегистрированное право, во всех гражданских правоотношениях будет действовать принцип незыблемости права, прошедшего государственную регистрацию вне зависимости от того в какой форме заключен договор, в простой письменной или нотариально удостоверенной.

Если говорить о концепции обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, то, безусловно, такой механизм позволит защитить права участников подобных сделок, обеспечить достоверность данных государственных реестров, гарантировать законность правоотношений в этой сфере, минимизировать риски мошеннических действий с недвижимостью. Однако, на участников сделки ложатся значительные финансовые затраты, а так же иные определенные трудности, названные в данной работе.

Как представляется участие нотариуса в операции по купле-продаже недвижимости играет второстепенную роль, так как он не может обеспечить полную безопасность сделки. Поэтому нельзя сказать, что без участия нотариуса сделка пройдет неудачно, а его присутствие, наоборот, - залог успешного соглашения.

Отметим, что в настоящее время в юридической теории и практике существуют две противоположные позиции относительно необходимости участия нотариата в обороте недвижимости. Одни считают, что их роль ограничены, другие – что она является очень значительной. Сторонники так называемого «широкого участия считают, что высокая юридическая подкованность нотариусов, их полная имущественная ответственность, а также строгий контроль государства за их деятельностью, серьезно ограничивают риелторов, которые, напротив, без достаточных юридических знаний, сопровождают сделки с недвижимым имуществом»¹⁵⁰. А ограниченное участие видится в том, что кроме нотариусов в России есть иные медиаторы, которые важнее этого звена, а вышеуказанный институт является пограничным и не достаточно важным.

Независимо от наличия дискуссий, нотариат в России существует, а сделки, удостоверяемые в нотариальном порядке, различаются на сделки, для которых законодательством установлена обязательная нотариальная форма, и сделки,

¹⁵⁰ Макеев В. В. К вопросу о повышении роли нотариата при совершении сделок с недвижимым имуществом // Юристъ-Правоведъ. 2016. № 3 (76). С. 99.

удостоверяемые нотариусами по соглашению сторон даже если для сделок этого вида такая форма не требовалась (ст. 163 ГК РФ, ст. 53 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате)¹⁵¹. Таким образом, Гражданский кодекс не содержит предписаний, устанавливающих общих признаков нотариальной сделки, а лишь отсылает к специальным нормам закона. При этом установлено, что если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, то несоблюдение такой формы влечет ничтожность сделки.

По действующему законодательству России нотариально должны быть удостоверены следующие сделки с недвижимостью:

- 1) Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, за исключением случаев, предусмотренных в законе (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ);
- 2) Доверенности, выдаваемые в порядке передоверия (п. 3 ст. 187 ГК РФ);
- 3) Доверенность на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ);
- 4) Договор залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен (п. 3 ст. 339 ГК РФ);
- 5) Договор ренты (ст. 584 ГК РФ);
- 6) Завещание (п. 1 ст. 1124, ст. 1125 ГК РФ)¹⁵²;
- 7) 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 (ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»);
- 8) Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (п. 2 ст. 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»);
- 9) Согласие супруга для заключения одной из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для

¹⁵¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 фев. 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁵² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации (п. 3 ст. 35 СК РФ);

10) Брачный договор (п. 2 ст. 41 СК РФ)¹⁵³;

11) Уведомление (распоряжение) об отмене завещания (ст. 58 Основ о нотариате).

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат также:

12) Договор уступки права требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме (ст. 389 ГК РФ);

13) Предварительный договор о заключении в будущем договора о передаче имущества, если для основного договора действующим законодательством установлена обязательная нотариальная форма (ст. 429 ГК РФ)¹⁵⁴.

Уточним, что современное российское законодательство не содержит в себе легального понятия нотариальной формы договора. Отсутствует также и единый нормативный правовой акт, предусматривающий исчерпывающий перечень таких договоров, для которых нотариальная форма является обязательной. Нотариальное удостоверение сделок является обеспечением надлежащей защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Выделение нотариальной формы договора связано, прежде всего, с полномочиями нотариуса и его статусом в юридической сфере. Из этого следует, что нотариальная форма договора это документальный способ фиксации как самого факта, так и содержания волеизъявления, который осуществляется уполномоченным лицом в результате нотариального удостоверения.

Стоит уточнить, что нотариальная форма договора продажи недвижимости отличается от простой письменной формы наличием удостоверительной надписи нотариуса или другого должностного лица, имеющего право на совершение нотариальных действий. В связи с тем, что договор является юридическим актом, который относится к классификации юридических фактов, следовательно, нотариальным удостоверением договора или сделки является удостоверение этого факта. При удостоверении сделки нотариус совершает подтверждение факта, а именно: в рамках своих полномочий удостоверяет волеизъявление сторон. В связи с тем, что по своей природе сделка есть волеизъявление, то сущность удостоверительной деятельности нотариуса состоит в проверке достоверности воли сторон и её изъяснения. Нотариус и иное уполномоченное на такого рода действия должностное лицо не имеют права по закону удостоверить субъективную сторону договора¹⁵⁵.

¹⁵³ Семейный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 1995 г. № 223-ФЗ // Там же.

¹⁵⁴ Загоровский А. И. О приобретении права собственности на движимые имущества посредством передачи // Юридический вестник. 2017. Кн. 3 - 4.

¹⁵⁵ Андронатий А. А. Воля и волеизъявление в системе нотариата // Нотариат. 2006. № 6. С. 20.

Согласно статье 163 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариальное удостоверение сделки означает проверку ее законности, в том числе на наличие у каждой из сторон права на её совершение¹⁵⁶. Кроме того, нотариальная форма обеспечивает достоверность сделки, вносит ясность во взаимоотношения сторон по вопросу ее содержания и факта ее совершения. С нашей точки зрения важным является и то, что нотариальное удостоверение обеспечивает возможность доказывания определенных фактов в суде. Нотариусы обеспечивают правильное заключение договора, беспристрастны в отношениях между сторонами, разъясняя им применяемое право в каждом конкретном случае, также разъясняя последствия совершения действий, и дают возможность действовать в рамках закона. И на мой взгляд этих положительных сторон нотариального удостоверения уже достаточно, чтобы полагать, что функции нотариуса отличаются важностью и необходимостью, не могут заменяться на обычную юридическую помощь.

Из этого можно сделать вывод о том, что нотариальное удостоверение помогает участникам гражданских правоотношений осуществлять реализацию своего права, создавать необходимые условия для дальнейшего доказывания верности своих действий и волеизъявлений, поскольку содержание сделки, время и место её совершения, намерения сторон сделки и другие обстоятельства, официально зафиксированные нотариусом, считаются очевидными и достоверными.

Традиционно выделяют несколько основных правил совершения нотариальных действий. Такие правила соблюдаются в конкретной последовательности: прежде всего, это установление личности обратившихся за совершением нотариальных действий граждан, их представителей или представителей юридического лица. Установление личности производится на основании документов, а именно: паспорта или других документов, которые помогут подтвердить личность, а также исключить сомнения. При установлении личности нотариус использует также соответствующие государственные информационные ресурсы, доступ к которым предоставляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий правоприменительные функции, функции по контролю, надзору и оказанию государственных услуг в сфере миграции, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Для установления личности нотариус может также использовать и специальные технические и программно-технические средства, позволяющие удостовериться в подлинности представленных

¹⁵⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

гражданином документов. Важно подчеркнуть тот факт, что закон не запрещает нотариусу при совершении нотариального действия использовать видео-средства.

Нотариус может обратиться в Федеральные органы государственной власти, выдающие документы, для того, чтобы удостовериться в их действительности, и такие органы обязаны представить информацию. При удостоверении сделок осуществляется также проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия.

В случае, если один из обратившихся граждан не способен понимать значение своих действий или руководить ими, нотариус должен разъяснить иным участникам сделки правила статьи 177 ГК РФ¹⁵⁷. Так, сделка, совершенная гражданином, который в момент её совершения не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной. Сделка, совершенная гражданином, впоследствии признанным недееспособным, также может быть признана судом недействительной. Как и сделка, совершенная гражданином, впоследствии ограниченным в дееспособности вследствие психического расстройства, может быть признана судом недействительной.

Статья 48 "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" устанавливает исчерпывающий перечень оснований для отказа в совершении нотариального действия, в частности нотариус должен отказать в совершении нотариального действия, если: совершение такого действия противоречит закону; действие подлежит совершению другим нотариусом; с просьбой о совершении нотариального действия обратился недееспособный гражданин или представитель, не имеющий необходимых полномочий; сделка, совершаемая от имени юридического лица, противоречит целям, указанным в его уставе; сделка не соответствует требованиям закона; документы, представленные для совершения нотариального действия, не соответствуют требованиям законодательства; факты, изложенные в документах, не подтверждены в установленном порядке¹⁵⁸. Следующим обязательным шагом становится проверка полномочий представителя в случае, если за совершением нотариального действия обратился представитель лица.

По смыслу порядка удостоверения договоров (статьи 53–59 Основ законодательства о нотариате) нотариус, прежде всего, обязан разъяснить сторонам смысл и значение предоставленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его

¹⁵⁷ Татаркина К. П. Форма сделок в гражданском праве России : моногр. – Томск, 2012.

¹⁵⁸ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 фев. 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

При удостоверении сделок, направленных на отчуждение имущества, права на которое подлежат государственной регистрации, нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему, за исключением случаев, если в соответствии со сделкой на момент ее совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу.

Удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество. Удостоверение договора об отчуждении объектов недвижимого имущества, находящихся в разных субъектах Российской Федерации, производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах одного из субъектов Российской Федерации, на территориях которых находится указанное имущество. Отметим, что это правило является одним из нововведений в действующем законодательстве и появилось в Основях о нотариате только в 2016 году. Несомненно, это упрощает совершение вышеуказанных действий, расширяет границы сделок. В старой редакции удостоверение таких договоров происходило по месту нахождения указанного имущества, а если объектов несколько, то по месту нахождения одного из них, что на наш взгляд значительно усложняло процедуру и требовало много затрат.

Документ, содержащий условия нотариально удостоверяемой сделки, должен быть составлен в письменной форме. Этот документ в присутствии нотариуса должен быть подписан лицом (если сделка односторонняя) или лицами (если сделка двусторонняя или многосторонняя), совершающими сделку, либо их представителями.

В отношении физических лиц в соответствующем документе должны содержаться сведения об имени. Имя включает в себя фамилию, собственно имя, а также отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая (п. 1 ст. 19 ГК РФ). Имя должно быть указано в договоре полностью (без сокращений). В договоре указываются также дата рождения гражданина и место его жительства, под которым разумеется место, где он постоянно или преимущественно проживает. Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей (ст. 20 ГК РФ).

Если в сделке участвует юридическое лицо, то указывается его полное (без сокращений) наименование и, кроме того, обычно называются дата и место

государственной регистрации, реквизиты свидетельства о государственной регистрации, индивидуальный номер налогоплательщика, место нахождения юридического лица.

При совершении сделки через представителя в договоре указываются основания представительства и называются реквизиты соответствующего документа.

Документ, содержащий условия сделки, должен быть зачитан нотариусом вслух лицам (лицу), совершающим сделку, до её удостоверения. Кроме того, эти лица могут самостоятельно прочесть документ. Лица (лицо), совершающие сделку, могут высказывать свои замечания и предложения по обсуждаемому проекту сделки.

Текст нотариально оформляемого документа на бумажном носителе, а также удостоверительная надпись, исполнительная надпись должны быть изготовлены с помощью технических средств или написаны от руки и легко читаемы. В нотариально оформляемом документе на бумажном носителе, состоящем из двух и более листов, листы должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью нотариуса, для обеспечения целостности документа.

Таким образом, подробно рассмотрев вопросы практической реализации удостоверения сделок нотариусом, проведя анализ нормативной базы, можно сделать выводы о том, что в настоящее время в законодательстве нет легального определения нотариальной формы договора. Здесь ключевым условием остается установленная статьей 421 ГК РФ «Свобода договора». Договор продажи недвижимости должен быть согласован по всем существенным условиям такого договора как, если он заключен в простой письменной форме. Специальных условий договора при нотариальном его удостоверении действующим законодательством не установлено.

Руководствуясь изложенным выше можно дать следующее определение данному понятию: нотариальная форма договора продажи недвижимости – это осуществляемый в случаях, указанных в законе, либо по желанию участников такого соглашения, в рамках определённой процедуры, способ фиксации воли и волеизъявлений участников этих правоотношений и иных юридических фактов, с участием уполномоченных законом на то должностных лиц, путем проведения правовой экспертизы представленных документов и проставления удостоверительной надписи, тем самым придающей удостоверенную законность совершаемой сделки с недвижимостью и особую доказательственную силу.

Важно отметить, что положительным моментом такого рода сделок является участие в них нотариуса, которое направлено на защиту прав и интересов граждан. Нотариус не только проверяет законность сделки, но и способствует правильному формированию воли сторон, разъясняя её правовые последствия. Уяснив истинные последствия сделки, лицо может принять верное решение. Нотариус является своего рода

арбитром, который помогает обратившимся к нему лицам юридически грамотно и корректно сформулировать свою волю, изложить её законным способом.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что процедура нотариального удостоверения договора продажи недвижимости связана со следующими группами обстоятельств:

1) соблюдением особой процедуры, установленной Основами законодательства о нотариате, обеспечивающей полное и правильное изложение волеизъявления в документе;

2) производный характер нотариальных действий по своей юридической характеристике, поскольку они надстраиваются над первичными юридическими фактами (например, подтверждающими право собственности);

3) осуществлением документального способа фиксации содержания волеизъявления уполномоченным законом лицом в результате нотариального удостоверения сделки;

4) спецификой предмета договора продажи недвижимости, а также слабой защищенностью субъектов договора, которые часто в силу своей юридической неграмотности, под давлением, отчуждают принадлежащее им имущество;

Наряду с положительным значением нотариальной формы договора продажи недвижимости, существует так же ряд отрицательных моментов такой сделки, обязательным звеном которой является нотариус.

Для того, чтобы разобраться в динамике закрепления обязательных норм нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, оценить логику законодателя, понять почему в настоящее время перечень сделок подлежащих обязательному нотариальному удостоверению расширяется, стоит обратиться к изменениям действующего законодательства, а так же провести анализ положительных и отрицательных моментов таких сделок, чему посвящен следующий параграф настоящего диссертационного исследования.

2.2 Изменения действующего законодательства о нотариальном удостоверении договора продажи недвижимости: причины, сущность, дискуссия в доктрине

Начиная с декабря 2015 года, законом были введены новые правила в части нотариального удостоверения сделок, главной целью которых стала защита прав и законных интересов участников гражданского оборота с помощью института нотариата. Большую помощь в механизме защиты сделок с недвижимостью и в организации удобной формы их проведения сыграли законодательные изменения, вступившие в силу в 2015 году, Федеральный закон от 29.12.2015 N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а так же в 2016 году, в частности, Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» дополнили задачи и функции нотариусов, такие, как:

- Сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежат нотариальному удостоверению и могут быть совершены не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;

- Сделка по продаже земельной доли подлежит нотариальному удостоверению.

- совершение исполнительной надписи, представляющей собой распоряжение на взыскание кредитором без обращения в суд денег или имущества должника по заключённым с ним договорам займа, хранения или проката при содержании в них условий о возможности внесудебного порядка взыскания (надпись не распространяется на договоры с микрофинансовыми организациями);

- нотариальные удостоверения сделок, являющиеся подтверждением их законности и правильного оформления перехода прав собственности на недвижимость при купле-продаже, наследовании, мене и т.д., при выдаче дубликатов нотариально удостоверенных документов, при подтверждении подлинности подписей на документах, верности и точности их перевода или при подтверждении верности выписок из документов и их копий¹⁵⁹¹⁶⁰

¹⁵⁹ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та

¹⁶⁰ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03 июля 2016 г. № 360-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та

Рассмотрим подробнее действия нотариусов, касающихся сделок с недвижимостью, выделив основные законодательные нововведения. Так, заверенный нотариусом договор отчуждения недвижимости далее передается в Росреестр, который регистрирует переход права собственности к новому владельцу объекта:

- три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов;

- пять рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов¹⁶¹;

- в течение 1 рабочего дня - в случае передачи нотариально удостоверенных документов в электронной форме (нотариус наделён правом удостоверения электронного документа)¹⁶².

Закон сохранил обязательность нотариального удостоверения договоров ренты, завещания, пожизненного содержания с иждивением и не исключил из внимания нотариата брачные договоры.

В настоящее время изменения коснулись только сделок по продаже земельных долей, отменив обязательное нотариальное удостоверение, тем самым вернув простую письменную форму таким сделкам.

Изменения затронули также процедуру обязательного нотариального заверения некоторых видов сделок с недвижимостью (в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (№ 122-ФЗ от 21.07.1997) и «О государственной регистрации недвижимости» (№ 218-ФЗ от 13.07.2015), введенные 02.06.2016 года законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (№ 172-ФЗ)¹⁶³

На них нужно обратить внимание тем владельцам и лицам, чья недвижимость:

- поделена на доли (находится в общей или долевой собственности),
- находится в распоряжении на условиях доверительного управления или опеки,

¹⁶¹ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁶² Татаркина К. П. Нотариат в Российской Федерации : учебное пособие. Томск, 2012.

¹⁶³ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 фев. 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

- является собственностью несовершеннолетних или ограниченно дееспособных людей,
- делится между супругами при разводе (совместно нажитое имущество в период брака).

Все сделки по отчуждению такой недвижимости должны заверяться нотариально. Иными словами, дарение, продажа собственной доли постороннему человеку, не являющемуся участником долевой собственности, или другому дольщику, включая и процедуру мены с ним долей, регистрируются в Росреестре только после их оформления у нотариуса¹⁶⁴. Так же нотариальному удостоверению подлежат сделки, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке (часть 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости"), то есть даже в случае продажи всего объекта недвижимости в целом (земельного участка, жилого дома, квартиры и др), находящегося в общей долевой собственности.

В отношении находящихся под опекой несовершеннолетних и недееспособных людей, распоряжение опекунами имуществом своих подопечных в сделках купли-продажи, мены, дарения, аренды) происходит только после нотариального заверения этих сделок.

Требование нотариального удостоверения соглашения о разделе совместно нажитого имущества так же стало обязательным. Оно изменило ранее действующее право заверения лишь по желанию супругов (пункт 2 статьи 38 Семейного кодекса РФ).

С 02.06.2016 года все сделки по продаже или дарению доли в недвижимости должны быть заключены в нотариальной форме.

Теперь закон требует удостоверять некоторые сделки у нотариуса. То есть договоры отчуждения - дарения, купли-продажи, выделения доли, в установленных законом случаях, вступит в силу только после удостоверения его нотариусом¹⁶⁵.

Что означают на практике эти изменения:

- привычное Свидетельство о государственной регистрации права собственности упразднено. Ранее выданные Свидетельства остаются в силе, но повторные документы и дубликаты выдаваться не будут. Копию ранее выданного Свидетельства можно запросить в Росреестре при его утрате,

¹⁶⁴ Арчугова Е. А., Рассказова Н. Ю., Шварц М. З. Нотариальное удостоверение сделок. М., 2012. С. 52.

¹⁶⁵ Российское гражданское право / Под ред. Е. А. Суханова. М., 2014. Т. 1. С. 215.

- вместо Свидетельства, после проведения регистрации права и внесении об этом записи в ЕГРП (с 01.01.2017 г. - ЕГРН), правообладателю выдается Выписка из реестра с печатью регистрирующего органа;
- на правоустанавливающем документе (договоре) имеется специальная регистрационная надпись о содержании регистрационного действия и дате и номере внесения записи в реестр;
- если правоустанавливающий документ подавался на бумажном носителе это будет штамп с подписью регистратора и печатью Росреестра;
- если правоустанавливающий документ подавался в электронном виде регистрационная надпись удостоверяется электронной цифровой подписью (ЭЦП) государственного регистратора прав;
- на правоустанавливающий документ, заверенный ЭЦП, нельзя поставить физический, «синий» штамп, о проведенной регистрации права.

С 01.01.2017 года произошло объединение ЕГРП и ГКН в Единый государственный реестр недвижимости - ЕГРН. Выписка из него - это трехстраничный документ, включающий в себя «старую» выписку и кадастровый паспорт.

В общем и целом, с вступлением в силу 02.01.2017 года нового ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», кардинальных изменений в процедуре оформления сделки купли-продажи недвижимости не произошло.

Сроки регистрации уменьшились, теперь максимальный срок регистрации - 7 рабочих дней, при подаче документов через МФЦ - на 2 дня больше, то есть 9 рабочих дней со дня приема документов.

Размер госпошлины при подаче заявления в электронном виде применяется с уменьшающим коэффициентом 0.7%. Если при подаче заявления не предоставлялся документ об оплате госпошлины за регистрацию права, его можно донести в течении 5 дней с момента подачи заявления.

Серьёзные коррективы внесены в кадастровый учет, например, две процедуры постановка на кадастровый учет и регистрация права можно провести одновременно и всего за 12 дней. Так же изменились основания и сроки для приостановки государственной регистрации, по инициативе регистратора процедура может быть приостановлена на 3 месяца, по инициативе заявителя - на 6 месяцев.

Объединяются ЕГРП и реестр ГКН в ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости, где будут собраны все сведения об объекте недвижимости и история

сделок с ним¹⁶⁶. ЕГРН будет вестись исключительно в электронном виде, но реестровые дела будут вестись как в электронном виде (при подаче заявлений в электронном виде), так и на бумажных носителях, в них хранятся заявления на регистрационные действия, а так же оригиналы право устанавливающих документов если эти документы предоставлены на бумажных носителях.

Госпошлина за выписку из ЕГРН на бумажном носителе, содержащую общедоступные сведения, в том числе об арестах и обременениях, увеличивается и составляет - 400 рублей (вместо 200) и сроки подготовки уменьшаются до 3 дней

Госпошлина за копию договора или иного документа, выражающего содержание сделки - 300 рублей.

Проведем анализ позитивных и негативных сторон в проведенных изменениях, ведь любые изменения, как известно, влекут за собой ряд последствий. Но все они двояки. В случае с изменением законодательства, касающихся обязательного нотариального удостоверения некоторых видов договоров продажи недвижимости, станет возможным оптимальным образом защитить интересы всех сторон сделки, а также обеспечить законность оборота недвижимости, так как все без исключения рейдерские захваты имеют одну и ту же черту: как правило, есть сомнительные документы и ангажированные государственные чиновники. В странах, где нотариальная форма обязательна, эти проблемы либо вообще отсутствуют, либо минимальны¹⁶⁷. Особенно вопросы вызывают ситуации, когда незаконные действия осуществляются в отношении одиноких людей, которые являются мишенью для криминальных группировок.

Если говорить о концепции обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, то, безусловно, такой механизм позволит защитить права участников подобных сделок, обеспечить достоверность данных государственных реестров, гарантировать законность правоотношений в этой сфере, минимизировать риски мошеннических действий с недвижимостью.

Обсуждение введения обязательного нотариального оформления сделок с недвижимостью продолжается уже несколько лет, и законодателям уже удалось сделать определенные шаги в этом направлении. Во-первых, по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Основная идея законопроекта понятна, но она не соответствует сегодняшнему вектору развития гражданского законодательства, поскольку ранее все изменения,

¹⁶⁶ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 фев. 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁶⁷ Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 2016. С. 115.

которые в него вносились, были направлены на упрощение совершения сделок и оборота недвижимости в целом.

Сейчас же предлагается установить дополнительный этап - обращение к нотариусу. В развитых правовых системах роль нотариата сокращается, так как на практике действия нотариусов тоже оспариваются, как и сделки, заключенные в простой письменной форме¹⁶⁸.

Все действия по переходу права на недвижимость проходят регистрацию в Росреестре, и данные фиксируются в ЕГРН. Регистрация осуществляется на основании совместного заявления участников сделки. При этом государственный регистратор прав несет ответственность за свои действия. Сейчас сложность заключается в том, что любая запись может быть оспорена в суде. Если бы данный законопроект предполагал, что нотариальное удостоверение дает стопроцентную гарантию наличия этих прав, то это бы существенно изменило положение.

Среди застройщиков и риелторов есть разные мнения по поводу инициативы вернуть нотариальную форму в оформление сделок с недвижимостью. Ее реализация на практике - это дополнительная гарантия безопасности и юридической чистоты сделки.

Проще говоря, хватит ли нотариусов на всех покупателей жилья на первичном рынке. Например, в одной только Москве и Московской области в первом квартале 2017 года заключено более 32 000 договоров долевого участия.

В среднем в один рабочий день регистрируется около 500 таких договоров. При этом количество нотариусов в каждом городе и регионе ограничено и практически неизменно, а количество должностей нотариусов в нотариальном округе определяется органом государственной власти субъекта и без регистрации договоров имеют большую загрузку, очереди, запись¹⁶⁹.

Кроме того, перед удостоверением сделки нотариусу потребуется провести правовую экспертизу всех документов, удостоверяющих права застройщика на заключение договора, а это потребует дополнительного временного и кадрового ресурса. Соответственно, процедура подписания договоров несколько усложнится, так как необходимо будет заранее учитывать график нотариуса, организовывать выезд к нотариусу всех сторон, заинтересованных в сделке, либо - организовывать выезды нотариуса в офисы застройщиков по определенным дням. При этом расходы на сопровождение сделки также вырастут: в том случае если эти расходы будут ложиться на застройщика - он заложит их в стоимость метра, как это сейчас происходит, например, со

¹⁶⁸ Там же.

¹⁶⁹ Белов В. А. Сингулярное правопреемство в обязательстве : опыт исторического исследования теоретической и догматической конструкции и обобщения российской судебной практики. М., 2016. С. 15.

страхованием ответственности застройщика. У нотариусов попросту нет таких ресурсов, такого количества времени и сотрудников для того, чтобы обработать количество заявок на подписание договоров купли-продажи.

Нотариальное оформление сделок приведет к росту цен на услуги нотариуса¹⁷⁰. Поправки могут повлечь серьезное увеличение расходов по сделке. Тариф на услуги нотариуса состоит из двух частей - госпошлины и платы за услуги правового и технического характера. Размер госпошлины устанавливается государством, а вторая часть тарифа регулированию не подлежит.

Сегодня стоимость нотариального удостоверения сделок с долями недвижимости, согласно Налоговому кодексу, составляет 0,5% от стоимости доли, но не более 20 тысяч рублей. Дополнительно нотариус возьмет от 5 до 15 тысяч за техническую работу. Это существенная сумма для многих участников сделки, а для кого-то и попросту не «подъемная». В особенности, касающихся сделок с использованием средств материнского (семейного) капитала, когда в семье двое и более детей, граждане хотят улучшить свои жилищные условия за счет средств, гарантированных государством, но в это время сталкиваются с существенными затратами в которые сейчас так же как и раньше входят так называемые услуги агентства недвижимости, так и немалые суммы за оформление договора купли-продажи, подлежащего обязательному нотариальному удостоверению.

Такой же позиции придерживаются такие ученые как в частности П. В. Крашенинников¹⁷¹¹⁷², В. Н. Урсов¹⁷³, И. Н. Романова¹⁷⁴, Т. К. Примаков¹⁷⁵, К. П. Татаркина¹⁷⁶, ссылаются в обоснование своей позиции на то обстоятельство, что в участие нотариуса в оформлении всех сделок с недвижимостью проявится резким подорожанием данного процесса; совершение сделок с недвижимостью в простой письменной форме ограждает граждан от лишних расходов на нотариальное оформление.

Как следствие этого, с введением обязательной нотариальной формы отдельных видов договоров недвижимости, участники сделки зачастую стали пытаться обойти то самое нотариальное действие (составление договоров, датой до внесения изменений в законодательные акты, касающиеся обязательного нотариального удостоверения сделок), что так же может нести негативные последствия для сторон договора в случае

¹⁷⁰ Там же.

¹⁷¹ Актуальные вопросы новеллизации правовой регламентации сферы нотариальной деятельности в Российской Федерации // Нотариус. 2012. № 4. С. 13–15..

¹⁷² Материалы семинара «Актуальные проблемы нотариата: учет, налогообложение и недвижимость» 23–24 апреля 2007 г. в Государственной Думе // Нотариус. 2007. № 12.

¹⁷³ Правила движения для недвижимости. Интервью с В. Н. Урсовым // Тверская, 13. 2002. № 27. 12 марта

¹⁷⁴ Романова И. Н. Актуальные вопросы новеллизации правовой регламентации сферы нотариальной деятельности в Российской Федерации // Нотариус. 2012. № 4. С. 13–15.

¹⁷⁵ Примаков Т. К. Реформа гражданского права: проблемы модернизации // Российская юстиция. 2012. № 5.

¹⁷⁶ Татаркина К. П. Форма сделок в гражданском праве России // Томск: Томский гос. ун-т систем управления и радиоэлектроники, 2012.

возникновения судебного спора. Но, участники сделки, не задумываясь о возможных последствиях, идут на такие риски все по той же причине - высокая стоимость нотариального удостоверения сделки.

Так же отрицательным моментом данного нововведения служит и то, что оформление в общую долевую собственность включая детей, стало так же заметно меньше по причине того, что в случае продажи в недвижимости доли ребенка, в настоящее время требуется не только согласие органов опеки и попечительства, но и обязательное нотариальное удостоверение такой сделки, что финансово затрудняет продажу. Поэтому последнее время существенно сократилось количество сделок с приобретением доли на ребенка.

Так же отрицательным моментом является и временные рамки, установленные нотариусом. То есть, если сторонам, заключившим договор в простой письменной форме, требовалось только оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию прав и можно было обращаться с заявлениями и договорами в Росреестр хоть в этот же день, то в настоящее время участникам сделки продажи недвижимости, помимо так же уплаченной, как и ранее государственной пошлины, необходимо ждать от нескольких дней до недель, когда они смогут заключить данный договор, подлежащий обязательному нотариальному удостоверению, ввиду загруженности нотариуса, а так же сбора необходимой информации и документов для удостоверения сделки (выписки из ЕГРН, справки о зарегистрированных лицах, нотариально удостоверенные заявления об отчуждении, приобретении имущества, о том, что в момент приобретения, отчуждения гражданин не состоит в браке, либо нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на совершение сделки), что так же несет немалую финансовую нагрузку. Имеет отрицательный момент и обращение к нотариусу за копией утерянного договора. В настоящее время копия такого договора стоит от 3000 до 5000 рублей, в то время как копия договора заключенного в простой письменной форме, с проставлением печати регистрирующего органа, как было указано выше, составляет 300 рублей.

Если исходить из того, что цель государственной регистрации – в обеспечении прочности права и гражданского оборота, то должен быть надлежащим образом проработан механизм реализации и защиты права. Вместе с тем в этой части есть проблемы, которые уже сегодня могут поставить под сомнение замену государственной регистрации сделок на нотариальную форму. Нотариальное сообщество пока не готово выполнять функцию нотариального удостоверения сделок¹⁷⁷. С этим мнением следует согласиться даже по той причине, что в настоящее время количество нотариусов на

¹⁷⁷ О государственной регистрации сделок и едином подходе при реформировании гражданского законодательства Ершов О.Г., Карпов К.В. Евразийская адвокатура. 2013. № 3 (4). С. 86.

количество населения в населенных пунктах катастрофически мало. Как пример можно привести то, что в Искитимском нотариальном округе являются действующими 5 нотариусов, в то время как численность населения Искитимского района Новосибирской области, на 2018 год составляет 60394 человека¹⁷⁸. Таким образом, на одного нотариуса в Искитимском нотариальном округе приходится более 12 000 человек населения. Более того, не стоит забывать о том, что кроме удостоверения двусторонних сделок к компетенции нотариуса относится так же удостоверение односторонних сделок (удостоверение доверенностей, завещаний и др.), а так же оформление наследственных прав и выдача свидетельств о праве на наследство по закону, завещанию и др. полномочий.

При большом числе сделок к количеству нотариусов, ожидать полного и быстрого проведения правовой экспертизы представленных нотариусу документов, а так же безошибочного и скорого по времени составления договора и его удостоверения, не представляется возможным.

В идеале, сопровождение нотариусом сделки с недвижимым имуществом включает в себя предварительную консультацию, составление проекта договора, удостоверение сделки, проведение расчетов по ней (в том числе и через депозит нотариуса) и завершается предоставлением пакета документов на государственную регистрацию и их получением после ее проведения. Последний этап основывается на положениях п. 3 ст. 8.1 ГК РФ, где сказано, что, если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. Однако практика показывает, что нотариусы составляют договоры купли-продажи и соглашения по шаблонам, не анализируя всю сделку, часто игнорируют пожелания сторон об условиях договора, допускают грубые ошибки в описании документов или способах расчетов по сделкам. Стороны договора, не имея альтернативы, вынуждены соглашаться на условия диктуемые нотариусами¹⁷⁹.

С данным мнением отчасти можно согласиться, с тем, что нотариусы составляют договоры и соглашения уже по имеющимся шаблонам, и часто игнорируют пожелания сторон об условиях договора. Это имеет место быть на практике. На практике так же встречаются нотариально удостоверенные договоры, в которых допущены ошибки в существенных условиях договора. Но, как правило, такие договоры нотариус исправляет

¹⁷⁸ Томский государственный университет [Электронный ресурс]//Википедия: свободная энцикл. – Электрон. Дан. –[Б. м.], 2018. – URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Искитимский_район (дата обращения: 27.04.2018)

¹⁷⁹ Сделки с недвижимостью, удостоверяемые в нотариальном порядке// *Кондратьева И.Н.* Вестник научных конференций. 2017. № 3-4 (19). С. 42-44.

самостоятельно в кратчайшие сроки, в период государственной регистрации перехода прав, стараясь не допустить приостановления такой регистрации. Но, эти ошибки, даже при учете существенной нагрузки, нотариус допускает крайне редко. И статистика отказов в государственной регистрации прав, на основании нотариально удостоверенной сделки крайне мала. Про то, что стороны договора, не имея альтернативы, вынуждены соглашаться на условия, диктуемые нотариусами, так же следует согласиться, поскольку в настоящее время законодательно закреплена обязанность нотариального удостоверения отдельных сделок с недвижимостью. Альтернативы таким сделкам нет.

Вследствие этого, возникают не только высокие денежные расходы у населения в связи с обращением к нотариусу за нотариальными действиями, но и большие очереди за оформлением таких сделок. Нотариус стал дополнительным этапом и без того сложной процедуры оформления сделки с недвижимым имуществом. В настоящее время такая процедура не только усложнена, но и требует значительного увеличения материальных расходов и времени.

И эту проблему, как представляется не решить в кратчайшие сроки. Существует определенный порядок учреждения и ликвидации должности нотариуса. Наделение нотариуса полномочиями и прекращение его полномочий. Данный порядок указан в статье 12 "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате"¹⁸⁰. Так, согласно пункту 2 данной статьи количество должностей нотариусов в нотариальном округе определяется в [порядке](#), утверждаемом федеральным органом юстиции совместно с Федеральной нотариальной палатой. В пункте 6 данного Порядка указано, что «Управление и нотариальная палата при подготовке предложений о количестве должностей нотариусов в нотариальном округе (нотариальных округах), а также орган государственной власти субъекта Российской Федерации при принятии решения об определении количества должностей нотариусов в нотариальном округе (нотариальных округах) должны учитывать в совокупности следующие критерии:

1) наличие в каждом нотариальном округе не менее одной должности нотариуса;

2) численность населения в нотариальном округе. При этом вторая и последующие должности нотариусов устанавливаются следующим образом: в нотариальных округах, установленных в границах городов федерального значения, - один нотариус на 15 000 человек; в нотариальных округах, установленных в границах городских поселений, - один нотариус на 20 000 - 25 000 человек; в нотариальных округах, установленных в границах

¹⁸⁰ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 фев. 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

муниципальных районов (за исключением городских поселений, в границах которых установлены нотариальные округа), - один нотариус на 25 000 - 30 000 человек»¹⁸¹.

Таким образом, как видится, количество населения на одного нотариуса достаточно высоко. И, в случае увеличения количества должностей нотариуса, соответственно, прежде всего, нужно вносить изменения в законодательные акты Российской Федерации. Но и это как видится, не решит проблему, поскольку, чтобы соответствовать уровню и требованиям, предъявляемым нотариусам, необходимо обладать необходимым уровнем знаний и опытом в юридической сфере, нотариальных действиях. Но и опыт в юридической сфере, еще не показатель успешного исполнения обязанностей нотариуса. Каждый нотариус-юрист, но далеко не каждый юрист-нотариус.

Новый закон «О государственной регистрации недвижимости» не оправдал и ожидания экспертов по вопросу обязательного нотариального заверения сделок с недвижимостью, совершаемых с участием физических лиц.

В данной дискуссии имеет место так же мнение Н.М. Хагуш, что «предложенные в свое время соответствующие поправки в ГК РФ вызвали негативную реакцию общества. Граждане видели в этом только желание нотариусов заработать больше денег. Однако, надо признать, граждане, пользующиеся услугами нотариусов для заверения сделок с недвижимостью даже в случаях, когда законом такая обязанность не предусмотрена, гораздо реже сталкиваются впоследствии с необходимостью доказывать действительность таких сделки в суде, и как следствие, не тратятся на дорогостоящие услуги юристов. Кроме того, нотариальная форма сделки предполагает компенсацию гражданам убытков, причиненных незаконными действиями нотариусов. Поэтому, введение обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью с участием физических лиц было бы положительным моментом не только с точки зрения повышения достоверности сведений в едином реестре недвижимости и сокращения нагрузки на суды, но и с позиции уменьшения затрат на судебные расходы как для граждан, так и для государства»¹⁸².

С данным мнением я согласиться не могу по тем основаниям что:

1. изменения, касающиеся обязательного нотариального удостоверения отдельных видов договоров продажи недвижимости вступили в силу относительно недавно и делать однозначный вывод о том, что значительно уменьшились и в дальнейшем уменьшатся судебные разбирательства по таким сделкам, считаю относительно рано;

¹⁸¹ Приказ Минюста РФ от 26.11.2008 N 275 "Об утверждении Порядка определения количества должностей нотариусов в нотариальном округе" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 09.12.2008 N 12809) нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 фев. 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁸² Хагуш Н. М. Объем проверочных действий нотариуса при нотариальном удостоверении договора купли-продажи недвижимого имущества несовершеннолетнего // Юстиция. 2016. № 4. С. 16.

2. судебная система открыта для всех категорий дел и граждан, а так же для всех сделок с недвижимостью, независимо заключен договор в простой письменной форме или удостоверен нотариально. Другое дело – исход судебного процесса. Несомненно, нотариально удостоверенный договор признать недействительным, ничтожным куда более тяжело, чем заключенный в простой письменной форме, но опять же, это не исключено. Более того, на защиту своих прав и законных интересов гражданам в любом случае так же придется обращаться за профессиональной помощью к юристам и адвокатам, а так же оплачивать государственную пошлину в суд. Нотариально удостоверенный договор априори не может свидетельствовать о благополучном исходе дела без профессионального представления интересов лица в суде. Следовательно, при обращении любой из сторон сделки в суд судебные расходы ни коем образом не уменьшаются вне зависимости от того, нотариально удостоверена сделка или совершена в простой письменной форме.

3. государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Следовательно, сам факт государственной регистрации означает признание соответствующих прав государством вне зависимости от формы договора. И, в случае возникновения судебного спора по ходатайству сторон процесса, либо самого суда, суд вправе привлечь орган регистрации к процессу для дачи пояснений о совершении государственной регистрации прав по такой сделке, что зачастую и происходит.

В обязанности государственного регистратора прав входит обязательное проведение правовой экспертизы сделки. Следовательно, при составлении договора в простой письменной форме, регистратором проверяются все существенные условия договора, а так же иные основания для приостановления и отказа в государственной регистрации прав, в том числе проверка правоприязаний третьих лиц, а так же противоречия между заявленными и зарегистрированными правами, и в случаях, когда имеются несоответствия требованиям действующего законодательства форма, условия договора, заявитель об этом извещается в устной, либо в письменной форме, при приостановлении государственной регистрации прав. Следовательно, заключение договора в простой письменной форме с несоответствиями требований действующего законодательства еще не означает отказ в государственной регистрации прав. У сторон сделки имеется время, установленное законом для устранения причин, послуживших основанием для приостановления государственной регистрации прав.

Как было отмечено Президентом Федеральной нотариальной палаты России М. Сазоновой, речь не об окончательном решении государства отказаться от нотариальной формы как таковой, а о синхронизации с реформой нотариата¹⁸³.

Стоит уточнить, каким образом меняется, если вообще меняется, соотношение интересов при отмене государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и введении обязательной их нотариальной формы?

Ответ кроется в том, что, несмотря на то, что нотариальная деятельность представляет собой деятельность, реализуемую от имени государства, нотариат не входит в систему органов государственной власти, что обуславливает наличие как публично-правовых, так и частноправовых аспектов в его деятельности. Исследователями отмечается, что граница между данными аспектами в организации и деятельности нотариата очень подвижна, меняется достаточно быстро в зависимости от господствующей государственной идеологии, и именно эту двойственную природу нотариата и нотариального акта наиболее сложно объяснить¹⁸⁴.

Основы государственной политики Российской Федерации в сфере развития правовой грамотности и правосознания граждан среди предлагаемых мер для решения проблемы правового нигилизма граждан выделяют активное развитие институтов гражданского общества и власти. И одним из таких институтов является нотариат, деятельность которого, осуществляемая от имени государства, имеет большое общественное значение, поскольку, представляя публичную власть, является частью системы оказания квалифицированной помощи.

В связи с тем, что нотариат призван обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариальных действий от имени Российской Федерации и осуществления контроля правомерности юридических действий непосредственно в момент их совершения, в проекте изменений законодательства о нотариате заложен принцип комплексной правовой помощи, в том числе и путем осуществления правовой экспертизы сделки.

Однако спорен статус такой экспертизы, учитывая, что статья 8.1 ГК РФ закрепляет положение о том, что если право на имущество возникает, изменяется или прекращается на основании нотариально удостоверенной сделки, уполномоченный в соответствии с законом орган вправе проверить законность соответствующей сделки в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом. То есть если регистрирующий

¹⁸³ Реформа ГК РФ и нотариат : два шага назад. Интервью с Президентом ФНП России М. Сазоновой [Электронный ресурс] // Официальный сайт РАПСИ. Электрон. дан. [М., 2018]. URL : http://rapsinews.ru/legislation_publication/20121214/265763841.html (дата обращения: 13.02.2018).

¹⁸⁴ Медведев И. Г. Некоторые тенденции эволюции нотариата и нотариальной формы в мире // Актуальные проблемы теории и практики нотариального, гражданского, исполнительного процесса : их соотношение и взаимодействие : сб. статей. К. : ЦУЛ, 2013. С. 31.

орган обладает правом проверить законность сделки, то в определенных случаях может не признать проведенную нотариусом экспертизу.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что процедура «укрепления права» со стороны государства по сделкам с недвижимостью при отмене государственной регистрации таких сделок будет заменена на гарантированность (грань которой с навязыванием очень тонка) участникам гражданского оборота получения квалифицированной правовой помощи в соответствии со статьей 48 Конституции Российской Федерации.

Обязательность нотариальной формы сделок с недвижимостью в свете последних и планируемых изменений законодательства Российской Федерации по-прежнему будет отвечать частным и групповым интересам. Как и ранее стороны сделки будут заинтересованы в ее нотариальном удостоверении, иначе цель сделки не может быть достигнута. Однако вместо признания соответствующих прав государством можно будет говорить только о состоявшемся юридическом факте.

Общественные и публичные интересы по-прежнему будут выражаться в общей потребности укрепления законности и правопорядка, а также в повышении правовой культуры российского общества и решении проблемы правового нигилизма граждан.

Однако очевидно, что степень реализации этих интересов будет снижена в связи со снижением уровня защищенности участников оборота от неправомерных действий, например, с точки зрения вреда, причиненного в результате ненадлежащим образом проведенной правовой экспертизы сделки. В настоящее время согласно статье 66 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации.

Согласно ст. 17 Основ законодательства Российской Федерации «о нотариате» возмещение вреда, причиненного в результате совершения нотариального действия, противоречащего законодательству, осуществляется за счет страхового возмещения по заключенному договору страхования гражданской ответственности нотариуса, занимающегося частной практикой, а при его недостаточности – за счет имущества такого нотариуса в пределах разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба. Необходимо отметить, что проблема снижения уровня защищенности участников гражданского оборота от неправомерных действий не решится даже введением двухуровневой системы страхования. Так или иначе, но только уголовная ответственность

за заверение незаконной сделки сможет как-то улучшить ситуацию¹⁸⁵. До тех пор нотариальная форма сделок не поможет в разы сократить количество мошенников на рынке недвижимости.

Из вышесказанного следует один вывод, а так же два существенных отрицательных момента обязательного нотариального удостоверения сделки:

1. Довольно значительный рост финансовых расходов сторон сделки. Особенно для категории лиц, находящихся в трудном финансовом положении;

2. Низкое количество нотариусов на высокую численность населения, что в свою очередь ведет за собой большую загрузку нотариусов, вследствие чего создаются очереди, многодневные ожидания заключения сделки.

По моему мнению, необходимо законодательно урегулировать тарифную ставку за оказание услуги по нотариальному удостоверению сделки, а именно отменить дополнительные сборы за техническую работу нотариуса, которая как было указано выше, составляет значительную нагрузку на участников сделки, а оставить только стоимость нотариального удостоверения сделки, установленную [подп. 10 п. 1 ст. 333.24](#) Налогового кодекса РФ, а именно 0,5 % от стоимости отчуждаемого имущества или отчуждаемой доли, - но не менее 300 руб. и не более 20000 руб. Либо за счет стоимости технической работы уменьшить процент от стоимости отчуждаемого имущества, установленный Налоговым Кодексом РФ. Притом стоимость работы технического характера, в случае ее оставления, так же должна быть уменьшена.

¹⁸⁵ Белов В. А. Сингулярное правопреемство в обязательстве : опыт исторического исследования теоретической и догматической конструкции и обобщения российской судебной практики. М, 2016. С. 204.

3 Особенности государственной регистрации перехода прав собственности на основании договора продажи недвижимости

3.1 Понятие и юридическое значение государственной регистрации прав на недвижимость

В результате реформирования гражданского законодательства государственная регистрация прав на недвижимость с 01 января 2017 года осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Ранее действовавший Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" утрачивает силу с 1 января 2020 года в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

Легальное определение регистрации закреплено пунктом 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Как указано в пункте 5 статьи 1 вышеуказанного закона государственная регистрация права является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке¹⁸⁶.

Исходя из определения, закрепленного в законе, следует назвать ряд признаков, которые присущи регистрации:

1. это акт, который имеет юридическое значение;
2. это акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права на недвижимое имущество;
3. это единственное доказательство существования зарегистрированного права.

В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определённому лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации (ст. 8.1 ГК РФ)¹⁸⁷. В частности, согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской

¹⁸⁶О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

¹⁸⁷Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации¹⁸⁸, что фактически является особенностью правового регулирования недвижимого имущества.

Указанный нюанс является принципиальным, поскольку речь идет именно о регистрации права, а не о регистрации сделки с недвижимостью. В частности, регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права, указанные в законе (ст. 131 ГК РФ). Идея реформирования была предложена в Концепции развития гражданского законодательства и поддержана законодателем (до сентября 2013 года все сделки с недвижимостью жилого назначения подлежали государственной регистрации)¹⁸⁹.

Стоит подчеркнуть, что в настоящее время договор продажи недвижимости, влечет возникновение договорного обязательства в момент получения лицом, направившим оферту, её акцепта (консенсуальный договор) или же в момент передачи имущества (реальный договор), однако, переход права собственности к покупателю происходит только после государственной регистрации перехода права¹⁹⁰.

Среди вопросов правового регулирования оборота недвижимости исследователями наиболее активно обсуждаются правовая природа и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Прежде всего, можно заметить, что государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в литературе рассматривают как правовой институт и как юридический акт. В современной литературе существует три подхода к природе института государственной регистрации: как к административно-правовому институту¹⁹¹, как к гражданско-правовому институту¹⁹², и как к смешанному¹⁹³. Например, И.М. Лазарев указывает, что «регистрация является одним из видов административных процедур, осуществляемых органами исполнительной

¹⁸⁸ Там же.

¹⁸⁹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.

¹⁹⁰ Ершов О. Г., Карпов К. В. О государственной регистрации сделок и едином подходе при реформировании гражданского законодательства // Евразийская адвокатура. 2013. № 3 (4). С. 86.

¹⁹¹ Михольская В. В. Административно-правовые аспекты государственной регистрации недвижимости : автореф. дис. ...канд. юрид. наук. М., 2002. С. 9.

¹⁹² Микерова Т. М. Регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними как институт гражданского права // Нотариус. 2000. № 4 (24) С. 51.

¹⁹³ Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки : научно-практическое пособие. М., 2009. С. 3.

власти во взаимоотношениях с гражданами и их организациями»¹⁹⁴. По мнению М.Г. Пискуновой, «государственная регистрация – императивная норма гражданского права»¹⁹⁵. С идеей императивности стоит согласиться, этот факт является бесспорным, стороны не могут своим соглашением установить иной порядок перехода права.

А.Р. Кирсанов рассматривает институт регистрации прав как особый вид юридической деятельности¹⁹⁶. И это, безусловно, справедливо, но в полной мере не отражает специфику данного института.

Другой исследователь, Е.И. Спектор, относит регистрацию к административно-правовому институту и выделяет целое понятие «регистрационный режим», под которым предлагает понимать совокупность правовых и организационных мер, устанавливающих и закрепляющих на законодательном уровне порядок регистрационного учета регистрационного учета объектов (субъектов), осуществляемый федеральными органами исполнительной власти¹⁹⁷.

Стоит признать, что этот институт носит комплексный характер, в связи с тем, что с одной стороны, он урегулирован нормами гражданского права, с другой стороны, на практике такая деятельность осуществляется федеральным органом исполнительной власти и в этой связи носит административно-правовой характер. В этой связи стоит согласиться с мнением А.Е. Русецкого, который пишет, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество является самостоятельным правовым институтом, который сочетает в себе нормы нескольких отраслей права. При этом материальная часть этого института – гражданско-правовая, а процессуальная – административно-процессуальная¹⁹⁸.

Достаточно актуальным и представляющим практическое значение является вопрос о том, какой характер носит государственная регистрация прав: правоустанавливающий или правоподтверждающий. По этому вопросу существует множество позиций, следует их перечислить. Так, О.Н. Садиков указывает, что регистрация имеет правоустанавливающее значение, то есть права на недвижимое

¹⁹⁴ Лазарев И. М. Административные процедуры в сфере взаимоотношений граждан и их организаций с органами исполнительной власти в Российской Федерации автореф. дис. ...канд. юрид. наук. М., 2002. С. 17.

¹⁹⁵ Пискунова М. Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Бюллетень Министерства Российской Федерации. 2007. № 1. С. 22.

¹⁹⁶ Кирсанов А. Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. М., 2007. С. 61.

¹⁹⁷ Спектор Е. И. Развитие административного законодательства о регистрации // Журнал российского права. 2002. № 7. С. 36.

¹⁹⁸ Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки : научно-практическое пособие. М., 2009. С. 3.

имущество возникают с момента их государственной регистрации¹⁹⁹. А.Е. Русецкий аргументирует свою аналогичную точку зрения тем, что регистрация не определяет момент возникновения прав на недвижимое имущество, эти права возникают с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом, таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним выполняет правоустанавливающую функцию²⁰⁰. С этими позициями согласиться сложно, они противоречат легальному толкованию понятия.

Государственная регистрация права представляет собой «особый государственный процесс, направленный на признание и подтверждение прав конкретного лица на недвижимое имущество в соответствии с положениями гражданского законодательства», как считает Е.В. Тресцова²⁰¹. С ней соглашается О.Н. Садиков, который считает, что государственная регистрация представляет собой особый «дополнительный акт признания и подтверждения государством совершения гражданско-правовой сделки»²⁰². Кроме того, он соглашается с законодателем, в том плане, что «зарегистрированное право с момента его регистрации считается юридически действительным»²⁰³. Эти позиции, как представляется, являются верными, но при этом дублируют нормы закона, и недостаточно точно раскрывают правовую природу регистрации прав.

О.М. Козырь полагает, что для субъектов права регистрация имеет правоустанавливающее значение и обеспечивает приоритет их прав²⁰⁴. Противоположной позиции придерживаются А.В. Белоконов, В.О. Лигай, которые характеризуют регистрацию прав как правоподтверждающий институт²⁰⁵.

Эту дискуссию поддерживает Л.Г. Фридгант, он указывает, что «факта регистрации (если она обязательна) достаточно для возникновения (или перехода) права», а основанием этого ГК РФ указал только различные случаи (момент возникновения права, момент заключения договора). Это идея верна, но при этом автор необоснованно называет акт государственной регистрации правоустанавливающим. Он указывает, что с момента совершения регистрации для всех сторон возникает абсолютное вещное право. Он пишет:

¹⁹⁹ Садиков О. Н. Гражданское право : Учебник. Том I. М., 2006. С. 155.

²⁰⁰ Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки : научно-практическое пособие. М., 2009. С. 3.

²⁰¹ Тресцова Е. В. Современное законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: проблемы юридической науки и практики // Первые Всероссийские Державинские чтения. М., 2005. С. 158.

²⁰² Садиков О. Н. Гражданское право : Учебник. Том I. М., 2006. С. 200.

²⁰³ Там же. С. 156.

²⁰⁴ Козырь О. М. Актуальные проблемы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. 1997. № 9. С. 46.

²⁰⁵ Белоконов А. В., Лигай В. О. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 3 (38). С. 127.

«Договор регулирует обязательственные отношения сторон по сделке, а регистрация прав порождает с момента регистрации вещные права, имеющие значение для всех и каждого, а не только для сторон по сделке»²⁰⁶.

Противоположной позиции относительно природы регистрации придерживается Н.Ю. Шеметова, которая указывает, что подробный анализ содержания закона о регистрации позволяет судить, что служит ее основанием: внося запись, регистратор опирается на договор и другие документы, которые сами по себе носят правоустанавливающий характер. А сама регистрация играет подтверждающую роль²⁰⁷. Это мнение, как представляется, абсолютно точно отражает нормы закона.

Представляется, что в сложившейся дискуссии так же наиболее аргументированное и развернутое мнение на этот счет принадлежит Б.Л. Хаскельбергу, который считает, что «признание государственной регистрации права на недвижимое имущество правоустанавливающим, правообразующим юридическим фактом не опирается на какие-либо легальные установления, не соответствует ни Гражданскому кодексу, ни специальному законодательству о недвижимости»²⁰⁸.

Следует отметить, что аналогичная позиция содержится в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 05.07.2001 № 132-О, где указано, что «государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, равно как и государственная регистрация права его аренды, производимые соответствующим учреждением, не могут подменять собой договор аренды как основание возникновения, изменения и прекращения права аренды, вторгаться в содержание договора»²⁰⁹.

1. Это действительно так, поскольку правоустанавливающая природа будет означать признание того, что право собственности на недвижимое имущество должно возникать на основании акта такой регистрации, однако, это создает очевидное противоречие нормам закона о регистрации. Так, пункт 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» прямо устанавливает исчерпывающий перечень оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.²¹⁰

²⁰⁶ Фридгант Л. Г. Государственная регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним как инструмент укрепления прав на недвижимость // Имущественные права в РФ. 2003. № 5 (20). С. 49.

²⁰⁷ Шеметова Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним : правовое значение и проблемы применения // Вестник Удмуртского университета. 2014. Выпуск 2. С. 211.

²⁰⁸ Хаскельберг Б. Л. Гражданское право : Избранные труды. Томск, 2008. С. 110.

²⁰⁹ Определение Конституционного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 05 июля 2001г. № 132-О // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²¹⁰ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Таковыми основаниями, фактически являются правоустанавливающие юридические факты. Б.Л. Хаскельберг указывает, что «отсутствие юридической возможности обладателя имущества легально осуществлять распорядительные действия при отсутствии регистрации права на данный объект само по себе не может быть использовано для обоснования правоустанавливающей природы государственной регистрации»²¹¹. То есть одним из обязательных условий осуществления государственной регистрации можно признать наличие какого-либо основания, которое будет предусматривать условия отчуждения недвижимой вещи, таким основанием будет один из юридических фактов, указанных в вышеуказанной статье 14 Федерального закона.

В продолжение этой идеи следует согласиться с такими учеными, как В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало, которые справедливо замечают, что государственная регистрация не является основанием возникновения права (основанием служит договор), она является лишь обязательным условием возникновения права, входит в его фактический состав, поскольку права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом²¹².

Как указывает Е.М. Тужилова-Орданская, акт государственной регистрации является не основанием возникновения права, а его последствием. Она выделяет в качестве ключевого значения регистрации тот факт, что она признает и подтверждает права²¹³. И с этим мнением также следует согласиться.

Особого внимания в таком случае требуют позиции современных исследователей, согласно которым регистрация носит и правоустанавливающее, и правоподтверждающее назначение. Так, высказывая своё мнение по этому поводу, Я.Ю. Новгородова утверждает, что легальное определение регистрации отражает её правоустанавливающее и правоподтверждающее значение. С одной стороны, она определяет момент возникновения права, но при этом не выступает в качестве основания возникновения такого права, с другой, «имеет правоподтверждающее значение и определяет момент подтверждения, удостоверения государством наличия уже существующего субъективного вещного права на недвижимое имущество»²¹⁴. И это мнение вполне справедливо и верно.

При этом М.М. Брагинский делает справедливое уточнение: государственная регистрация прав не всегда имеет правоустанавливающий характер, есть случаи, когда она

²¹¹ Хаскельберг Б. Л. Гражданское право : Избранные труды. Томск, 2008. С. 112.

²¹² Кодификация российского частного права 2015 / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгало и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. М., 2015. С. 9.

²¹³ Тужилова-Орданская Е. М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica. 2015. № 8. С. 37.

²¹⁴ Новгородова Я. Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы современной науки и образования. 2016. № 37 (79). С. 88.

носит только правоподтверждающий характер. В качестве примера он приводит регистрацию прав на недвижимость, полученную при наследовании, которая имеет не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер, так как само право будет признаваться и защищаться со дня открытия наследства²¹⁵. С этим мнением нельзя не согласиться. Ю.А. Омарова²¹⁶, Л.В. Щербачева, К.К. Рамазанова²¹⁷, и некоторые другие ученые в целом также придерживаются вышеуказанных точек зрения²¹⁸.

Следует сделать вывод о том, что природа государственной регистрации прав и сделок заключается в том, что речь идет прежде всего о правоподтверждающей процедуре, при этом сама по себе она не может и не является основанием возникновения и перехода права.

Важным вопросом является значение государственной регистрации. Например, Д.Н. Бахрах считает, что «регистрация состоит в проверке законности фактов, их официальном признании и последующем учете»²¹⁹.

Б.Л. Хаскельберг делит её значение на юридическое и социальное. Социальное состоит в том, что она обеспечивает законность, стабильность оборота недвижимости, гласность, прозрачность, доступность оборота информации о правообладателе на объекты недвижимости, гарантии полной и достоверной информации о недвижимом имуществе и уверенность участникам гражданского оборота в приобретении прав на недвижимое имущество без риска.

Её юридическое значение автор видит в следующем: с момента регистрации возникает (переходит) право собственности; она есть условие, предпосылка перехода (возникновения), прекращения, изменения права на недвижимость; является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке; с ней связывается определение того, какая сторона несет риск случайной гибели (повреждения) объекта, если стороны в отступление от диспозитивной нормы пункта 1 статьи 459 ГК РФ установили, что риск несет собственник; является фактом, с которым связывается презумпция существования

²¹⁵ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П. В. Крашенинникова. М., 2007. С. 143, 146.

²¹⁶ Омарова Ю. А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // Современные проблемы права, экономики и управления. 2016. № 2 (3). С. 214.

²¹⁷ Щербачева Л. В., Рамазанова К. К. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Московского университета МВД России. 2016. № 2. С. 95.

²¹⁸ Белоконов А. В., Лигай В. О. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 3 (38). С. 127.

²¹⁹ Бахрах Д. Н. Административное право России. Учебник для вузов. М., 2010. С. 377.

зарегистрированного права, его достоверности²²⁰. Это мнение является всесторонне охватывающим и полным, с автором следует согласиться.

По мнению Л.Г. Фридганта, «свойства системы регистрации проявляются на качестве (надежности или необратимости) зарегистрированных прав и как эти свойства изменить, чтобы добиться повышения надежности (или прочности) прав»²²¹.

Другой ученый, М.М. Рассолов пишет, что государственная регистрация обеспечивает гласность вещных прав на недвижимость, которая призвана служить интересам покупателей, залогодержателей, арендаторов²²². По мнению К.П. Татаркиной государственная регистрация направлена на обеспечение публичности и достоверности сведений о сделках и правах на недвижимость²²³. Безусловно, эти авторы правы.

По мнению Т.А. Мухиной государственная регистрация прав на недвижимость выступает функцией государства в вопросах защиты и охраны имущественных прав собственников имущества. Кроме того, она призвана обеспечить управление процессами на рынке недвижимости и ликвидации правонарушений в сфере отношений, с ней связанных²²⁴. Данное мнение так же заслуживает внимания и является правильным.

Как указывает Е.М. Тужилова-Орданская, государственная регистрация является той мерой, «косвенным рычагом государственного регулирования, с помощью которого гарантируется соблюдение имущественных прав и законных интересов субъектов гражданского оборота»²²⁵. С этим стоит согласиться.

А.Е. Русецкий видит значение регистрации прав на недвижимость и для частного, и для публичного права в том, что она является:

- 1) составной частью правового режима недвижимого имущества;
- 2) конечным элементом юридического состава, приводящего к возникновению права на недвижимость, а также договорных обязательств (прав и обязанностей) по сделкам с недвижимостью, требующим государственной регистрации, либо как необходимое условие для реализации уже возникшего права на недвижимое имущество;
- 3) способом, условием и формой защиты прав;
- 4) единственным доказательством существования зарегистрированного права²²⁶.

²²⁰ Хаскельберг Б. Л. Гражданское право : Избранные труды. Томск, 2008. С. 105-106.

²²¹ Фридгант Л. Г. Государственная регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним как инструмент укрепления прав на недвижимость // Имущественные права в РФ. 2003. № 5 (20). С. 46.

²²² Гражданское право : учебник для вузов / ред. М. М. Рассолов, П. В. Алексий, А. Н. Кузбагаров. М., 2011. С. 68.

²²³ Татаркина К. П. Форма сделок в гражданском праве России : моногр. Томск, 2012. С. 131.

²²⁴ Мухина Т. А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Инновационная наука. 2016. № 5-2 (17). С. 256.

²²⁵ Тужилова-Орданская Е. М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica. 2015. № 8. С. 38.

²²⁶ Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки. М., 2009. С. 3.

А.В. Волынцева видит значение института государственной регистрации в выполняемых ею функциях:

- защиты прав и законных интересов собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости;
- обеспечении законного, надежного, открытого гражданского оборота;
- обеспечении гласного и достоверного подтверждения прав на недвижимое имущество;
- создании эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости;
- реализации фискальной функции государства в части обеспечения поступления в бюджет средств от операций, предметом которых выступает недвижимость;
- обеспечении безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения и пресечения преступлений и правонарушений в данной сфере²²⁷.

Другие авторы видят ее значение в:

1. достижении прозрачности информации о правах на недвижимость;
2. введении государственного контроля за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на неё); защита прав и законных интересов граждан, юридических лиц и публичных образований;
3. внесении единообразия в процедуру регистрации прав на недвижимость на всей территории России;
4. гарантированности прав граждан на принадлежащее им имущество;
5. защите покупателя от мошенничества²²⁸.

С приведенными точками зрения следует согласиться. Справедливо, что обеспечение публичности и достоверности информации о зарегистрированных правах, прозрачности и гласности в совокупности, действительно позволяют сторонам защитить свои права и интересы²²⁹.

Таким образом, отечественные ученые, оценивая государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, вкладывают в него различное значение. По большей части мнения ученых сходятся, и с ними стоит согласиться в следующих принципиальных моментах: исходя из легального определения государственной регистрации прав, она имеет правоподтверждающее и, как следствие, охранительное значение. При этом сама по

²²⁷ Волынцева А. В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2003. С. 18.

²²⁸ Жилищное право : учебник / И. В. Балтутите, В. Р. Витвицкая, А. И. Гончаров. М., 2016. С. 311.

²²⁹ Дзуцева М. Ф. Соотношение нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Северо-Осетинского государственного университета им. К. Л. Хетагурова. 2014. № 2. С. 150.

себе она не может и не является основанием возникновения и перехода права собственности на недвижимое имущество.

По-моему мнению, понятие государственной регистрации прав, указанное в части 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" раскрыто полно, логично и обоснованно.

Но, исходя из анализа научной литературы, законодательства Российской Федерации, опыта практической работы, считаю возможным раскрыть в более широком его значении, а именно: государственная регистрация является административным актом (юридическим фактом), порождающим в совокупности с иным юридическим фактом гражданско-правовые последствия, в виде установления, прекращения или изменения прав и обязанностей определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

3.2 Правовые проблемы регистрации перехода права собственности на основании договоров продажи недвижимости

Государственная регистрация перехода прав собственности по договору продажи порождает множество проблем на практике и вопросов в теории гражданского права, которые не получили однозначного решения в гражданском законодательстве. В рамках настоящего исследования важным вопросом является определение того момента, с которого покупатель недвижимости по договору продажи становится её собственником. Ещё в римском частном праве переход собственности допускался только между теми лицами, кто был способен отчуждать и приобретать имущество, и осуществлялся с помощью договоров и сделок, а также через наследование по завещанию и по закону. В праве Юстиниана все сделки по перенесению прав собственности требовали наличия действительного права собственности отчуждателя, в связи с тем, что другая сторона не могла приобрести этого права без его наличия²³⁰.

Согласно статье 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Важно подчеркнуть принципиальное различие приобретения права собственности на движимые вещи и недвижимость. По общему правилу, закреплённому в пункте 1 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, моментом возникновения права собственности у приобретателя вещи по договору является момент её передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В отличие от права собственности на движимые вещи, отчуждение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если закон не устанавливает иное (п. 2 ст. 223 ГК РФ)²³¹.

Требует уточнения тот факт, что при заключении и исполнении договора продажи недвижимости происходит именно переход права собственности от одного лица к другому, а не прекращение одного права собственности и возникновение другого, нового права собственности²³².

Но одного лишь заключения договора недостаточно, поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права

²³⁰ Римское частное право : учебник / В. А. Краснокутский, И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский и др. ; под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 2004. С. 91.

²³¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²³² Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М., 2017. С. 311.

собственности на недвижимость по договору продажи к покупателю подлежит государственной регистрации. Как справедливо указывают А.Г. Карапетов, Р.С. Бевзенко, норма этой статьи есть проявление принципа обязательности внесения в реестр записи для возникновения права (принципа внесения)²³³.

Стоит уточнить, что такая регистрация не означает регистрацию самого договора продажи. То есть законодатель создает достаточно сложную схему, согласно которой для юридического факта продажи недвижимости необходимо соблюдение двух условий, а именно: заключение сделки в соответствии с общими правилами гражданского оборота, а в качестве второго условия - государственная регистрация перехода права собственности, а если быть точнее юридического акта регистрации перехода права. В связи с этим только после последовательного выполнения двух указанных условий можно признать юридический факт перехода права собственности на недвижимость состоявшимся²³⁴.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указывает на то, что и отсутствие у продавца зарегистрированного права на имущество не является основанием для признания договора продажи незаключенным. Само по себе отсутствие государственной регистрации права собственности продавца на заключенность договора не влияет²³⁵. Эта мысль подтверждается тем, что права на недвижимость, подлежащие регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ).

А при самом переходе права собственности на недвижимую вещь правовое значение имеет, в первую очередь, государственная регистрация права, а не заключение договора или исполнение обязательства продавца по передаче вещи. Сам договор вступает в силу и считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода прав собственности. Статья 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» определяет, что договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, являются только основаниями для государственной регистрации перехода права собственности.

²³³ Карапетов А. Г., Бевзенко Р. С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 8. С. 88.

²³⁴ Кардаш А. Роль нотариуса в сделках с недвижимым имуществом // Жилищное право. 2016. № 9. С. 65.

²³⁵ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Само обязательство по договору продажи недвижимости состоит в передаче продавцом имущества покупателю. Обеспечить такую передачу может только собственник продаваемого имущества. В силу закона распоряжаться недвижимым имуществом может только лицо, законно владеющее недвижимостью, а также зарегистрировавшее своё право в установленном порядке.

Так, согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом²³⁶. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таким образом, если договор продажи недвижимости соответствует требованиям к такому договору и содержит все существенные условия, поименованные в законе, то он считается заключенным. При этом отсутствие государственной регистрации права продавца на факт заключения договора не влияет. Стоит согласиться с мнением Б.Л. Хаскельберга о том, что заявление о регистрации является действием во исполнение обязательства по передаче в собственность недвижимого имущества. Пока не состоялась регистрация права собственности, обязательство нельзя считать исполненным в полном объеме²³⁷.

Исполнение договора продажи недвижимости его сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК РФ). Важно то, что закрепление в договоре продажи недвижимости иного правила, противоречащего пункту 2 вышеуказанной статьи, не представляется возможным, так как это затронет интересы и права третьих лиц и подорвет доверие к институту регистрации. Но и это правило не является препятствием для вступления третьих лиц в договорные отношения с покупателем недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности к нему²³⁸. Следовательно, до регистрации перехода этого права продавец остаётся собственником имущества, в то

²³⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²³⁷ Хаскельберг Б. Л. Гражданское право : Избранные труды. Томск, 2008. С. 125.

²³⁸ Карапетов А. Г., Бевзенко Р. С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 8. С. 88.

время как покупатель уже полностью уплатил её цену и фактически вступил во владение, но еще юридически не считается её собственником. В это же время их юридически связывает договор продажи и не даёт оснований для нового отчуждения вещи третьему лицу, то есть по существу лишает формального собственника (продавца) права распоряжения вещью по своему усмотрению. Так, после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на его защиту, но не вправе распоряжаться этим имуществом, в связи с тем, что право собственности на него сохраняется за продавцом²³⁹.

Представляется, что норма этой статьи не совсем совершенна, поскольку до момента государственной регистрации перехода права продавец может заключить не одну сделку, в связи с этим покупателям придется обращаться в суд за защитой нарушенных прав, как следствие, потраченное время. Стоит предположить, что совершенствование этой нормы видится в закреплении обязанности по осуществлению регистрации перехода права в установленный законом срок. Но, установлением меры ответственности сторон за несоблюдение этой нормы, в какой-то степени будет нарушен принцип добросовестности сторон, поскольку государство, таким образом, будет понуждать стороны сделки обращаться в орган исполнительной власти с заявлениями о переходе прав и прав приобретателя. Как представляется, тогда институт регистрации прав изменит свою привычную форму и поменяет свое назначение.

В качестве примера можно привести решение Арбитражного суда Томской области по делу №А67-7156/2015. Так, суд, отказал в удовлетворении иска и указал, что факт заключения продавцом нескольких договоров продажи с разными покупателями сам по себе не свидетельствует о ничтожности какой-либо из совершенных сделок. В этом случае права покупателя, которому имущество не было передано в собственность вопреки договору, могут быть защищены другим способом – путем возмещения убытков недобросовестным продавцом²⁴⁰. Постановлением 7 Арбитражного Апелляционного суда решение Арбитражного суда Томской области оставлено без изменения, жалоба без удовлетворения.

Постановление мотивировано тем, что «в абзаце седьмом пункта 61 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего

²³⁹ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁴⁰ Решение Арбитражного суда Томской области [Электронный ресурс] от 18 янв. 2016 г. по делу №А67-7156/2015 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что, если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи. По смыслу разъяснений, содержащихся в абзаце 7 пункта 61 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", регистрация права собственности имеет приоритет над передачей владения, законным владельцем недвижимости является лишь то лицо, право собственности которого зарегистрировано в установленном законом порядке в ЕГРП (в настоящее время ЕГРН), а не то лицо, которое получило его по акту приема-передачи. Аналогичная позиция изложена в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в рамках которой Верховный суд Российской Федерации указал, что статья 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации). В связи с чем, факт заключения продавцом нескольких договоров купли-продажи с разными покупателями сам по себе не свидетельствует о ничтожности какой-либо из совершенных сделок. В этом случае права покупателя, которому имущество вопреки договору не было передано в собственность, могут быть

защищены другим способом - путем возмещения убытков недобросовестным продавцом»²⁴¹.

Если одна сторона уклоняется от регистрации перехода права собственности, то суд вправе по требованию другой стороны или в случаях, предусмотренных законом, вынести решение о такой регистрации. Необоснованно уклоняющаяся сторона должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (п. 3 ст. 551 ГК РФ)²⁴².

Такого рода иск подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавцом по передаче имущества, и как было указано ранее, подписания документа о передаче. В ином случае, покупатель вправе соединить исковые требования по передаче имущества и о регистрации перехода права. Ситуация является любопытной в том плане, что требование о регистрации перехода права не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость. Нахождение имущества во временном владении у третьего лица (к примеру, арендатора) не может являться препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права²⁴³.

В случае если продавец заключил несколько договоров продажи недвижимости, и если объект недвижимости, являющийся предметом этих договоров, был передан кому-либо из покупателей, то иск может быть удовлетворен только в отношении лица, во владение которого был передан объект недвижимости, другие покупатели могут требовать только возмещения убытков.

Актуальной является и такая ситуация, при которой переход права собственности зарегистрирован в отношении одного покупателя, а недвижимость при этом передана другому покупателю, и такие ситуации также нередки. В вышеуказанном судебном деле рассматривался так же случай, когда с иском в суд обратилось лицо о признании недействительным зарегистрированного за другим покупателем права собственности на нежилое помещение ссылаясь на, что покупатель, в отношении которого была произведена государственная регистрация перехода права, является лишь формальным собственником спорных объектов недвижимости вследствие ничтожной сделки. Так как фактическая передача вещи не имела места быть, то и покупатель по данному договору не

²⁴¹ Постановление Арбитражного Апелляционного суда Томской области [Электронный ресурс] от 13 мая 2016 г. по делу №А67-7156/2015 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та

²⁴² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // Там же.

²⁴³ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. // Там же.

мог стать собственником нежилого помещения, несмотря на полученное свидетельство о государственной регистрации прав. Суд в удовлетворении иска отказал, указал, что исходя из смысла абзаца 7 пункта 61 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №10/22 регистрация перехода права собственности имеет приоритет над передачей владения, законным владельцем недвижимости является лишь то лицо, право собственности которого зарегистрировано в установленном законом порядке в ЕГРП, а не то лицо, которое получило его по акту приема-передачи²⁴⁴.

Таким образом, можно сделать вывод, что статус законного владельца покупатель, получивший недвижимость в порядке исполнения договора, сохраняет только до момента государственной регистрации другого покупателя. Собственник, право которого зарегистрировано в ЕГРН, имеет право обратиться в суд с виндикационным иском, а лицо, утратившее владение, потребовать от продавца возмещения убытков. Возможность удовлетворения иска о регистрации права на спорное имущество ставится в зависимость от надлежащего исполнения сторонами обязательств по договору продажи недвижимости.

Следует подчеркнуть исключительные особенности продажи предприятия, при которой необходимо не только заключить договор, зарегистрировать переход права на имущество, но также и передать это имущество с переходом риска случайной гибели или случайного повреждения. То есть покупатель, юридически не являясь собственником, после приемки недвижимости, тем не менее, может её использовать в предпринимательских целях, включая ограниченное распоряжение им в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено (п. 3 ст. 564 ГК РФ)²⁴⁵.

В связи с тем, что в настоящее время строительство объектов недвижимости, в том числе жилых домов, приобрело массовый характер, возникает ряд проблем с регулированием отношений по вовлечению объектов, строительство которых еще не было завершено. Норма статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что договор купли-продажи может быть заключен не только в отношении того объекта недвижимости, который имеется в наличии (в момент заключения договора), но и того, который будет создан или приобретен продавцом в

²⁴⁴ Решение Арбитражного суда Томской области [Электронный ресурс] от 18 янв. 2016 г. по делу № А67-7156/2015 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁴⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара²⁴⁶. В последнем случае речь пойдет об объектах незавершенного строительства, поскольку эти объекты прав создаются именно в будущем. Фактически в таком случае стороны заключают договор купли-продажи объекта, право собственности на который еще не зарегистрировано в предусмотренном законом порядке.

В.П. Мозолин, А.А. Павлов полагают, что недвижимое имущество не может быть будущей вещью по договору купли-продажи в связи с тем, что право собственности на вновь созданный объект недвижимости, подлежащее государственной регистрации, будет возникать только с момента такой регистрации и до государственной регистрации права на недвижимое имущество оно не выступает объектом гражданского оборота. Эти учёные считают, что продажа будущей вещи возможна только тогда, когда продавец в момент заключения договора имеет реальную возможность их создания или приобретения в будущем²⁴⁷. С этим мнением стоит не согласиться уже потому, что оно противоречит действующему законодательству (Договор купли-продажи будущей вещи).

В.А. Слыщенко придерживается мнения о том, что любой договор купли-продажи в момент его заключения соответствует законодательству, независимо от наличия у продавца права собственности на предмет договора. Но при этом на момент государственной регистрации перехода права собственности покупателю право собственности продавца должно быть зарегистрировано и приобретено²⁴⁸. Подобного рода позиция имеет длительную историю, а именно: еще Г.Ф. Шершеневич выступал с критикой норм русского гражданского законодательства в части тех норм, из-за которых договор считался как способ приобретения собственности, отмечая, что договор купли-продажи не создает сам по себе собственности, а является только основанием²⁴⁹.

Актуальной проблемой становится продажа объектов незавершенного строительства, так как такие договоры являются распространенными сделками в отношении недвижимости, поскольку в современных условиях приобретение готового жилья требует больших финансовых вложений, а на стадии строительства объект стоит гораздо дешевле. В связи с этим возникает масса проблем с объектами незавершенного строительства, в том числе и с жилыми домами, которые не были достроены. Эти проблемы связаны в основном с вовлечением таких объектов в гражданский оборот и с необходимостью оформления права собственности гражданами и юридическими лицами.

²⁴⁶ Там же.

²⁴⁷ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. М., 2003. С. 42.

²⁴⁸ Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности : сравнительно-правовое исследование. М., 2011. С. 178.

²⁴⁹ Незнамова А. А. Содержание договора возмездного оказания оценочных услуг // Современное право. 2017. № 1. С. 23.

Впервые объекты незавершенного строительства стали рассматриваться в качестве особых вещей законодательством о приватизации, а в гражданское законодательство они были добавлены только из-за того, что практика правоприменения судами неоднократно сталкивалась с ними, но законодательно вопрос урегулирован не был. До внесения изменения в статью 130 Гражданского кодекса Российской Федерации долгое время дискуссионными были вопросы о том, можно ли рассматривать его как объект недвижимости, подлежит ли государственной регистрации право собственности на такой объект, а также как можно заключить договор купли-продажи в отношении объектов незавершенного строительства.

Очевидно то, что в отношении объектов незавершенного строительства преобладает такой же подход, по которому они, как объекты гражданских прав, возникают в тот момент, когда они соответствуют признакам недвижимости, которые были рассмотрены в предыдущих параграфах настоящего исследования. В Постановлении Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что при рассмотрении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства), нужно, прежде всего, установить, полностью ли на нём завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы²⁵⁰.

В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» указывается на то, что право собственности на объект незавершенного строительства, как на недвижимое имущество, возникает у заказчика с момента его регистрации в установленном порядке.

Так, подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора, заключенного одной стороной с третьим лицом с целью продолжения строительства, не достроенного им объекта, в связи с чем подрядчик был лишён права исполнить договор и получить соответствующее вознаграждение. Объект незавершённого строительства является вкладом заказчика в договор простого товарищества. Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, так как все выполненные работы по незавершенному строительству оплачены заказчиком и, следовательно, он имел право распорядиться им как своей собственностью, в том числе передав строительство другому лицу. Суд кассационной инстанции решение отменил, дело было передано на новое рассмотрение по следующим основаниям: согласно статье

²⁵⁰ О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

740 ГК РФ подрядчик по договору строительного подряда должен построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик принять их результат и оплатить. А в случае, если договор подряда не расторгнут, у подрядчика сохраняется право на продолжение строительства. В соответствии со статьей 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Так как незавершенное строительство является недвижимым имуществом, то право собственности на него подлежит регистрации. Таким образом, для решения вопроса о правомерности внесения незавершенного строительства в качестве вклада в договор простого товарищества суду было необходимо установить факт расторжения договора строительного подряда, истребования заказчиком незавершенного результата работ, а также регистрации незавершенного строительства в качестве объекта недвижимости²⁵¹.

Пункт 5 Постановления 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» указывает на то, что в судебном порядке не может быть произведено понуждение продавца к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. В это же время покупатель вправе потребовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимости, являющейся предметом договора в соответствии со статьей 398 ГК РФ. Такой иск подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик - продавец по договору, право собственности которого на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРН. Требование об исполнении обязательства по передаче имущества также может быть соединено с требованием о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества²⁵².

Противоречивым представляется мнение М.И. Брагинского, который считает, что лицо обладает правом собственности на объект незавершённого строительства ещё до регистрации этого права, но такая регистрация необходима для подтверждения права, без чего распоряжение таким имуществом не может осуществляться. Во всём, что не связано с особенностями объектов незавершенного строительства, его оборот подчиняется режиму

²⁵¹ Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 янв. 2000 г. № 51 // Там же.

²⁵² О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 // Там же.

недвижимости²⁵³. С мнением автора трудно согласиться полностью. Если объекты незавершенного строительства действительно подчинены правовому режиму недвижимости и этот факт законодательно закреплён. То в другой части высказывания мнение автора полностью противоречит действующему законодательству, в частности, статья 219 ГК РФ предусматривает норму, согласно которой право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации²⁵⁴.

В этой связи стоит привести более верные мнения и позиции. Например, противоположное высказывание принадлежит В.В. Витрянскому, который справедливо отмечает, что право собственности на объект незавершенного строительства возникает с момента государственной регистрации этого права. Вместе с тем собственник вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства лишь в том случае, если указанный объект отвечает признакам недвижимого имущества, которые указаны в статье 130 ГК РФ. В целом к праву собственности и другим вещным правам на объект незавершенного строительства могут применяться содержащиеся в ГК РФ правила о соответствующих правах на здания и сооружения, если иное законом или не вытекает из существа объекта незавершенного строительства²⁵⁵.

С.Ю. Стародумова придерживается позиции, что для признания такого объекта недвижимостью необходимо «наличие как минимум правоустанавливающих документов на сформированный земельный участок и согласование (при необходимости) и утверждение документов (технический паспорт) на создаваемый объект недвижимости»²⁵⁶. С этим мнением следует согласиться, поскольку оно соответствует позиции, сложившейся в судебной практике. Так, из Определения Верховного Суда Российской Федерации следует, что для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства

²⁵³ Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 3 : Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М., 2011.

²⁵⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁵⁵ Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства : промежуточные итоги. М., 2016.

²⁵⁶ Стародумова С. Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства: Сб. статей. Вып. 8. М., 2014. С. 125.

объекта недвижимости, с получением разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм и правил²⁵⁷.

Анализ законодательства позволил выделить следующие ключевые нормы:

1) объект незавершенного строительства подлежит государственному кадастровому учету, и в отношении его может быть зарегистрировано право собственности (Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости");

2) право собственности на объект незавершенного строительства по общему правилу возникает с момента государственной регистрации права собственности (статья 219 ГК РФ);

3) при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства необходимо определять и указывать следующее: степень готовности объекта в процентах; основную характеристику объекта (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение; проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено (ч.4 ст. 8 Закона о регистрации)²⁵⁸.

При этом если при проведении правовой экспертизы регистрирующий орган придёт к выводу о том, что объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы), отказ в государственной регистрации прав будет являться правомерным²⁵⁹.

Таким образом, договор продажи недвижимости становится основанием для обязательственно-правовой связи участников с момента его заключения, но сам по себе (в отсутствие государственной регистрации) не переносит право собственности на приобретателя, то есть не имеет вещно-правового эффекта²⁶⁰.

Хочется отметить, что федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое

²⁵⁷ Определение Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 22 дек. 2015 г. по делу № 304-ЭС15-11476 (Судебная коллегия по экономическим спорам)// КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁵⁸ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁵⁹ Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁶⁰ Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М., 2017. С. 315.

имущество и сделок с ним, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" очень подробно регулирует порядок регистрации, а также порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости. При этом основными этапами государственной регистрации являются следующие: оформление заявления и пакета документов, уплата госпошлины, подача заявления, получение документов. В настоящее время пакет документов подается как через сам орган исполнительной власти, так и через многофункциональные центры. Дистанционно документы можно направить почтовым отправлением в орган регистрации прав. Это, бесспорно, является положительным моментом. Но в самой процедуре регистрации перехода права собственности по договору продажи недвижимости существуют определенные трудности. Например, при подаче документов по почте подлинность подписи на заявлении нужно засвидетельствовать нотариально (ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"), а почтовое отправление необходимо направить с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.

Положительной является возможность подачи документов в электронной форме: заявление подается через Единый портал госуслуг, сайт Росреестра или с использованием веб-сервисов. Сама процедура регистрации не является сложной, но требует определенных юридических знаний от сторон сделки. В частности, статья 21 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" содержит требования к документам, предоставляемым для осуществления государственной регистрации прав, например, в определенных случаях они должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь подписи сторон, иметь разборчиво написанный текст. Документы в форме бумажных носителей так же в некоторых случаях должны предоставляться не менее, чем в двух экземплярах.

Но при этом, проблемы могут возникнуть при наличии следующих ситуаций:

1. заявление и документы представлены в форме электронных документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом;
2. документы на бумажном носителе имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные исправления, серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;
3. информация об уплате государственной пошлины за осуществление регистрации прав отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4. в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом;

5. заявление не подписано заявителем (ст. 25)²⁶¹.

При обнаружении такого рода несоответствий, орган регистрации возвращает документы заявителю без рассмотрения.

Кроме того, статья 26 вышеуказанного закона перечисляет основания для приостановления регистрации прав, а согласно статье 27 в случае неустранения этих оснований, орган регистрации принимает решение об отказе в регистрации прав. Таких оснований более пятидесяти, например, представленные документы по форме и (или) содержанию не соответствуют требованиям законодательства; не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны; представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами; существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество; и многие другие.

В связи с этим напрашивается вывод, что независимо от того, что институт государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество выполняет ряд важных функций, например, регулятивную, охранительную, информационную, сама процедура в определенной мере затрудняет гражданско-правовой оборот недвижимости, но, в свою очередь является гарантом соблюдения имущественных прав и законных интересов субъектов гражданского оборота.

В заключение данной работы хотелось бы отразить наиболее распространенные, а так же требующие внимания при совершении сделок по договорам продажи недвижимости, случаи отказа в государственной регистрации прав, по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, которые являются приложением А к данной работе. Сообщения об отказе по делам, имеющимся в моей практике в период написания диссертационной работы, отраженные в приложении, необходимы для наглядного, полного и объективного понимания причин, которые могут послужить основанием для приостановления государственной регистрации прав и в дальнейшем отказе по указанным причинам. Так же необходимы для дальнейшего применения полученной информации в будущем, при совершении сделок с недвижимостью, чтобы

²⁶¹ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

избежать негативных последствий в случае отказа в государственной регистрации прав, а, следовательно, достигнуть финальной цели – стать собственником объекта недвижимости.

Первое, на что бы хотелось обратить внимание – это на те случаи, когда после приобретения имущества лицо сменило фамилию и на момент отчуждения имущества выступает уже с иной фамилией, чем та, которая внесена в ЕГРН, документы же о перемене фамилии на государственную регистрацию прав не представляются (Сообщение об отказе №54/001/016/2017-11 от 27.04.2017г.), либо в случае приобретения гражданами имущества в общую совместную собственность на государственную регистрацию прав не представляется свидетельство о заключении брака, что так же является препятствием для государственной регистрации права общей совместной собственности (Сообщение об отказе №54/001/542/2017-1276 от 08.08.2017г).

Так же на что следует обратить внимание в момент подписания договора продажи недвижимости, так это на то, что, в случае приобретения имущества на имя несовершеннолетних, в соответствии с пунктом 1 статьи 25 ГК РФ за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. Согласно пункту 1 статьи 26 ГК РФ несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением названных в пункте 2 настоящей статьи, с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя. Таким образом, в случае если совершеннолетнему на момент заключения договора не исполнилось 14 лет, то от его имени действует законный представитель, что должно быть отражено в договоре. В случае, если несовершеннолетний на момент заключения договора достиг 14 лет, но не достиг соответственно 18, то несовершеннолетний действует сам от своего имени, но с согласия законного представителя. О чем так же в договоре должно быть отражено, а так же выражено письменное согласие законного представителя на заключение договора. Так же необходимо к документам, представляемым на государственную регистрацию прав приложить свидетельство о рождении несовершеннолетнего ребенка для установления родства с родителями, либо документы, подтверждающие опеку, попечительство над несовершеннолетним (Сообщение об отказе №54/004/102/2017-1800-1803 от 10.11.2017г).

Особое внимание хотелось бы обратить на необходимость проверки объекта недвижимости, приобретение которого лицо намерено совершить, на существующие запреты, ограничения (обременения) объекта недвижимости. Данная проверка осуществляется путем подачи заявления о предоставлении выписки из ЕГРН на интересующий объект недвижимости. В данном документе будут отражены все

имеющиеся на момент выдачи выписки, в случае их наличия, ограничения (обременения), запреты, аресты и др. Выписка из ЕГРН до совершения сделки обязательна для того, чтобы убедиться, что собственником является именно то лицо, с которым имеется намерение заключить договор, а так же максимально исключить риски приобретения недвижимости находящегося в обременении (Сообщение об отказе №54/008/057/2017-539, 540 от 27.12.2017г).

Нередки так же случаи, когда при продаже имущества в ЕГРН отсутствует зарегистрированное в установленном законом порядке право продавца на объект недвижимости. Еще более проблематично, когда продавец уклоняется от государственной регистрации перехода права, и отсутствуют правоустанавливающие документы у этого лица на отчуждаемый объект недвижимости (Сообщения об отказе №54/008/054/2017-459,460 от 08.12.2017г; №54/001/666/2017-9498 от 16.11.2017г.).

Так же нередки случаи, когда при отчуждении здания без земельного участка (когда земельный участок не принадлежит продавцу на праве собственности, а находится в постоянном бессрочном пользовании, аренде), в договоре купли-продажи, в нарушение статьи 554 ГК РФ не указывается, на каком земельном участке расположен отчуждаемый объект недвижимости (Сообщение об отказе №54/001/666/2017-9498 от 16.11.2017г.).

При приобретении объекта недвижимости, в случае если от имени собственника (продавца) действует представитель по доверенности необходимо обратить особое внимание на то, что доверенность должна быть нотариально удостоверена, не истек срок действия этой доверенности, а так же имеются полномочия в данной доверенности на заключение договора по отчуждению объекта недвижимости (Сообщение об отказе №54/011/009/2017-2042 от 05.03.2018г). Так же в отдельных случаях в доверенности доверителем ограничено доверенное лицо на передачу ему денежных средств. Следовательно, в таком случае денежные средства необходимо передать непосредственно собственнику, о чем взять соответствующую расписку, а так же указать данный факт в договоре купли-продажи.

Нередки так же в нарушение пункта 3 статьи 37 Гражданского кодекса РФ случаи сделок купли-продажи с подопечными его близкими родственниками (Сообщение об отказе №54/008/055/2017-1094 от 14.11.2017г.).

Хотелось бы так же уделить внимание договорам купли-продажи недвижимости, из которых не усматривается полный расчет за имущество, а так же заключаемым по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О

несостоятельности (банкротстве)²⁶². Зачастую заявителями на государственную регистрацию прав представляются не все для этого необходимые документы, а так же представленные документы по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства (Сообщение об отказе №54/011/031/2017-854 от 07.10.2017г.).

Одним из самых распространенных случаев отказа в государственной регистрации прав является не указание в договоре продажи недвижимости, предметом которого является земельный участок, в нарушение статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), категории земель данного земельного участка. (Сообщение об отказе №54/008/005/2017-2436, 2438,2439,2440 от 11.07.2017г.)²⁶³.

Так же нередки случаи представления документов на государственную регистрацию прав при возникновении ипотеки в силу закона на основании договора продажи недвижимости, без представления документов, которые обеспечиваются исполнением обязательств такой ипотекой (кредитные договоры, договоры займа). При возникновении ипотеки в силу закона в обеспечение договора займа нередки случаи не представления документов, подтверждающих передачу денежных средств по такому договору, что так же является основанием для отказа в государственной регистрации прав, и, как следствие, ипотеки в силу закона (Сообщения об отказе №54/008/055/2017-1937,1938 от 27.03.2018г.).

И в заключение хотелось бы добавить так же случаи представления на государственную регистрацию прав договора купли-продажи в простой письменной форме, когда законом установлена обязательная его нотариальная форма (Сообщение об отказе №54/001/543/2017-532-535). Какие договоры в настоящее время подлежат обязательному нотариальному удостоверению, было рассмотрено выше во второй главе настоящего диссертационного исследования.

Тем самым, рассмотрев случаи отказа в государственной регистрации прав, можно подвести следующий итог: для залога успешного соглашения, следует обратить внимание на следующие ключевые моменты:

1.Получить всю необходимую информацию о приобретаемом объекте недвижимости до заключения сделки, путем подачи заявления о выдаче Выписки из ЕГРН на данный объект недвижимости, чтобы убедиться в «чистоте» приобретаемого объекта. Так же необходимо помнить, что с момента получения выписки из ЕГРН и до заключения сделки, в то же время не следует затягивать на длительное время с заключением данного

²⁶² О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та

²⁶³ Земельный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 12001 г. № 136-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та

договора, в противном случае следует заказать выписку из ЕГРН повторно, чтобы максимально исключить возможные риски.

2. При заключении договора необходимо обратить внимание, что договор заключается именно с собственником объекта недвижимости, который указывается в выписке из ЕГРН. В случае если от имени собственника действует представитель по доверенности, то данный представитель (за исключением юридического лица) при заключении договора, должен действовать только на основании нотариально удостоверенной доверенности. Следует внимательно прочитать данную доверенность, в которой должны быть четко отражены полномочия на те цели, которые преследует представитель при заключении договора (представление интересов по продаже объекта, покупки, заключение договоров, получение денежных средств и др), а так же на срок действия доверенности, который к моменту заключения договора не должен быть истекшим. Так же необходимо обратить внимание в доверенности на то, чтобы в ней так же указаны полномочия на представление интересов в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость. В отличие от заключения договора от имени юридического лица, где достаточно доверенности простой письменной формы, при представлении интересов от имени юридического лица, в органе осуществляемом государственную регистрацию прав так же необходима нотариально удостоверенная доверенность от имени такого юридического лица.

Так же настоятельно рекомендуется проверить подлинность выданной нотариально удостоверенной доверенности, чтобы исключить мошеннические действия стороны договора и не допустить использование такой доверенности, что не исключено при заключении сделки с недвижимым имуществом. Проверить подлинность доверенности можно по следующему электронному адресу: <http://reestr-dover.ru/>.

Доверенность ключевой момент сделки. Поэтому, в случае представления интересов собственника по доверенности следует уделить особое внимание такой доверенности не менее, чем к условиям заключаемого договора продажи недвижимости.

3. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости, названные в законе, рассматривались в 1 главе диссертационного исследования. Без указания таких условий, либо их несогласования данный договор не может являться заключенным. Кроме этого следует обратить особое внимание на необходимость подписания документа о передаче и принятии недвижимости. Помимо существенных условий договора, прямо указанных в законе, для сторон такого договора могут являться существенными и те условия, которые не названы в законе как обязательные (несущественные). Поскольку договор это в первую очередь соглашение, необходимо внимательно ознакомиться и согласовать каждое условие такого соглашения.

4.Следует помнить, что при отчуждении объекта недвижимости, расположенном на земельном участке необходимо указывать данные земельного участка, на котором расположен отчуждаемый объект недвижимости (статья 554 ГК РФ)²⁶⁴. Данная норма необходима при отчуждении зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности. При отчуждении помещения, расположенного в здании без отчуждения самого здания, соответственно данная норма не применяется.

Так же необходимо в договоре купли-продажи, предметом которого является земельный участок, вместе с существенными условиями, указывать и категорию земель такого земельного участка (статья 8 ЗК РФ)²⁶⁵

Помимо этого, в случае отчуждения земельного участка на котором расположен или расположены объекты недвижимости, прочно связанные с земельным участком (здания, строения, сооружения), принадлежащие продавцу на праве собственности, следует учитывать, установленное пунктом 5 статьи 1 ЗК РФ единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами²⁶⁶.

Таким образом, при отчуждении земельного участка, на котором расположено здание, принадлежащее продавцу на праве собственности, предметом договора продажи недвижимости так же должно являться и здание, расположенное на таком земельном участке. Либо здание может являться предметом отдельного договора продажи недвижимости. Закон не устанавливает обязательных требований, чтобы предметом одного договора являлись отчуждаемые объекты. Главное требование Закона - отчуждение объектов должно происходить одновременно. Те же требования предъявляются и при отчуждении здания, которое расположено на земельном участке, принадлежащем на праве собственности (статья 35 ЗК РФ)²⁶⁷.

5.Независимо от того какой объект недвижимости является предметом договора купли-продажи, помимо существенных условий, в таком договоре так же должны быть указаны адреса мест жительства физических лиц, а в случае, если стороной договора

²⁶⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

²⁶⁵ Земельный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 12001 г. № 136-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та

²⁶⁶ Там же.

²⁶⁷ Там же.

является юридическое лицо – наименование юридического лица без сокращения с указанием его местонахождения (часть 2 статьи 21 Закона о Регистрации)²⁶⁸.

6. В настоящее время, помимо Росреестра прием документов ведут и Многофункциональные центры (МФЦ). При подаче документов на государственную регистрацию прав, вне зависимости от того, где происходит прием документов в Управлении Росреестра, либо в МФЦ, необходимо внимательно ознакомиться со всеми документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, в том числе и с заявлениями о такой регистрации, проверить свои данные, данные объекта, а так же цель обращения (вид регистрируемого права) во избежание допущения специалистом по приему возможной ошибки, которая может послужить основанием для приостановления и дальнейшего отказа в государственной регистрации прав. Так же необходимо подписать все документы, представляемые на государственную регистрацию прав, в том числе и само заявление.

При проведении правовой экспертизы документов государственным регистратором прав зачастую предпринимаются действия по устранению причин, которые могут послужить основанием для приостановления прав и дальнейшего отказа, путем уведомления по указанному в заявлении номеру телефона заявителя. Однако, существуют случаи ошибки в указании номера, либо когда сторона сделки, особенно чаще всего после отчуждения объекта, покидает населенный пункт, в результате чего не представляется возможным такой стороне обратиться для исправления документов в кратчайшие сроки, либо обратиться вовсе не представляется возможным. Имеют место так же случаи, когда сторона договора по каким-либо причинам отказывается исправлять имеющиеся существенные недочеты для государственной регистрации прав. В таком случае исход сделки, при совершении которой были допущены существенные нарушения действующего законодательства очевиден – отказ в государственной регистрации прав.

Во избежание подобных случаев рекомендуется предусмотреть все возможные риски и максимально устранить возможность допущения ошибок на всех этапах совершения сделки, путем внимательного изучения документов, имеющих юридическое значение, от момента желания приобрести недвижимость до подачи документов на государственную регистрацию прав.

²⁶⁸ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Критерием (признаком) разграничения договора купли-продажи недвижимости как отдельного вида купли-продажи следует считать объект продажи, предмет договора, а именно: недвижимое имущество. Этот договор урегулирован нормами Главы 30 второй части Гражданского кодекса Российской Федерации. Специальные нормы регулирования содержатся в параграфе 7 Главы 30 «Продажа недвижимости» Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 549-558).

2. Договор продажи недвижимости является двусторонним, возмездным и взаимным. Его консенсуальная или реальная форма складывается «в зависимости от того, сформулированы ли их конструкции как консенсуальные или как реальные»²⁶⁹. Форма договора – письменная, сторонами составляется один документ, подписанный сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ). В противном случае он будет признан недействительным.

3. Существенными условиями договора продажи недвижимости являются: предмет договора и его цена. При этом по отношению к предмету должны быть указаны такие сведения, которые бы позволили 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. А при отсутствии таких сведений условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается незаключенным (ст. 554 ГК РФ).

4. В отношении цены договора продажи недвижимости не применяются нормы пункта 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть цена договора может меняться после его заключения только в случаях, которые были предусмотрены договором, законом либо в установленном законом порядке. Представляется, что эта норма направлена на защиту интересов покупателя как менее защищенной стороны.

5. Пункт 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет заключать договор продажи недвижимости, которая будет создана или приобретена продавцом в будущем. Пленум ВАС РФ от 11.07.2011 № 54, разъяснил, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным. Но на момент государственной регистрации перехода права

²⁶⁹ Тузов Д. О. О месте сделок с недвижимостью в системе консенсуальных и реальных договоров // Правовые проблемы укрепления российской государственности / ред. Б. Л. Хаскельберг. Томск, 2010. Ч. 45. С. 13.

собственности на недвижимое имущество к покупателю продавец должен обладать правом собственности²⁷⁰.

6. Одной из важных особенностей договора продажи недвижимости является порядок его исполнения, а именно, закреплённая ст. 556 ГК РФ обязанность по передаче недвижимости продавцом и её принятие покупателем, которые осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным только после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче (передаточному акту или другому документу по передаче недвижимого имущества). Данный документ является фактом, подтверждающим исполнение обязательств как у продавца передать, так и покупателя соответственно принять данное имущество, а, следовательно, является фактом исполнения обязательств у сторон по договору. При этом, если одна из сторон уклоняется от подписания акта о передаче согласно условиям договора, то факт такого уклонения будет расцениваться как отказ от исполнения обязанности передать или принять имущество.

7. Нередко возникают ситуации, когда договор купли-продажи заключен, но сама вещь не передана. Сложность обозначенной ситуации может состоять в том, что договор может просто не предусматривать иное, и факт приема-передачи не установлен. До факта передачи проданного объекта недвижимости покупателю и подписания сторонами акта приема-передачи договор продажи не может считаться исполненным. В данном случае, при отсутствии подписанного акта приема-передачи, покупатель не может стать собственником объекта недвижимости. Следовательно, покупатель уже не сможет обратиться в суд с иском о передачи имущества из чужого незаконного владения, поскольку законным владельцем в данном случае остается продавец. Способом защиты покупателя в такой ситуации может стать обращение в суд с иском о государственной регистрации перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ), поскольку в данном случае усматривается уклонение продавца от исполнения обязательств по договору.

8. Еще одним исключительным правилом в отношении договора продажи недвижимости является тот факт, что в силу специфики его предмета, в случае если продавец передаёт недвижимость, не отвечающую условиям договора о её качестве, то в качестве последствий применяются правила статьи 475 ГК РФ. Однако по договору

²⁷⁰ О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

продажи недвижимости покупатель не имеет права потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ). Представляется, это связано с тем, что сам объект недвижимости может быть идентифицирован определенными признаками, а в таком случае замена товара на аналогичный или даже идентичный будет просто невозможна, а в результате между продавцом и покупателем возникнет очередной спор.

9. Наиболее острой проблемой в доктрине на современном этапе является проблема классификации объектов недвижимости. В качестве критериев отнесения к объектам недвижимости следует выдвинуть: прочную связь с землей при невозможности перемещения вещи без несоразмерного ущерба ее назначению; отнесение законом вещи к недвижимости.

10. Отсутствие формального закрепления определений «прочность» или «прочная связь с землей» не является проблемой и пробелом в законе тоже не является, так как суды исходят из материалов дела и конкретной ситуации. Так или иначе, прочность связи с землей можно установить, а его законодательное закрепление может ограничить субъектов гражданских правоотношений как в защите их прав, так и в возможности реализации гарантий, которые имеют место быть в случае признания объекта недвижимостью. Все термины и понятия, критерии и признаки закрепить законодательно не просто не имеется возможным, но даже является излишним и ненужным.

11. Критерий (признак) отнесения вещей к категории недвижимых в силу закона, приводит к понятию «недвижимости по закону». Такой признак используется по отношению к вещам, которые являются движимыми по своей природе, не имеют тесной связи с землей и могут быть отделены от неё безо всякого ущерба для их назначения. При этом законом такой перечень оставлен открытым, что по существу нельзя назвать проблемой, но всё же, создает трудности в правоприменении.

12. Такая ситуация до недавнего времени обстояла с машино-местами, которые как в теории, так в практике по аналогии права признавались объектом недвижимости. При этом существовало два подхода: они рассматривались как часть объекта недвижимости, и как самостоятельный объект недвижимости, что в совокупности приводило к противоречивой практике правоприменения. Наконец, с 1 января 2017 года они законодательно признаны объектами недвижимости, как предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Как следствие, право собственности на машино-места подлежит государственной

регистрации, может являться предметом договора купли-продажи, сдаваться в аренду, передаваться в наследство, быть объектом залога.

13. Нельзя согласиться с тем, что в качестве критерия разграничения объектов недвижимости надо относить регистрацию прав, поскольку недвижимость объективно существует еще до момента регистрации прав на неё, а сама регистрация не превращает имущество из движимого в недвижимое. Регистрация скорее выступает следствием наличия признаков недвижимости у вещи. Ни теория, ни практика не предусматривают такого положения вещей, по которому до государственной регистрации они должны рассматриваться как вещи движимые. А особенность гражданско-правового режима недвижимых вещей, обусловленная необходимостью его государственной регистрации, проявляется только в их обороте, в отношениях с третьими лицами, в том числе при совершении с ними гражданско-правовых сделок.

14. Выделение нотариальной формы договора связано с полномочиями нотариуса и его статусом в юридической сфере. При этом современное российское законодательство не содержит в себе легального понятия нотариальной формы договора. Представляется актуальным закрепить следующее понятие: «нотариальная форма договора продажи недвижимости – это осуществляемый в случаях, указанных в законе, либо по желанию участников такого соглашения, в рамках определённой процедуры, способ фиксации воли и волеизъявлений участников этих правоотношений и иных юридических фактов, с участием уполномоченных законом на то должностных лиц, путем проведения правовой экспертизы представленных документов и проставления удостоверительной надписи, тем самым придающей удостоверенную законность совершаемой сделки с недвижимостью и особую доказательственную силу».

15. Начиная с декабря 2015 года, законом были введены новые правила в части нотариального удостоверения сделок, главной целью которых стала защита прав и законных интересов участников гражданского оборота с помощью института нотариата.

16. Наряду с положительным значением нотариальной формы договора продажи недвижимости, существует так же ряд отрицательных моментов такой сделки, обязательным звеном которой является нотариус. К таким можно отнести: временные рамки, установленные нотариусом и довольно значительный (особенно при сделках с дорогостоящей недвижимостью) рост финансовых расходов сторон сделки, ведь за каждое нотариальное действие требуется платить вознаграждение нотариусу. Особенно это становится затратным, когда выстраивается целая «цепочка» сделок, например, при продаже, а затем последующей покупке квартиры, принадлежащей на праве общей долевой собственности. Особенно для категории лиц, находящихся в трудном финансовом положении.

По моему мнению, необходимо законодательно урегулировать тарифную ставку за оказание услуги по нотариальному удостоверению сделки, а именно отменить дополнительные сборы за техническую работу нотариуса, которая составляет значительную нагрузку на участников сделки и оставить только стоимость нотариального удостоверения сделки, либо за счет стоимости технической работы уменьшить процент от стоимости отчуждаемого имущества, установленный Налоговым Кодексом РФ. Притом стоимость работы технического характера, в случае ее оставления, так же должна быть уменьшена.

17. Регистрация носит правоподтверждающее назначение. Основанием регистрации перехода прав собственности является договор и другие сделки в отношении недвижимого имущества, то есть правоустанавливающие юридические факты. И наличие такого основания является одним из обязательных условий осуществления государственной регистрации. Сама по себе основанием возникновения права (основанием служит договор) она быть не может, она является лишь обязательным условием возникновения права, поскольку права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. То есть с одной стороны, она определяет момент возникновения права, но при этом не выступает в качестве основания возникновения такого права, с другой, имеет правоподтверждающее значение и определяет момент подтверждения, удостоверения государством наличия уже существующего субъективного вещного права на недвижимое имущество.

18. Но, исходя из анализа научной литературы, законодательства Российской Федерации, опыта практической работы, считаю возможным раскрыть в более широком его значении, а именно: государственная регистрация является административным актом (юридическим фактом), порождающим в совокупности с иным юридическим фактом гражданско-правовые последствия, в виде установления, прекращения или изменения прав и обязанностей определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

19. Государственная регистрация перехода прав собственности по договору продажи порождает множество проблем на практике и вопросов в теории гражданского права, которые не получили однозначного решения.

20. Обязательство по договору продажи недвижимости состоит в передаче продавцом имущества покупателю. Обеспечить такую передачу может только собственник продаваемого имущества. При этом исполнение договора продажи недвижимости его сторонами до государственной регистрации перехода права

собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК РФ). Важно то, что закрепление в договоре продажи недвижимости иного правила, противоречащего пункту 2 вышеуказанной статьи, не представляется возможным, так как это затронет интересы и права третьих лиц и подорвет доверие к институту регистрации. Но и это правило не является препятствием для вступления третьих лиц в договорные отношения с покупателем недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности к нему²⁷¹. Следовательно, до регистрации перехода этого права продавец остаётся собственником имущества, в то время как покупатель уже полностью уплатил её цену и фактически вступил во владение, но еще юридически не считается её собственником. В это же время их юридически связывает договор продажи и не даёт оснований для нового отчуждения вещи третьему лицу, то есть по существу лишает формального собственника (продавца) права распоряжения вещью по своему усмотрению. Так, после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на его защиту, но не вправе распоряжаться этим имуществом, в связи с тем, что право собственности на него сохраняется за продавцом²⁷². Представляется, что норма этой статьи не совсем совершенна, поскольку до момента государственной регистрации перехода права продавец может заключить не одну сделку, в связи с этим покупателям придется обращаться в суд за защитой нарушенных прав, как следствие, потраченное время. Стоит предположить, что уход от этой нормы видится только в закреплении обязанности по осуществлению регистрации перехода права в установленный законом срок, но тогда законодатель должен будет установить меры ответственности за несоблюдение этой нормы. И в какой-то степени будет нарушен принцип добросовестности сторон. Поскольку, государство, подразумевая возможную недобросовестность сторон, таким образом будет понуждать стороны сделки обращаться в орган исполнительной власти с заявлениями о переходе прав и прав приобретателя. Видится, что тогда институт регистрации прав изменит свою привычную форму и поменяет свое назначение.

21. В связи с тем, что в настоящее время строительство объектов недвижимости, в том числе жилых домов, приобрело массовый характер, возникает ряд проблем с регулированием вопросов вовлечения объектов, строительство которых еще не было

²⁷¹ Карапетов А. Г., Бевзенко Р. С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 8. С. 88.

²⁷² О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

завершено. Эти проблемы связаны в основном с вовлечением таких объектов в гражданский оборот и с необходимостью оформления права собственности гражданами и юридическими лицами. Пункт 5 Постановления 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» указывает на то, что в судебном порядке не может быть произведено понуждение продавца к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. В это же время покупатель вправе потребовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимости, являющейся предметом договора в соответствии со статьей 398 ГК РФ. Такой иск подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик - продавец по договору, право собственности которого на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРН. Требование об исполнении обязательства по передаче имущества также может быть соединено с требованием о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества²⁷³. При этом если при проведении правовой экспертизы регистрирующий орган придет к выводу о том, что объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы), отказ в государственной регистрации прав будет являться правомерным²⁷⁴.

22. Сама процедура регистрации не является сложной, но требует определенных юридических знаний от сторон сделки. В частности, статья 21 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" содержит требования к документам, предоставляемым для осуществления государственной регистрации прав, например, в определенных случаях они должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь подписи сторон, иметь разборчиво написанный текст. Документы в форме бумажных носителей так же в некоторых случаях должны предоставляться не менее, чем в двух экземплярах.

23. Кроме того, статья 26 вышеуказанного закона перечисляет основания для приостановления регистрации прав, а согласно статье 27 в случае не устранения этих оснований, орган регистрации принимает решение об отказе в регистрации прав. Таких оснований пятьдесят пять, например, представленные документы по форме и (или)

²⁷³ О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 // Там же.

²⁷⁴ Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

содержанию не соответствуют требованиям законодательства; не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны; представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами; существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество; и многие другие. В связи с этим напрашивается вывод, что независимо от того, что институт государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество выполняет ряд важных функций, например, регулятивную, охранительную, информационную, сама процедура в определенной мере затрудняет гражданско-правовой оборот недвижимости, но, в свою очередь, является гарантом соблюдения имущественных прав и законных интересов субъектов гражданского оборота.

24. Во избежание негативных последствий, которые могут возникнуть при государственной регистрации прав, сторонам рекомендуется предусмотреть все возможные риски и максимально устранить возможность допущения ошибок на всех этапах совершения сделки, путем внимательного изучения документов, имеющих юридическое значение, от момента возникновения желания приобрести недвижимость до подачи документов на государственную регистрацию прав.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
6. Семейный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 1995 г. № 223-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. - Версия Проф. - Электрон. дан. - М., 2018. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
7. Земельный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 12001 г. № 136-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
8. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 07 мар. 2001 г. № 24-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

9. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 30 апр. 1999 г. № 81-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
10. Воздушный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 19 мар. 1997 г. № 60-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
11. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
12. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
13. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ от 11 фев. 1993 г. № 4462-1 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
14. Определение Конституционного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 05 июля 2001 г. № 132-О // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
15. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
16. Определение Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 22 дек. 2015 г. по делу № 304-ЭС15-11476 (Судебная коллегия по экономическим спорам) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
17. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] от 27 мая 2015 г. № 305-КГ15-4559 по делу № А40-22224/14 // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

– Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

18. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

19. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

20. Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 нояб. 2011 г. № 73 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

21. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 15 нояб. 2005 г. № 7663/05 по делу № А40-1511/04-52-18 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

22. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 16 нояб. 2010 г. № 8263/10 по делу № А33-13956/2009 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

23. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 16 дек. 2008 г. № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

24. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

25. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 янв. 2000 г. № 51 // КонсультантПлюс : справ. правовая

система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

26. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25// КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

27. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

28. Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 нояб. 2011 г. № 73 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

29. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 15 нояб. 2005 г. № 7663/05 по делу № А40-1511/04-52-18 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

30. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 16 нояб. 2010 г. № 8263/10 по делу № А33-13956/2009 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

31. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс] от 16 дек. 2008 г. № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

32. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 янв. 2000 г. № 51 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

33. Постановление ФАС Центрального округа [Электронный ресурс] от 26 дек. 2005 г. по делу № А06-6795/2014 на Постановление апелляционной инстанции

Арбитражного суда Тульской области от 21 нояб. 2005 г. по делу № А68-ГП-70/7-05 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

34. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа [Электронный ресурс] от 15 окт. 2012 г. № А63-9313/2011 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

35. Постановление ФАС Уральского округа [Электронный ресурс] от 07 марта 2007 г. № Ф09-1349/07-С6 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

36. О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития России от 26 мая 2015 г. № ОГ-Д23-7475 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

37. О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : письмо Росреестра от 03 фев. 2017 г. № 14-00938/17 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

38. Постановление Арбитражного Апелляционного суда Томской области [Электронный ресурс] от 13 мая 2016 г. по делу №А67-7156/2015 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

39. Решение Арбитражного суда Томской области [Электронный ресурс] от 18 янв. 2016 г. по делу №А67-7156/2015 КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

40. Абдулов И. Машино-месту - новый статус // ЭЖ-Юрист. - 2016. - № 29. - С. 4-5.

41. Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. - М. Юрид. Изд-во НКЮ СССР, 2016. - 192 с.

42. Алексеев В. А. Является ли самостоятельность в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. - 2015. - № 9. - С. 150-155.

43. Андреев Ю. Н. Договор в гражданском праве России : сравнительно-правовое исследование : монография. - М. : НОРМА, ИНФРА-М, 2017. - 272 с.

44. Андронатий А. А. Воля и волеизъявление в системе нотариата // Нотариат. – 2006. - № 6. – С. 15–24.

45. Анисимов Р. Ю. Понятие объекта незавершенного строительства // Строительство и прав. – 2002. – № 2. – С. 32–38.

46. Арчугова Е. А. Нотариальное удостоверение сделок / Е. А. Арчугова, Н. Ю. Рассказова, М. З. Шварц. - М. : ФРПК, 2012. - 168 с.
47. Бабаев А. Б. О реальных и консенсуальных договорах / А. Б. Бабаев, Р. С. Бевзенко // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - М. : ЮРИТ-Вестник. – 2006. - № 1. - С. 157-169.
48. Бахрах Д. Н. Административное право России. Учебник для вузов / под ред. Д. Н. Бахрах. - М. : Эксмо, 2010. – 700 с.
49. Бевзенко Р. С. Что такое недвижимая вещь? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2015. - № 12. - С. 4-8.
50. Белов В. А. Сингулярное правопреемство в обязательстве : опыт исторического исследования теоретической и догматической конструкции и обобщения российской судебной практики. - М. : ЮрИнфоР, 2016. - 288 с.
51. Белоконов А. В. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. В. Белоконов, В. О. Лигай // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. - 2015. - № 3 (38). - С. 127.
52. Бетхер В. А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект) : монография / В. А. Бетхер. - М. : Юстицинформ, 2017. - 312 с.
53. Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости : автореф. дис. ...канд. юрид. наук / Е. С. Болтанова. – Томск, 2003 – 24 с.
54. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 2 : Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. 2-е изд., стер. – М. : Статут, 2011. – 780 с.
55. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 3 : Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М. : Статут, 2011. – 1055 с.
56. Быданов А. В. Машино-место : проблемы теории и практики // Вестник Марийского государственного университета. – 2017. – № 1 (9). – С. 39–43.
57. Бычков А. И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. - М. : Инфотропик Медиа, 2016. - 316 с.
58. Бычков А. И. Признание права собственности на машино-место // ЭЖ-Юрист. - 2017. - № 35. - С. 11.
59. Валявина Е. Ю. О гражданском обороте объектов незавершенного строительства // Журнал российского права. – 2012. – № 1. – С. 46–55.
60. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. - М. : Издательство АН СССР, 1948. – 834 с.

61. Витрянский В. В. Некоторые аспекты учения о гражданско-правовом договоре в условиях реформирования гражданского законодательства // Проблемы развития частного права : сб. ст. к юбилею В. С. Ема. – М. : Статут, 2011. – С. 288-336.
62. Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства : промежуточные итоги. М. : Статут, 2016. – 436 с.
63. Волынцева А. В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Томск, 2003. – 24 с.
64. Гафарова Р. М. Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. – 2014. - № 1 (7). – С. 96–98.
65. Горошко Т. Споры, связанные с машино-местами, при покупке квартир в новостройках // Административное право. - 2017. - № 2. - С. 69-78.
66. Горячева Е. В. Квартира как объект права собственности : сравнительно-правовой анализ и тенденции развития // Правовые вопросы недвижимости. - 2015. - № 1. - С. 17-21.
67. Гражданское право : В 2-х частях. Часть 1 / под ред. В. П. Мозолина. - М. : Юристъ, 2003. – 719 с.
68. Гражданское право : Учебник : В 3 т. / С. С. Алексеев, И. З. Аюшеева, А. С. Васильев и др.; под общ. ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект, 2011. - Т. 1. – 380 с.
69. Гражданское право : учебник для вузов / ред. М. М. Рассолов, П. В. Алексей, А. Н. Кузбагаров. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2011. - 911 с.
70. Гражданское право : Учебник. В 2 т. / Под ред. Б. М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2017. – 543 с.
71. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость : науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин [и др.] ; под общ. ред. В. Н. Соловьева; науч. ред. С. В. Потапенко. - М. : Издательство Юрайт, 2011. - 452 с. - Серия : Практика применения.
72. Гребенкина И. А. Проблема регистрации прав на жилые помещения в многоквартирном доме по новому Закону № 218-ФЗ : суть и пути решения // Нотариус. - 2017. - № 2. - С. 16-18.
73. Гришаев С. П. Особенности правового режима недвижимости [Электронный ресурс] : Новая правовая культура. - 2007 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

74. Гришечкин В. В. К вопросу о квалификации машино-места в качестве объекта недвижимости / отв. ред. : А. И. Андреев, А. В. Андриянов, Е. А. Антипов, К. К. Андреев, М. В. Чистякова / Материалы Международного молодежного научного форума «ЛОМОНОСОВ-2013». - М. : МАКС Пресс, 2013.
75. Гришмановский Д. Ю. Анализ изменений, вносимых в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ // Управление в современных системах. – 2016. - № 4 (11). – С. 72–74.
76. Груздев В. В. Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву : монография. - М. : Волтерс Клувер, 2010. - 253 с.
77. Грызыхина Е. А. О нотариальной форме сделок с недвижимостью // Вестник Омского университета. Серия «Право». - 2016. - № 3 (48). - С. 114–117.
78. Дзущева М. Ф. Соотношение нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Северо-Осетинского государственного университета им. К. Л. Хетагурова. - 2014. - № 2. - С. 149-154.
79. Димитриев М. А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. - 2013. - № 5. - С. 22-25.
80. Евтушенко Н. С. Актуальные проблемы российского права недвижимости // Юстиция. - 2017. - № 1. - С. 70–78.
81. Ершов О. Г. О государственной регистрации сделок и едином подходе при реформировании гражданского законодательства / О. Г. Ершов, К. В. Карпов // Евразийская адвокатура. – 2013. - № 3 (4). - С. 86-88.
82. Жилищное право : учебник / И. В. Балтутите, В. Р. Витвицкая, А. И. Гончаров и др. - М. : Юриспруденция, 2016. - 528 с.
83. Жияев М. С. Машино-место : особенности оформления прав на новый объект недвижимости // Пролог : журнал о праве. – 2016. - № 4.
84. Загоровский А. И. О приобретении права собственности на движимые имущества посредством передачи // Юридический вестник. - 2017. - Кн. 3 - 4. - 354 с.
85. Захарова А. Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву. - М. : Статут, 2007. – 520 с.
86. Зенин И. А. Гражданское право : учебник для вузов / И. А. Зенин. – М. : ЮРАЙТ, 2010. – 616 с.
87. Ильин Д. И. Законодательство о недвижимости : проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. - 2005. - № 8. - С. 145-148.
88. Ильиных А. Л. Определение роли машино-мест в системе объектов кадастра недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. - 2016. - № 2. – С. 143-148.

89. Илюшина М. Н. Развитие учения о гражданско-правовом договоре в новеллах Гражданского кодекса Российской Федерации // Ученые записки Казанского университета. - 2016. - № 2. – С. 498–508.
90. Исаев М. А. История Российского государства и права : учебник. М., 2012. – 815 с.
91. Карапетов А. Г. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» / А. Г. Карапетов, Р. С. Бевзенко // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2014. - № 8. – С. 4-97.
92. Кардаш А. Роль нотариуса в сделках с недвижимым имуществом // Жилищное право. - 2016.- № 9. - С. 61-70.
93. Киндеева Е. А. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства // Правовое регулирование рынка недвижимости. - 2001. - № 1 (6). – С. 83-88.
94. Киракосян С. А. Правовой режим парковочного места : опыт российского регулирования, судебная практика и перспективы развития // Правовые вопросы недвижимости. - 2016. - № 2. - С. 5 - 8.
95. Кирсанов А. Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. – М., 2007. – 240 с.
96. Кодификация российского частного права 2015 / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгалов и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. - М. : Статут, 2015. - 447 с.
97. Козырь О. М. Актуальные проблемы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. - 1997. - № 9. - С. 46.
98. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : Сборник памяти С. А. Хохлова. - М. : Изд-во Межд. центра финансово-эконом. развития, 1998. - С. 271–298.
99. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. В 2 т. Т. 1. Части первая, вторая ГК РФ / под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. - Ин-т государства и права РАН. - 6-е изд., перераб. и доп. – «Издательство Юрайт», 2011. – 1008 с.
100. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая : Учебно-практический комментарий (постатейный) / Под ред. А. П. Сергеева. - М. : Проспект, 2010.
101. Кондратенко (Мустафина) З. К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи: практика и тенденции развития гражданского законодательства // Юрист. - 2012. - № 3. - С. 42-45.

102. Кондратенко З. К. К вопросу о признаках недвижимого имущества / З. К. Кондратенко, И. Б. Кондратенко // Актуальные проблемы юриспруденции в современной России : сб. статей по материалам VI Всерос. науч.-практич. конф. Йошкар-Ола : СТРИНГ, 2016.
103. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В. В. Витрянского, О. М. Козырь, А. А. Маковской. - М. : Статут, 2004. - 95 с.
104. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.
105. Курноскина О. Г. Сделки с недвижимостью. - М. : Юстицинформ, 2005. - 192 с.
106. Кущенко В. В. Правовой режим недвижимости : проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. - 2006. - № 10. - С. 50–55.
107. Лазарев И. М. Административные процедуры в сфере взаимоотношений граждан и их организаций с органами исполнительной власти в Российской Федерации : автореф. дис. ...канд. юрид. наук / И. М. Лазарев. - М., 2002. – 28 с.
108. Лазаренкова О. Г. Проблемы определения правового статуса парковочного места (машиноместа) как объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2016. - № 2. - С. 9-11.
109. Лебеденко Ю. В. Проблемы определения понятия «недвижимое имущество» // Правовые вопросы недвижимости. - 2017. - № 1. - С. 11-14.
110. Ленковская Р. Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2015. - № 1. - С. 11-14.
111. Липски С. А. Закономерности и особенности развития законодательства о земле и иной недвижимости в постсоветской России // Правовые вопросы недвижимости. - 2017. - № 1. - С. 26 - 30.
112. Липски С. А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве // Правовые вопросы недвижимости. - 2016. - № 1. - С. 3-7.
113. Лопатников А. В. Наследование объектов незавершенного строительства / А.В. Лопатников, А.А. Родригес // Юрист. – 1998. – № 10. – С. 35–38.
114. Лужина А. Н. Определение недвижимого имущества : правовые коллизии // Вестник МГСУ. - Том 12. – 2016. - Выпуск 7 (106). – С. 804–808.
115. Майборода В. А. Парковочное место в гражданском обороте в качестве объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2016. - № 2. - С. 17-20.

116. Макаров О. В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений : сущность и характерные черты // Нотариус. - 2014. - № 5. - С. 9-12.
117. Макеев В. В. К вопросу о повышении роли нотариата при совершении сделок с недвижимым имуществом // Юристъ-Правоведъ. – 2016. – № 3 (76). – С. 98-103.
118. Матвеев П. А. Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. - 2017. - № 5. - С. 7-11.
119. Медведев И. Г. Некоторые тенденции эволюции нотариата и нотариальной формы в мире // Актуальные проблемы теории и практики нотариального, гражданского, исполнительного процесса : их соотношение и взаимодействие : сб. статей. - К. : ЦУЛ, 2013. - С. 31.
120. Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч. Ч. 2). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. - М. : Статут, 1997. – 805 с.
121. Микерова Т. М. Регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними как институт гражданского права // Нотариус. - 2000. - № 4 (24). - С. 51-52.
122. Михольская В. В. Административно-правовые аспекты государственной регистрации недвижимости: автореф. дис. ...канд. юрид. наук / В. В. Михольская. - М., 2002. – 25 с.
123. Мишина Е. В. Учения о договоре купли-продажи в советской и современной цивилистической науке // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. – 2008. – № 2 (38). – С. 140–144.
124. Мкртчян М. К. Особенности правового режима жилых объектов недвижимости как предмета договора купли-продажи // Евразийский юридический журнал. - 2015. - № 6. - С. 211-213.
125. Мкртчян М. К. Правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости // Молодой ученый. - 2015. - №10. - С. 918-921.
126. Мухина Т. А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Инновационная наука. – 2016. - № 5-2 (17). – С. 256-259.
127. Настольная книга нотариуса : в 4 т. / Е. А. Белянская, Р. Б. Брюхов, Б. М. Гонгало и др.; под ред. И. Г. Медведева. 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Статут, 2015. - Т. 2 : Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. - 638 с.
128. Незнамова А. А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства // Юридический мир. - 2014. - № 11. - С. 29-33.
129. Незнамова А. А. Содержание договора возмездного оказания оценочных услуг // Современное право. – 2017. – № 1. – С. 22–26.

130. Новгородова Я. Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы современной науки и образования. - 2016. - № 37 (79). - С. 88.
131. Нотариальное право : учебник / Б. М. Гонгало, Т. И. Зайцева, И. Г. Медведев и др.; под ред. В. В. Яркова. - 2-е изд., испр. и доп. - М. : Статут, 2017. - 576 с.
132. Объекты гражданских прав : Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2009. - 224 с.
133. Омарова Ю. А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // Современные проблемы права, экономики и управления. - 2016. - № 2 (3). - С. 213-217.
134. Орлова М. Недвижимое имущество и ипотека // Российская юстиция. - 1998. - № 11. - С. 11.
135. Пашина А. Р. К вопросу понятия недвижимости : проблемы теории и практики // Вестник Волжского университета им. В. Н. Татищева. - 2012. - № 1. - С. 15-17.
136. Перфильева В. Споры вокруг статуса места под парковку // Жилищное право. - 2016. - № 11. - С. 53-56.
137. Петров Е. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости : автореф. дис. ...канд. юрид. наук / Е. Ю. Петров. – М. , 2001.
138. Петров И. В. Проблемы правового регулирования парковочного места как самостоятельного объекта гражданских прав // Общество и право. - 2016. - № 3 (57). – С. 41-44.
139. Петрушкин В. А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости : монография / науч. ред. В. В. Витрянский. - М. : Статут, 2014. - 285 с.
140. Пискунова М. Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Бюллетень Министерства Российской Федерации. - 2007. - № 1. - С. 21-23.
141. Пластинина Н. Договор участия в долевом строительстве на современном этапе // Жилищное право. - 2014. - № 10. - С. 51-62.
142. Плуталова О. А. Недвижимость как объект гражданских прав // Молодой ученый. – 2015. - № 10 (90). – С. 926–927.

143. Полежаев О. А. Право собственности на недвижимое имущество : проблема определения правообразующего юридического факта // Вестник Омского университета. – 2016. - № 4 (49). – С. 116-118.
144. Полтораки А. Как у нас с машино-местами? // Жилищное право. - 2016. - № 12. - С. 83-92.
145. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П. В. Крашенинникова. - М. : Спарк, 2007.
146. Пугина О. А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости / О. А. Пугина, Е. А. Захарцева // Современное право. - 2016. - № 6. - С. 55.
147. Пхалагов Т. С. Гражданско-правовой режим объектов незавершенного строительства в Российской Федерации // Пробелы в российском законодательстве. – 2011. - № 1. – С. 99–102.
148. Развитие основных идей Гражданского кодекса России в современном законодательстве и судебной практике : Сборник статей, посвященный 70-летию С. А. Хохлова / С. С. Алексеев, В. С. Белых, В. В. Витрянский и др.; под ред. С. С. Алексеева. - М. : Статут, 2011. - 368 с.
149. Реформа ГК РФ и нотариат : два шага назад. Интервью с Президентом ФНП России М. Сазоновой [Электронный ресурс] // Официальный сайт РАПСИ. - Электрон. дан. – [М., 2018]. – URL : http://rapsinews.ru/legislation_publication/20121214/265763841.html (дата обращения: 13.02.2018).
150. Римское частное право : учебник / В. А. Краснокутский, И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский и др. ; под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. - М. : Юрист, 2004. - 544 с.
151. Ровный В. В. Общая характеристика договора купли-продажи: в помощь студентам и аспирантам // Сибирский Юридический Вестник. - 2001. - № 3. - С. 11.
152. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России : монография. 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. - 496 с.
153. Романова Г. В. Правовое регулирование сделок с землей // Власть закона. - 2011. - № 1 (5). – С. 54-62.
154. Российское гражданское право : Учебник : В 2 т. : Общая часть / Отв. ред. Е. А. Суханов. – 4 – е изд., стереотип. Т. 1. – М. : Статут, 2014. – 958 с.
155. Рузакова О. А. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве / О. А. Рузакова, А. Б. Рузаков // Семейное и жилищное право. - 2016. - № 4. - С. 38-42.

156. Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки : научно-практическое пособие. – М. : Юстицинформ, 2009. – 208 с.
157. Рягузова С. Е. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды / С. Е. Рягузова, И. В. Пархоменко // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. - № 3. – С. 13-22.
158. Садиков О. Н. Гражданское право : Учебник. - Том I. - М. : «ИНФРА-М», 2006. - 493 с.
159. Свердык Г. А. Советское гражданское право : В 2 т. / Под ред. О. А. Красавчикова. – Т. 2. – М., 1985.
160. Себякина А. А. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости // Интерактивная наука. – 2017. - № 6 (16). – С. 81–85.
161. Синцов Г. В. Правовая оценка возможности признания парковочных мест недвижимым объектом // Правовые вопросы недвижимости. - 2016. - № 1. - С. 14-16.
162. Ситдикова Л. Б. К вопросу о правовой природе зданий и сооружений как специфической разновидности объектов недвижимого имущества // Юридический мир. - 2016. - № 4. – С. 31–35.
163. Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности : сравнительно-правовое исследование / В. А. Слыщенко. - М. : Статут, 2011. – 240 с.
164. Соловьев В. В. История формирования понятия «недвижимость» // Известия Саратовского университета. – 2012. – Т. 12. – Вып. 2. – С. 110–113.
165. Спектор Е. И. Развитие административного законодательства о регистрации // Журнал российского права. – 2002. - № 7.
166. Стариков И. Ю. Сущность и значение государственной регистрации в Российской Федерации // Вестник ЮУрГУ. – 2007. - № 9. – С. 112-113.
167. Стародумова С. Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки : дис. ... канд. юрид. наук / С. Ю. Стародумова. - Саратов, 2010. – 258 с.
168. Стародумова С. Ю. Государственная регистрация недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2017. - № 2. - С. 9-11.
169. Стародумова С. Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства : сб. ст. - М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2014. - Вып. 8. - С. 124-127.
170. Стародумова С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. - 2015. - № 5. - С. 42-45.
171. Стародумова С. Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. - 2015. - № 1. - С. 14-17.

172. Старцева Ю. В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // Арбитражная практика. - 2015. - № 2. - С. 76-80.
173. Степанов С. А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве : Теоретические проблемы : автореф. дис. ... докт. юрид. наук / С. А. Степанов. - Екатеринбург, 2004. - 52 с.
174. Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. - М. : Статут, 2017. - 560 с.
175. Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. - 2008. - № 4. - С. 11–12.
176. Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - № 8. - С. 90–97.
177. Татаркина К. П. Нотариат в Российской Федерации : учебное пособие / К. П. Татаркина, А. С. Бакин. - Томск : Эль Контент, 2012. - 156 с.
178. Татаркина К. П. Форма сделок в гражданском праве России : моногр. / К. П. Татаркина. – Томск : Изд-во Томск. гос. ун-та систем упр. и радиоэлектроники, 2012. – 264 с.
179. Теория государства и права : Учебник / Под ред. В. В. Лазарева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрист, 2012. – 641 с.
180. Тресцова Е. В. Современное законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : проблемы юридической науки и практики // Первые Всероссийские Державинские чтения. - М. : РПА МЮ РФ, 2005.
181. Тужилова-Орданская Е. М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica. – 2015. - № 8. – С. 36-46.
182. Тужилова-Орданская Е. М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2004. - № 6. - С. 88-94.
183. Тужилова-Орданская Е. М. Роль института государственной регистрации права собственности на недвижимость // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2013. - № 5 (94). – С. 30–34.
184. Тужилова-Орданская Е. М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук / Е. М. Тужилова-Орданская. - М. , 2007. – 46 с.
185. Тузов Д. О. Конструкция реального договора : об исторической смене функций и значении в современном праве // Правовые проблемы укрепления российской государственности : сб. ст. / под ред. Б. Л. Хаскельберг. - Томск, 2010. - Ч. 45. - С. 3-9.

186. Тузов Д. О. О месте сделок с недвижимостью в системе консенсуальных и реальных договоров // Правовые проблемы укрепления российской государственности : сб. ст. / под ред. Б. Л. Хаскельберг. - Томск, 2010. - Ч. 45. - С. 10-16.
187. Тузов Д. О. Теория недействительности сделок : опыт российского права в контексте европейской правовой традиции / Д. О. Тузов. - М. : Статут, 2007. – 602 с.
188. Умеренко Ю. А. Правовой режим и особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под объектами незавершенного строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 7. – С. 27–41.
189. Умеренко Ю. А. Споры о приобретении в собственность земельных участков под зданиями, сооружениями // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 12. – С. 2–15.
190. Фридгант Л. Г. Государственная регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним как инструмент укрепления прав на недвижимость // Имущественные права в РФ. – 2003. - № 5 (20). – С. 46-54.
191. Хагуш Н. М. Объем проверочных действий нотариуса при нотариальном удостоверении договора купли-продажи недвижимого имущества несовершеннолетнего // Юстиция. – 2016. - № 4. – С. 15–17.
192. Халимова Г. Р. К вопросу о регистрации права собственности на воздушные суда по российскому законодательству // Научный вестник МГТУ ГА. – 2009. - № 144. – С. 48–57.
193. Хаскельберг Б. Л. Гражданское право : Избранные труды. – Томск : ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. - 438 с.
194. Хаскельберг Б. Л. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве // Б. Л. Хаскельберг, В. В. Ровный. – 2-е изд. - М. : Статут, 2004. – 124 с.
195. Черепяхин Б. Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя / Б. Б. Черепяхин. Труды по гражданскому праву. - М. : Статут, 2001. – С. 225-280.
196. Чефранова Е. А. Реформа гражданского законодательства и обеспечение законности и прозрачности оборота недвижимости // Законы России : опыт, анализ, практика. - 2013. - № 6. - С. 8-12.
197. Чикобава Е. М. Проблемы понятия объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2011. - № 2. - С. 24-28.
198. Чубаров В. В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. - 2011. - № 3. - С. 25.

199. Шеметова Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним : проблемы осуществления // Юрист-Правоведъ. – 2015. - № 4 (71). – С. 98-102.
200. Шеметова Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним : правовое значение и проблемы применения // Вестник Удмуртского университета. – 2014. – Выпуск 2. – С. 210-221.
201. Шеметова Н. Ю. Недвижимость : проблемы включения в правовое поле // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. - № 9 (156). – С. 72-79.
202. Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России : экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. - № 7. – С. 14–28.
203. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. / Г. Ф. Шершеневич. - М. : Спарк, 1995. – 556 с.
204. Шлотгауэр М. А. История правового регулирования купли-продажи жилой недвижимости в России // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2009. - № 1 (18). – С. 35-44.
205. Щербачева Л. В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Л. В. Щербачева, К. К. Рамазанова // Вестник Московского университета МВД России. - 2016. - № 2. - С. 94-95.
206. Эрделевский А. М. Государственная регистрация ипотеки // Закон. - 2002. - № 10. - С. 60-62.
207. Эрделевский А. М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М. : Инфра-М, 1999. – 815 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ А Уведомления об отказе в государственной регистрации
прав на недвижимость в наиболее распространенных случаях по договорам
продажи недвижимости**

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)
Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru**

Ул. Железнодорожная, дом 130
Город Искитим,
Новосибирская область
Дегтяревой Дарье Сергеевне

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 27.04.2017г.

№54/011/016/2017-11,

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации права собственности в связи с истечением 27.04.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 27.01.2017 года №54/011/016/2017-11 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества: жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., г. Искитим, ул. Железнодорожная, дом 115, документы на которую Вами были представлены с заявлением от 21.01.2017г. за №54/011/016/2017-11, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.5 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав, а именно:

1. В соответствии с п.1 ст. 29 Закона государственные кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

Вами на государственную регистрацию в качестве правоустанавливающих документов на вышеуказанный объект недвижимого имущества представлен: Договор купли-продажи жилого дома от 29.04.1997г. удостоверенный Лазаревой Л.В., и.о. нотариуса города Искитима Новосибирской области Козыревой С.А. и зарегистрированный в реестре за №1440; Свидетельство о праве на наследство по закону от 20.03.2017г., выданное Кардаш О.В. нотариусом нотариального округа города Искитима и Искитимского района Новосибирской области и зарегистрированное в реестре за №155.

В названном договоре правообладателем 1/2 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанный жилой дом является Богомолова Дарья Сергеевна, однако с заявлением о государственной регистрации права собственности на вышеуказанный объект недвижимого имущества обратилась Дегтярева Дарья Сергеевна.

В соответствии с пунктом 1 статьи 19 Гражданского Кодекса Российской Федерации "гражданин приобретает и осуществляет права и обязанности под своим именем, включающим фамилию и собственно имя, а также отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая".

В соответствии с пунктом 4 статьи 19 Гражданского Кодекса Российской Федерации "приобретение прав и обязанностей под именем другого человека не допускается".

Документы, подтверждающие, что на момент заключения вышеуказанного договора, у Дегтяревой Д.С. была фамилия Богомолова, либо документ, подтверждающий принадлежность Дегтяревой Д.С. указанного договора (решение суда об установлении юридического факта принадлежности договора), Вами на государственную регистрацию не представлены.

Исходя из вышеизложенного невозможно однозначно сделать вывод, что на момент заключения Договора купли-продажи жилого дома от 29.04.1997г. удостоверенный Лазаревой Л.В., и.о. нотариуса города Искитима Новосибирской области Козыревой С.А. и зарегистрированный в реестре за №1440, у Дегтяревой Д.С. была фамилия Богомолова, и, следовательно, что Дегтярева Д.С. является правообладателем вышеуказанного объекта недвижимого имущества.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя

права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области**

(Управление Росреестра по Новосибирской области)

Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru

Ул. Весенняя, дом 5, кв. 1
Р.п. Линево,

Искитимский район,
Новосибирская область
Стегнийенко Кристине Сергеевне

Ул. Центральная, дом 24, кв. 1
С. Новофеклино
Чановский район,
Новосибирская область

Стегнийенко Александру Николаевичу

Ул. Листвянская, дом 13, квартира 21
Р.п. Линево,
Искитимский район,
Новосибирская область
Ульянюк Яне Викторовне

Ульянюк Оксане Михайловне

Ул. Талнахская, дом 78, кв. 25
Город Норильск,
Красноярский край
Касеновой Виктории Сергеевне

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 08.08.2017г.

№54/001/542/2017-1276,

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода, права общей совместной собственности, ипотеки в силу закона, в связи с истечением 08.08.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 08.05.2017 года №54/001/542/2017-1276 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества: квартиры, с кадастровым номером 54:07:020104:450, расположенной по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, дом 7, кв. 59, документы

на которую Вами были представлены с заявлением от 25.04.2017г. за №54/001/542/2017-1276, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.5 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав, а именно:

В соответствии с ч.1 ст. 29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

В соответствии со статьей 34 Семейного Кодекса Российской Федерации "имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью".

Согласно представленному договору купли-продажи, а так же заявлений о государственной регистрации прав, Стегниенко А.Н. и Стегниенко К.С. приобретают вышеназванную квартиру в общую совместную собственность супругов.

Однако, документ, подтверждающий, что Стегниенко А.Н. и Стегниенко К.С. являются супругами, а именно свидетельство о заключении брака, Вами на государственную регистрацию не представлено.

Исходя из вышеизложенного, зарегистрировать переход права, право общей совместной собственности, а, следовательно, и ипотеку в силу закона по вышеуказанным причинам, не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)
Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru**

Ул. Центральная, дом 73
Дер. Малиновка,
Искитимский район,
Новосибирская область
Сахновскому Юрию Геннадьевичу

Ул. Шевченко, дом 33, кв. 103
Г. Новосибирск
**Мехонцевой Варе Алексеевне
Лебедевой Оксане Сергеевне
Лебедевой Светлане Николаевне**

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 10.11.2017г.

№54/004/102/2017-1800,1803

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода права, права общей долевой собственности и ипотеки в силу закона в связи с истечением 10.11.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 10.08.2017 года №54/004/102/2017-1800,1803 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества: жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: Новосибирская обл., Искитимский район, д. Малиновка, ул. Центральная, дом 12, документы на которую Вами были представлены с заявлениями от 03.08.2017г. за №54/004/102/2017-1800,1803, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.5 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;

- с п. 7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а именно:

1. В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 29 Закона государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

Вами поданы заявления на переход права, права собственности и ипотеки в силу закона на вышеуказанные объекты недвижимого имущества.

На государственную регистрацию в качестве правоустанавливающего документа Вами представлен Договор купли-продажи от 02.08.2017 года.

В соответствии с указанным договором Сахновский Ю.Г. – «Продавец» продал, а Лебедева С.Н., действующая за свою несовершеннолетнюю дочь Мехонцеву В.А., а так же Лебедева О.С. 04.09.2001г.р., действующая с согласия матери Лебедевой С.Н.– «Покупатель» купили в общую долевую собственность жилой дом и земельный участок, расположенные по вышеуказанному адресу.

В соответствии с п.1 ст. 26 Гражданского кодекса Российской Федерации несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

Документ (свидетельство о рождении), подтверждающий родственные отношения Лебедевой С.Н. и несовершеннолетней Лебедевой Оксаны Сергеевны 04.09.2001г.р. Вами на государственную регистрацию не представлен, в связи с чем, невозможно установить родственные отношения несовершеннолетней Лебедевой О.С. и Лебедевой С.Н.

Более того, в названном Договоре купли-продажи отсутствует выраженное письменное согласие матери Лебедевой Оксаны Сергеевны на заключение договора по приобретению, в том числе и Лебедевой О.С. вышеуказанных объектов недвижимого имущества, что так же противоречит статье 26 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

2. Более того, согласно представленным заявлениям о государственной регистрации прав и ипотеки в силу закона, документом, удостоверяющим личность Мехонцевой В.А. является Свидетельство о рождении №572346 от 17 октября 2012г. Однако, на государственную регистрацию прав представлено свидетельство о рождении Мехонцевой В.А. №725463 от 17 октября 2012 года.

Данные разночтения в заявлениях о государственной регистрации прав со свидетельством о рождении, а так же правоустанавливающим документе, в период приостановления государственной регистрации прав Вами так же не устранены..

Исходя из вышеизложенного, зарегистрировать переход права, право общей долевой собственности, а, следовательно, и ипотеку в силу закона по вышеуказанным причинам, не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)
Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru**

Ул. Крутая, дом 7
Город Искитим,
Новосибирская область
Падериной Надежде Леонтьевне

Улица Советская, дом 192, кв. 146
Город Искитим,
Новосибирская область
Егоровой Наталье Игоревне

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 27.12.2017г.

№54/008/057/2017-539,540

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода права, права собственности и ипотеки в силу закона в связи с истечением 27.12.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 27.09.2017 года №54/008/057/2017-539,540 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества: комнаты, расположенной по адресу: Новосибирская область, город Искитим, улица Советская, дом 190, к. 150, документы на которую Вами были представлены с заявлениями от 22.09.2017г. за №54/008/057/2017-539,540, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.5, 7, 17 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;

- содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

- сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки, а именно:

1. В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 29 Закона государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) прав.

Вами поданы заявления о государственной регистрации перехода права, права собственности, ипотеки в силу закона на вышеуказанный объект недвижимого имущества.

В качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию представлен Договор купли-продажи от 22.09.2017г., заключенный между Егоровой Н.И. – «Продавцом» и Падериной Н.Л. – «Покупателем».

Согласно данному договору, Продавец продал, а Покупатель купил в собственность комнату, расположенную по вышеуказанному адресу.

В соответствии с пунктом 7 Договора Продавец гарантирует Покупателю, что до заключения настоящего договора комната, являющаяся его предметом, никому не отчуждена, не заложена, не обещана в дарении, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

Однако, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на данном объекте имеются зарегистрированное в установленном законном порядке ограничение (обременение) – ипотека в силу закона.

В представленном на государственную регистрацию прав договоре купли-продажи данное ограничение (обременение) не отражено, что не соответствует требованиям действующего законодательства, а именно пункту 17 части 1 статьи 26 Закона.

Более того, согласно пункту 2 статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации залогодатель не вправе отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога.

Согласно пункту 1 статьи 37 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Иное договором не предусмотрено. Согласие залогодержателя Вами на государственную регистрацию не представлено.

Исходя из вышеизложенного, поскольку в представленном договоре купли-продажи не отражено зарегистрированное в установленном законом порядке ограничение (обременение), а так же не представлено согласие залогодержателя на отчуждение имущества, зарегистрировать переход права, право

собственности, а, следовательно, и ипотеку в силу закона, на вышеуказанный объект недвижимости, не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)
Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru**

Ул. Суворова, дом 1
п. Листвянский
Искитимский район
Новосибирская область
Казанцевой Валентине Сергеевне

С. Зимино, ул. Северная, дом 13
Ребрихинский район,
Алтайский край
Ширлингу Александру Ивановичу

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 08.12.2017г.

№54/008/054/2017-459,460

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода права, права собственности и ипотеки в силу закона в связи с истечением 08.12.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 08.09.2017 года №54/008/054/2017-459,460 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества: жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: Новосибирская обл., Искитимский район, пос. Листвянский, ул. Суворова, дом 12, документы на которую Вами были представлены с заявлениями от 29.08.2017г. за №54/008/054/2017-459,460, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.5, 7, 44 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;

- содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
- не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества, а именно:

1. В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 29 Закона государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

Вами поданы заявления на переход права, права собственности и ипотеки в силу закона на вышеуказанные объекты недвижимого имущества.

В качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию представлен Договор купли-продажи от 29.08.2017г., согласно которого Казанцева В.С. – «Продавец» продал, а Ширлинг А.И. – «Покупатель» купил вышеназванные жилой дом и земельный участок.

Однако, в сведениях Единого государственного реестра недвижимости запись о праве собственности Казанцевой В.С. на отчуждаемый земельный участок отсутствует.

Правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности Казанцевой В.С. на отчуждаемый земельный участок на государственную регистрацию не представлены.

2. Более того, согласно статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации «гражданские права и обязанности возникают на основании, предусмотренных законом и иными актами, а так же действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности».

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

В соответствии с пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации,

возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, если право на имущество возникает, изменяется или прекращается вследствие наступления обстоятельств, указанных в законе, запись о возникновении, об изменении или о прекращении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия.

Заявления о регистрации права собственности Казанцевой В.С. на вышеуказанный земельный участок и о переходе права к Ширлингу А. И. на государственную регистрацию так же не представлены.

Исходя из вышеизложенного, зарегистрировать переход права, право собственности, а так же ипотеку в силу закона на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: Новосибирская обл., Искитимский район, пос. Листвянский, ул. Суворова, дом 2, не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

Голод Юлия Константиновна

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-15-69

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области**

(Управление Росреестра по Новосибирской области)

Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru

ул. Зеленая Горка, дом 7, кв. 16,
г. Новосибирск, Новосибирская область,
Российская Федерация
Клоковой Загите Геннадьевне

Ул. Кедровая, д. 21, с. Тальменка,
Искитимский район,
Новосибирская область, Российская
Федерация

Еннер Оксана Андреевне
(представителю по доверенности)

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 16.11.2017г.

№54/001/666/2017-9498

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности в связи с истечением 16.11.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 16.08.2017 года №54/001/666/2017-9498 о приостановлении государственной регистрации прав, в отношении объекта недвижимого имущества: Здание Зерносклад, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Искитимский, п Александровский, документы на которую Вами были представлены с заявлениями от 06.08.2017г. за №54/001/666/2017-9498, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.5, 7, 44 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, не представлены документы, необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

- содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации;
- не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества, а именно:

1. В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 29 Закона государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

Вами подано заявление на государственную регистрацию права собственности на вышеуказанный объект недвижимого имущества. В качестве правоустанавливающего документа представлен Договор купли-продажи от 28.04.2014 г. Согласно указанного договора Продавец Открытое акционерное общество «Ново-Бердское», продает Покупателю- Клоковой Загите Геннадьевне, здание зерносклада, общей площадью 974,6 кв.м, по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Александровский (год постройки 1970).

В соответствии со ст.551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость, по договору купли-продажи недвижимости к покупателю, подлежит государственной регистрации.

В соответствии с частью 1 статьи 69 Закона права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в части 1 вышеуказанной статьи, в Едином государственном реестре недвижимости обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, указанных в части 1 статьи, или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Согласно п.2 и п.3 ст.8.1. Гражданского кодекса РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку.

Пунктом 1 статьи 15 Закона предусмотрено, что государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя.

Заявление на государственную регистрацию права собственности и перехода права от имени ОАО «Ново-Бердское» не представлены.

2. В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц...»

Правоустанавливающие документы на объект недвижимого имущества, подтверждающие, что данный объект находился до его отчуждения в собственности ОАО «Ново-Бердское» на государственную регистрацию так же не представлены.

Поскольку не были представлены правоустанавливающие документы, сделать вывод о том, что объект недвижимого имущества, являющийся предметом Договора купли-продажи от 28.04.2014 года, находится в собственности продавца невозможно, так же как и сделать вывод о том, что продавец имел право распорядиться вышеуказанным объектом недвижимости и передать по договору купли-продажи Клоковой З.Г., следовательно, сделать вывод о возникновении права собственности у Клоковой З.Г. на основании представленных документов, не представляется возможным.

Кроме того, согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, полученной государственным регистратором с портала государственных услуг, ОАО «Ново-Бердское» исключено из ЕГРЮЛ 11.02.2016 года.

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

В указанном договоре отсутствует описание земельного участка, на котором расположен вышеуказанный объект недвижимого имущества, что не соответствует требованиям действующего законодательства.

4. В соответствии с пунктом 3 статьи 21 Закона необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, если такая сделка совершена в простой письменной форме.

Однако, вышеуказанный договор купли-продажи недвижимости Вами представлен в одном подлинном экземпляре, что так же не соответствует нормам действующего законодательства.

Исходя из вышеизложенного, осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на нежилое Здание Зерносклад, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Искитимский, п Александровский, по вышеуказанным причинам, не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-15-69

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области**

(Управление Росреестра по Новосибирской области)

Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru

Ул. Кубовая, дом 115, квартира 89

Г. Новосибирск

Халиной Татьяне Юрьевне

Ул. Ельцовская, дом 2, кв. 8

Г. Новосибирск

**Завгородней Наталье Викторовне
(представителю по доверенности)**

Дом 13, кв. 7

Ул. Октябрьская партия,

Пгт Айхал,

Мирнинский район,

Республика Саха (Якутия),

Елисеенко Александру Николаевичу

Дом 227, кв. 68

Ул. Зорге,

Г. Новосибирск

Ефимовой Ирине Георгиевне

(представителю по доверенности)

УВЕДОМЛЕНИЕ

об отказе в государственной регистрации прав

от 05.03.2018г.

№54/011/009/2017-2042

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода, права, права собственности, в связи с истечением 05.03.2018 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 05.12.2017 года №54/011/009/2017-2042 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский р-н, СНТ «Обской залив», улица 13, участок 41, документы на которую Вами были представлены с заявлением от 23.11.2017г. за №54/011/009/2017-2042, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.8 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами, а именно:

1. В соответствии с п.1 ст. 29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение

правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Вами представлены заявления о государственной регистрации перехода права и права собственности на вышеуказанный объект недвижимого имущества.

В качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию представлен Договор купли-продажи от 23.11.2017 года, заключенный между Завгородней Н.В., действующей по доверенности от 15.02.2016г., удостоверенной Барковской И.Р., нотариусом нотариального округа города Новосибирска и зарегистрированной в реестре за №1Д-130, от имени Халиной Т.Ю. – «Продавцом» и Ефимовой И.Г. действующей по доверенности от 28.09.2017г., удостоверенной Ободец М.А., врио нотариуса нотариального округа города Новосибирска и зарегистрированной в реестре за №2-2769 за Елисеенко А.Н. – «Покупателем».

Согласно п. 1 ст. 185 Гражданского Кодекса Российской Федерации «Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами», то есть доверенность является документом, который подтверждает наличие у представителя прав действовать от чужого имени, определяет условия и границы реализации этих прав.

Согласно доверенности от 28.09.2017г., удостоверенной Ободец М.А., врио нотариуса нотариального округа города Новосибирска и зарегистрированной в реестре за №2-2769, у Ефимовой И.Г. имеются полномочия быть представителем Елисеенко А.Н. по вопросу регистрации права собственности, получения документов на земельный участок, находящийся по вышеуказанному адресу, для чего предоставлено право: подавать от имени Елисеенко А.Н. любые заявления, регистрировать право собственности, получить документы, сданные на государственную регистрацию и выписку из ЕГРН...

Полномочия же на подписание договора купли-продажи в названной доверенности отсутствуют.

Исходя из вышеизложенного, зарегистрировать переход права, а, следовательно, и право собственности на основании данного договора, подписанного ненадлежащим лицом, не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(подпись государственного регистратора прав)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области**

(Управление Росреестра по Новосибирской области)

Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru

дом 31, кв. 83
Микрорайон Индустриальный,
Город Искитим,
Новосибирская область
Корнееву Никите Александровичу
Корнеевой Марине Александровне
Корнеевой Ирине Николаевне
Дьяченко Любови Николаевне

Д. Бурмистрово, ул. Новая, дом 10
Искитимский район,
Новосибирская область
Корнееву Александру Викторовичу

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 14.11.2017г.

№54/008/055/2017-1094,1095

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что в связи с истечением 14.11.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 14.08.2017 года №54/008/055/2017-1094,1095, о приостановлении государственной регистрации прав в отношении квартиры, расположенной по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., город Искитим, мкр. Индустриальный, дом 29, кв. 85,, и не устранением приведенных в данном уведомлении причин, препятствующих осуществлению государственной регистрации прав, документы на которые

представлены Вами с заявлением от 04.08.2017 г., о чем сделаны записи в книге учета входящих документов №54/008/055/2017-1094, №54/008/055/2017-1095, в том числе:

В соответствии с пунктом 7 ч.1 ст. 26 Закона

- содержание документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, а именно:

В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 29 Закона государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

В качестве правоустанавливающего документа Вами на государственную регистрацию представлен Договор купли-продажи от 25.07.2017 года, заключенный между Дьяченко Л.Н. – «Продавец», и Корнеевой И.Н., действующей от своего имени и в интересах своих несовершеннолетних детей Корнеевой М.А., Корнеева Н.А., Корнеев А.В. - «Покупатели».

Предметом данного договора является 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по вышеуказанному адресу.

Из представленных на государственную регистрацию документов усматривается, что несовершеннолетние Корнеев Н.А., Корнеева М.А. являются внуком и внучкой Продавца Дьяченко Л.Н. (близкими родственниками).

Близкими родственниками в соответствии с действующим законодательством являются родственники по прямой восходящей и нисходящей линии (родителями и детьми, дедушкой, бабушкой и внуками), полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами).

В соответствии с пунктом 3 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

Исходя из вышеизложенного, поскольку несовершеннолетние Корнеев Н.А., Корнеева М.А. являются внуком и внучкой Продавца Дьяченко Л.Н.(близкими родственниками), следовательно, Дьяченко Л.Н. не в праве совершать сделки с несовершеннолетними Корнеевым Н.А., Корнеевой М.А..

Таким образом, зарегистрировать переход права, право общей долевой собственности и ипотеку в силу закона на основании договора, заключенного с

нарушением требований действующего законодательства, так же не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области**

(Управление Росреестра по Новосибирской области)

Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru

Ул. Листвянская, дом 29, кв. 3
Р.п. Линево,
Искитимский район,
Новосибирская область
Киму Михаилу Петровичу

Ул. Комсомольская, дом 31, кв. 287
Г. Новосибирск
Цебуку Виктору Дмитриевичу

Г. Яхрома, мкр. Левобережье, дом 7, кв. 2
Московская область
Пономареву Валерию Владимировичу

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 07.10.2017г.

№54/011/031/2017-854

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода, права и права собственности, в связи с истечением 07.10.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 07.07.2017 года №54/011/031/2017-854 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества: Квартиры, с кадастровым номером: 54:07:020302:2729, расположенной по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., Искитимский район, раб. пос. Линево, ул. Листвянская, дом 27, кв. 35,

документы на которую Вами были представлены с заявлением от 28.06.2017г. за №54/011/031/2017-854, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.5,7,17 ч.1 ст.26 Закона о регистрации,
- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;
- содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
- сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки, а именно:

В соответствии с п.1 ст. 29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

28.06.2017 г. в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области Цебук В.Д., действующим от себя лично и по доверенности от 30.05.2017 года, удостоверенной Кудряшовой В.Г., нотариусом города Москвы и зарегистрированной в реестре за №3-551, от имени Пономарева В.В., финансового управляющего в деле о банкротстве Кима М.П., поданы заявления о государственной регистрации перехода права и права собственности на вышеуказанные объекты недвижимого имущества.

На государственную регистрацию представлено Решение Арбитражного суда Новосибирской области №А45-26954/2015 от 02.09.2016 года, в соответствии с которым принято решение ввести процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, до 28 февраля 2017 года.

Утвержден финансовый управляющий Кима М.П. – Пономарев В.В.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Документы, подтверждающие продление реализации имущества, Вами на государственную регистрацию не представлены.

2. В Едином государственном реестре недвижимости имеются ограничения (обременения) на отчуждаемые объекты недвижимого имущества.

В качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию представлен Договор купли-продажи от 06 марта 2017 года.

В данном договоре существующие ограничения (обременения) не отражены, что не соответствует требованиям действующего законодательства, а именно пункту 17 части 1 статьи 26 Закона.

В соответствии с пунктами 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" «исходя из [статьи 126](#) Закона о банкротстве одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном [Законом](#) о банкротстве.

Поскольку с открытием конкурсного производства залоговые правоотношения не прекращаются, факт признания должника банкротом не может приводить к погашению записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также записи о залоге бездокументарных ценных бумаг в системе ведения учета владельцев указанных бумаг».

Исходя из вышеизложенного, поскольку с открытием конкурсного производства залоговые правоотношения не прекращаются, данные ограничения должны быть указаны в договоре.

3. Согласно представленному Вами договору купли-продажи от 06 апреля 2017 года, финансовый управляющий Пономарев В.В. действует на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области по делу А45-26954/2015 от 31.08.2016 года.

Однако, на государственную регистрацию представлено Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу А45-26954/2015 от 02.09.2016 года.

Согласно пункту 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дата изготовления решения в полном объеме считается датой принятия решения.

Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу А45-26954/2015 от 31.08.2016 года. Вами на государственную регистрацию не представлено.

4. Согласно ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель

обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с Договором купли-продажи общая стоимость имущества составляет 793 100 00 копеек.

Покупатель считается исполнившим свою обязанность по оплате имущества с момента поступления денежных средств на расчетный счет продавца.

Переход права собственности на имущество от продавца к Покупателю оформляется подписываемым сторонами актом после полной оплаты Покупателем покупной цены указанной в пункте 2.2. настоящего договора.

Переход права собственности от продавца к покупателю происходит после полной оплаты Покупателем покупной цены.

В соответствии с пунктом 1 статьи 488 Гражданского Кодекса Российской Федерации в случае, когда договором купли-продажи предусмотрена оплата товара через определенное время, после его передачи покупателю (продажа товара в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, при этом в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского Кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара».

Поскольку представленный в качестве правоустанавливающего документа договор купли-продажи не содержит указания на то, что ипотека в силу закона в пользу «Продавца» не возникает, заявление на ипотеку в силу закона в пользу «Продавца» одной из сторон договора на государственную регистрацию так же не представлено, а так же в связи с тем, что документы, подтверждающие, что расчет с «Продавцом» произведен полностью на государственную регистрацию не представлены, зарегистрировать переход права а, следовательно, право собственности Покупателя, на основании указанного договора, не представляется возможным.

5. Более того, согласно пункту 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

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

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

Представленный на государственную регистрацию акт приема-передачи имущества не подписан покупателем, что в свою очередь свидетельствует об отказе исполнения покупателем обязанности принять имущество.

6. В соответствии с частью 2 статьи 21 Закона «тексты документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и при наличии

отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

В представленном Вами на государственную регистрацию договоре купли - продажи, адрес местожительства Продавца и «Покупателя» не указан, что так же не соответствует требованиям действующего законодательства.

Исходя из вышеизложенного, зарегистрировать переход права и право собственности на квартиру, с кадастровым номером: 54:07:020302:2729, расположенную по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., Искитимский район, раб. пос. Линево, ул. Листвянская, дом 27, кв. 35 не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области**

(Управление Росреестра по Новосибирской области)

Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru

Ул. Садовая, дом 20, кв. 6
С. Криводановка,
Новосибирский район,
Новосибирская область
Сохранич Юлии Вадимовне

Ул. Центральная, дом 14
П. Дубинский,
Искитимский район,
Новосибирская область
Кузину Владиславу Борисовичу

Микрорайон Южный, дом 46, кв. 59
Город Искитим,
Новосибирская область
Насоновой Оксане Владимировне
(представителю по доверенности)

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 11.07.2017г.

№54/008/005/2017-2436,2438,2439,2440

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода права, права общей долевой собственности, ипотеки в силу закона, в связи с истечением 11.07.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 11.04.2017 года №54/008/005/2017-2436,2438,2439,2440 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества: жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., Искитимский район, п.

Дубинский, ул. Центральная, дом 18, документы на которую Вами были представлены с заявлением от 07.04.2017г. за №54/008/005/2017-2436,2438,2439,2440, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации, содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а именно:

В соответствии с п.1 ст. 29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

В качестве правоустанавливающего документа Вами на государственную регистрацию представлен Договор купли-продажи от 05.04.2017 года, заключенный между Кузиным В.Б. – «Продавец», в лице представителя Насоновой О.В., действующей на основании доверенности от 19.12.2016г., удостоверенной Лазаревой Л.В., нотариусом нотариального округа города Искитима и Искитимского района Новосибирской области и зарегистрированной в реестре за №2-1768, и Сохранич Ю.В. «Покупатель» предметом, которого является ½ доли на жилой дом и ½ доли на земельный участок, расположенные по вышеуказанному адресу.

Согласно ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

Статья 8 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что категория земель указывается в договорах, предметом которых являются земельные участки.

В представленном Вами на государственную регистрацию вышеуказанном Договоре купли-продажи категория земельного участка не указана.

Поскольку представленный Вами Договор купли-продажи не соответствует требованиям действующего законодательства, а именно, так же статье 8 Земельного Кодекса Российской Федерации, в части указания категории земельного участка, невозможно внести запись о регистрации перехода права и регистрации права общей долевой собственности, а так же ипотеки в силу закона на вышеуказанный земельный участок на основании данного договора.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации основным принципом земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных Федеральными законами.

Исходя из вышеизложенного, поскольку невозможно зарегистрировать переход права, право общей долевой собственности, ипотеку в силу закона на отчуждаемые $\frac{1}{2}$ доли земельного участка, на основании представленного договора, следовательно, зарегистрировать переход права, право общей долевой собственности, ипотеку в силу закона на отчуждаемые $\frac{1}{2}$ доли жилого дома, так же не представляется возможным.

Более того, 21.04.2017г. вх.№08-19-247 поступила информация из Искитимского отдела Управления по делам ЗАГС Новосибирской области о том, что в архиве отдела ЗАГС Искитимского района имеется запись акта о смерти №527 от 10.04.2017г. на Кузин Владислав Борисович, 18 мая 1970 года рождения, уроженца с. Верх-Коев Искитимского района Новосибирской области.

Согласно статьи 17 Гражданского кодекса Российской Федерации «правоспособность гражданина (т.е. способность иметь гражданские права и нести гражданские обязанности) возникает с момента рождения и прекращается смертью.

Исходя из вышеизложенного, поскольку в период срока государственной регистрации прав Кузин В.Б. умер, следовательно, прекратилась способность иметь все его гражданские права и нести обязанности, а так же поскольку не были устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, Вам отказано в государственной регистрации перехода права, права общей долевой собственности и ипотеки в силу закона, в отношении объектов недвижимого имущества: жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., Искитимский район, п. Дубинский, ул. Центральная, дом 18.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)
Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru**

Микрорайон Южный, дом 45, кв. 1
Город Искитим,
Новосибирская область
Ерохиной Виктории Евгеньевне
Петухову Сергею Васильевичу
Петухову Вячеславу Сергеевичу
Петухову Артёму Сергеевичу
Петуховой Светлане Николаевне

Ул. Петухова, дом 76, кв. 83
Г. Новосибирск
Крупникову Данилу Юрьевичу
(представителю по доверенности)

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 27.03.2018г.

№54/008/055/2017-1937,1938

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода, права, права общей долевой собственности и ипотеки в силу закона, в связи с истечением 27.03.2018 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 27.12.2017 года №54/008/055/2017-1937,1938 о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества: квартиры, расположенной по адресу: Новосибирская область, город Искитим, микрорайон Южный, дом 27, кв. 96, документы на которую Вами были представлены

с заявлением от 22.12.2017г. за №54/008/055/2017-1937, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.5,7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации,
- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;
- содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, а именно:

1. В соответствии с п.1 ст. 29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости...

В качестве правоустанавливающего документа Вами на государственную регистрацию представлен Договор купли-продажи квартиры от 19.12.2017 года, предметом, которого является вышеуказанная квартира.

Согласно ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с пунктом 1.6. представленного Вами Договора купли-продажи от 19.12.2017 года, по соглашению сторон настоящего договора, объект недвижимости продается по цене 1 700 000 рублей.

Согласно пункту 2.1. Договора, денежные средства в размере 1 700 000 рублей Покупатели обязуются выплатить продавцу в срок не позднее 4 рабочего дня после даты подписания настоящего договора Сторонами путем внесения вышеуказанной суммы (собственных 1 271 974 рублей) и заемных (428026 рублей) денежных средств покупателя) в безналичной форме на счет Продавца указанный в разделе 9 настоящего Договора с указанием назначения платежа «оплата по договору купли продажи квартиры по адресу: Новосибирская область, город Искитим, микрорайон Южный, дом 25, кв. 88»

Займ в размере 428 026 рублей предоставляется Петуховой Светлане Николаевне Обществом с ограниченной ответственностью «Ди-Онис» в соответствии с Договором целевого займа на покупку квартиры.

В соответствии с пунктом 4 статьи 9 Федерального закона № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года "Об ипотеке (залоге недвижимости)" «Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения...».

В представленном договоре не указаны номер договора займа, его стороны, срок исполнения, а так же дата и место его заключения.

Кроме этого, договор займа Вами на государственную регистрацию не представлен, в связи с чем, невозможно определить размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, а так же стороны договора, дату и место его заключения.

2. Более того, в соответствии со статьей 807 Гражданского кодекса Российской Федерации договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

Документ, подтверждающий заключение вышеуказанного договора займа, а именно документ, подтверждающий передачу денежных средств по названному договору займа Вами на государственную регистрацию так же не представлен.

Исходя из вышеизложенного, поскольку денежные средства по договору займа не переданы, договор займа не считается заключенным, следовательно, внести запись об ипотеке в пользу ООО «Ди-Онис», а, так же, и зарегистрировать переход права, право собственности, ипотеку в силу закона в пользу ООО «Ди-Онис» на основании данного договора купли-продажи не представляется возможным.

Исходя из вышеизложенного, зарегистрировать переход права, право собственности, ипотеку в силу закона, на квартиру, расположенную по адресу: Новосибирская область, город Искитим, микрорайон Южный, дом 27, кв. 96, по вышеуказанным причинам не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области**

(Управление Росреестра по Новосибирской области)

Микр.Индустриальный, 13а, г. Искитим, Искитимский район, Новосибирская область
633203 Тел./факс: 8(38343)21569 E-mail: iskitim@54upr.rosreestr.ru

Ул.Кедровая, дом 7, рп.Кольцово,
Новосибирская область
Калининой Веронике Леонидовне

Ул. Правды, дом 5А, кв. 26
г. Новосибирск, Новосибирская область
Самойленко Антонине Сергеевне

рп. Кольцово, д. 36, кв. 58
Новосибирская область
Галкину Роману Сергеевичу
(представителю по доверенности)

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе в государственной регистрации прав**

от 04.09.2017г.

№54/001/543/2017-532-535

На основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), уведомляем Вас о том, что Вам отказано в государственной регистрации перехода, права и права общей долевой собственности, в связи с истечением 04.09.2017 года срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 04.06.2017 года №54/001/543/2017-532-535 о приостановлении государственной регистрации прав, в отношении здания, с кадастровым номером: 54:07:005000:529, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, 0,3 км на юго-восток от здания конторы с. Сосновка Искитимского района Новосибирской области; здания, с кадастровым номером: 54:07:005000:545, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, 0,3 км на юго-восток от здания конторы с. Сосновка Искитимского района Новосибирской области; сооружения, с кадастровым номером: 54:07:005000:518, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, 0,3 км на юго-восток от здания конторы с. Сосновка Искитимского района Новосибирской области, земельного участка, с кадастровым номером 54:07:047425:17, расположенного по адресу: Новосибирская область,

Искитимский район, МО Совхозный сельсовет, документы на которую Вами были представлены с заявлением от 28.05.2017г. за №54/001/543/2017-532-535, и не устранением приведенных в уведомлении причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, в том числе:

- в соответствии с п.7,13 ч.1 ст.26 Закона о регистрации,
- содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
- сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной, а именно:

В соответствии с п.1 ст. 29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии с частью 1 статьи 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

В качестве правоустанавливающего документа Вами на государственную регистрацию представлен Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2017 года заключенный между Самойленко А.С. -«Продавец» и Калинина В.Л. «Покупатель» предметом которого является купля-продажа ½ в праве общей долевой собственности здания (РТМ), с кадастровым номером: 54:07:005000:529, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, МО Совхозный сельсовет; ½ в праве общей долевой собственности здания (комплекс производственных помещений), с кадастровым номером: 54:07:005000:545, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, о,3 км на юго-восток от здания конторы с. Сосновка Искитимского района Новосибирской области; ½ в праве общей долевой собственности сооружения (водонапорная башня «Рожковского» № 5), с кадастровым номером: 54:07:005000:518, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, о,3 км на юго-восток от здания конторы с. Сосновка Искитимского района Новосибирской

области; ½ в праве общей долевой собственности земельного участка, с кадастровым номером: 54:07:047425:17, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, МО Совхозный сельсовет. Данный договор составлен в простой письменной форме.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

В силу п. 1 ст. 42 Закона 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, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей.

Поскольку в соответствии с представленным Вами в качестве правоустанавливающего документа договором купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2017 года «Продавец», являющийся собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанные объекты недвижимости, отчуждает свою долю путем заключения договора составленного в простой письменной форме, внести запись о регистрации перехода права, права общей долевой собственности, на основании данного договора не представляется возможным, поскольку данный документ не соответствует требованиям действующего законодательства, а именно статье 24 вышеуказанного федерального закона, и статье 8.1 ГК РФ, так как является ничтожным, поскольку в силу пункта 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Исходя из вышеизложенного, зарегистрировать переход права и право общей долевой собственности на названные объекты недвижимости, по вышеуказанным причинам не представляется возможным.

Отказ в государственной регистрации права собственности в соответствии частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суд, арбитражный суд.

Отказ в государственной регистрации права собственности не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственной регистрации.

Для получения представленных для осуществления государственной регистрации прав документов, Вам необходимо обратиться в Филиал ГАУ НСО «МФЦ» по месту сдачи документов на государственную регистрацию прав.

Редько Иван Анатольевич

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

Голод Юлия Константиновна

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

(838343) 2-19-00

(контактный телефон исполнителя)