

**Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет»**

Юридический институт

Кафедра «Частное и публичное право»
(наименование)

Направление подготовки

40.04.01 «Юриспруденция»
(код и наименование)

Магистерская программа «Гражданское право; предпринимательское право»
(наименование)

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему

**ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Студента

213ЮЮГм1 _____
номер группы подпись, дата

Аипова Алсу Рафаэлевна
фамилия, имя, отчество полностью

Научный руководитель к.ю.н., доцент

_____ Казакова Е.Б.
подпись, дата фамилия, инициалы

Консультанты:

по

наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

по

наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

Нормоконтролер: к.ю.н., доцент

должность

подпись, дата

Портнова Е.В.

фамилия, инициалы

Рецензент:

Адвокатский кабинет Портнов Д.А.

должность

подпись, дата

Портнов Д.А.

фамилия, инициалы

Работа допущена к защите в (протокол заседания кафедры от ____ 20__ № ____)

Заведующий кафедрой ЧиПП
название

подпись, дата

Казакова Е.Б.

фамилия, инициалы

Работа защищена с оценкой _____ (Протокол от ____ 20__ г. № ____)

Секретарь ГЭК

подпись, дата

Вдовина Т.Е.

фамилия, инициалы

Пенза 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА...	12
1.1 Понятие и особенности недвижимого имущества.....	12
1.2 Виды недвижимого имущества и его характеристики.....	18
2 ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ.....	28
2.1 Порядок государственной регистрации.....	28
2.2 Особенности государственной регистрации отдельных сделок с недвижимым имуществом.....	40
2.3 Проблемные аспекты государственной регистрации.....	55
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	66

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность работы. После распада СССР в 1991 г. в России начались серьёзные реформы в нормативно-правой сфере. Отечественное законодательство возродило забытое советской властью понятие «недвижимость».

В результате проводимой российским правительством политики приватизации помимо государственной собственности появились и иные формы владения. Постепенно начал формироваться рынок недвижимости. В гражданском обороте помимо квартир и жилых домов появились и крупные объекты: предприятия, комплексы и т.п. Тем самым появились необходимость совершения сделок с недвижимостью.

Участники данных общественных отношений остро нуждались в гарантии своих прав и в защите государства. Тем самым перед властью появилась задача по урегулированию подобных правоотношений.

Институт государственной регистрации является достаточно молодым и новым для правовой системы Российской Федерации. О процессе регистрации впервые было упомянуто лишь в 1991 г. в Основах гражданского законодательства ССР и республик, которые впоследствии легли в основу Гражданского кодекса нашей страны. Упорядочена система была только в 1997 г., когда был издан Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», на смену которому пришел в 2015 г. пришел Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В наши дни владение и пользование тем или иным объектом недвижимой собственности, и совершение сделок с ним, прямо или косвенно затрагивает законные интересы почти большинства граждан Российской Федерации, юридических лиц и государственных органов и структур.

При этом согласно данным Росреестра, в Российской Федерации из

года в год наблюдается тенденция роста тех или иных сделок с недвижимостью. Тем самым институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество является основополагающим в гражданском процессе, связанном с оборотом недвижимых вещей.

Институт регистрации необходим, так как он несет предупредительную функцию, т.е. предупреждает нарушение прав, как обладателей, так и приобретателей объектов недвижимой собственности.

Также стоит отметить, что отечественное законодательство постоянно видоизменяется и дополняется в области государственной регистрации прав. При этом уже накоплена серьезная база подзаконных актов. На практике также встречаются спорные случаи в процессе государственной регистрации недвижимости. То есть гражданский оборот недвижимых объектов на современном этапе носит относительно нестабильный характер.

Помимо гражданского права проблему недвижимого имущества затрагивают и другие отрасли: жилищное, земельное, градостроительное и другие. Тем самым требуется необходимость дальнейшего комплексного изучения правовой базы в области государственной регистрации прав.

Всем вышесказанным и определяется актуальность выбранной нами темы, и поэтому требуется дальнейшее изучение и переосмысление вопросов, возникающих в области общественных отношений, которые связаны с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Объектом исследования выступает недвижимое имущество разных видов и его правовые характеристики.

Предметом исследования являются особенности и проблемные области законодательного регулирования государственной регистрации юридических прав на недвижимость и сделок с ней.

Степень научной разработанности темы исследования. Ввиду продолжающейся реформы гражданского и гражданско-процессуального

законодательства Российской Федерации по изучаемой проблеме выходит и по нынешний день целый ряд научных работ.

Анализу действующего законодательства в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним посвящены работы А.В. Бегичева, В.В. Долинской, И.А. Терлыча и А.К. Шульги, Е.М. Тужиловой-Орданской, А.В. Левашковой, О. Гучмазовой.

Наиболее проблемные и актуальные аспекты реформирования гражданского законодательства рассматриваются в работах целого ряда ученых: Н.В. Артемьева, Р.С. Бевзенко, Е.В. Костенко, Е.А. Пустовалова, М.Е. Романова, А.В. Феоктистова и А.В. Паксяевой.

Актуальным в отечественной юридической науке остается вопрос определения понятия «недвижимость», выявления ее признаков, классификации объектов недвижимости ввиду несовершенства отечественного законодательства. По данной проблематике хотим отметить работы Бариновой, Т.С., А.О. Докучаевой, Е.В. Иш, А.Г. Логиновой, Н.И. Медведевой и Бровкина А.В., О.В. Пудовкиной, О.А. Собчак, А.И. Юняткиной.

Процессу государственной регистрации прав на недвижимую собственность и сделок с ней посвящены научные статьи Е.А. Суханова, Б.В. Ельяшевича. Процедура и особенности отдельных сделок с недвижимостью находят свое отражение в научных статьях О.В. Костиной, В. Витрянского, Ж.С. Закорко, А.С. Чижовой.

Широко теоретический аспект отображен в учебно-методической литературе по изучаемой проблеме. Например, стоит упомянуть К.А. Новикова и В.Н. Синельникову, Х.М. Омарову, И.А. Покровского, К.А. Новикова.

Также по теме государственной регистрации прав защищаются научные диссертации. Например, К.Э. Василика, О.А. Ковыршина, С.М. Полатайко.

Цель исследования: комплексное изучение общественных отношений, возникающих в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Исходя из определенной цели исследования, мы можем выделить следующие **задачи**:

1. Определить понятие недвижимости и её основные признаки.
2. Проанализировать виды недвижимого имущества, выявить их основные характеристики.
3. Рассмотреть порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними.
4. Дать характеристику особенностям отдельных сделок с недвижимым имуществом.
5. Выявить актуальные проблемные аспекты, возникающие в процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Методологическая база исследования представляет целостную систему методов, которые необходимы для выполнения поставленных цели и задач.

Основу применяемых в работе методов и приемов составляют принципы диалектики и системности.

Первой группой методов нашей работы являются общенаучные, которые широко применяются в юридической науке: анализ, синтез и сравнение.

Вторая группа методов – частнонаучные. Например, мы привлекли к исследованию системный метод, который помогает ученым в полной мере проанализировать необходимые нам явления и процессы, свойственные изучаемому нами юридическому институту с точки зрения тех или иных общественных отношений. Особое место занимает догматический метод, которое дает толкование основных категорий и институтов гражданского и других отраслей права Российской Федерации.

Также в магистерской диссертации были задействованы социологические методы, которые позволили нам систематизировать статистический материал по изучаемой проблеме.

Теоретическую основу исследования составляют научные труды указанных выше отечественных ученых по проблеме государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также специализированные учебники по юриспруденции.

Эмпирическая (источниковая) база нашей работы может быть условно поделена на несколько групп.

Первую группу представлена статистическими материалами, по которым можно увидеть по количеству сделок в области государственной регистрации недвижимости, проанализировать тенденции по преобладающим на практике видам сделок.

Во время информационных технологий особую роль в исследованиях приобретает вторая группа источников – материалы СМИ, из которых мы можем подчерпнуть наиболее резонансную информацию по проблеме законодательного регулирования государственной регистрации недвижимости.

Третью самую большую группу источников составляют нормативно-правовые документы Российской Федерации. Основопологающим законом нашей страны является Конституция, в которой закреплено право владения той или иной собственностью, в том числе недвижимой.

Важное значение имеют для нас Гражданский и Гражданско-процессуальный кодексы Российской Федерации, в которых устанавливается процесс, режим недвижимых объектов, основы ведения гражданского процесса в области недвижимого имущества.

Конкретизируют правовой режим и особенности того или иного вида недвижимости различные кодексы России. Например, при написании работы мы привлекали Земельный, Жилищный кодексы Российской Федерации.

Также в работе использовались различные федеральные законы Российской Федерации, постановления Правительства. Ключевым для нашего исследования является Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07. 2015 г. №218-ФЗ.

Четвертая группа представлена законодательными актами зарубежных стран. Анализ иностранной нормативно-правовой базы позволяет нам выделить общие черты в области государственной регистрации прав, проследить некую преемственность.

Тем самым у нас есть необходимая репрезентативная источниковая для глубокого и комплексного изучения поставленной проблемы.

Научная новизна работы заключается в том, что на территории Российской Федерации согласно статистическим данным увеличилось количества разнообразных сделок с недвижимым имуществом. Поэтому на основе теории, отечественного законодательства и материалов судебной практики автором выделяются наиболее актуальные и проблемные вопросы законодательного регулирования в области государственной регистрации, намечаются пути решения, которые могут лечь в основу модернизации гражданского законодательства России.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что материалы работы можно использовать в преподавании специализированных курсов в юридических образовательных учреждениях. Также материалы исследования могут лечь для дальнейшего изучения области государственной регистрации.

Практическая значимость работы заключается в том, что на основе проведенного анализа и сделанных авторских выводов можно сделать предложения по совершенствованию действующего законодательства Российской Федерации по указанной проблеме.

Степень достоверности и апробации результатов научного исследования. Результаты исследования становились не раз предметом

обсуждения на кафедре «Частное и публичное право» Пензенского государственного университета. Основные постулаты представленной работы были изложены в двух научных статьях:

1. Общий обзор российского законодательства в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними¹.
2. Некоторые актуальные вопросы государственной регистрации прав на недвижимость².

Структура исследования соответствует поставленным выше целям и задачи и состоит из введения, двух глав, разделенных на параграфы, заключения и списка источников и литературы.

¹ Аипова А.Р., Казакова Е.Б. Общий обзор российского законодательства в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними // Современные тенденции развития отечественного и зарубежного законодательства. – Пенза. – 2022. – С.6.

² Аипова А.Р., Казакова Е.Б. Некоторые актуальные вопросы государственной регистрации прав на недвижимость // Актуальные проблемы гражданского права. – Пенза. – 2022. – С.23.

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 Понятие и особенности недвижимого имущества

Для современной отечественной юридической науки и практики актуальным остается вопрос отнесения того или иного объекта к разряду недвижимого имущества. Как известно, если объект является недвижимым, то к нему стоит использовать особый правовой статус. Как часто бывает, недвижимое имущество всегда представляет собой большую цену, чем движимое¹. Поэтому вопрос определения понятия и особенностей недвижимого имущества является злободневным.

В исторической ретроспективе вопрос разграничения одного вида имущества от другого являлся спорным для юридических научных дискуссий.

Обладание недвижимым имуществом еще с древних времен считалось признаком экономического благосостояния. Тем самым социальная значимость подобной собственности является причиной особого отношения со стороны государства.

Еще древнеримские законодатели делили вещи на движимые и недвижимые. Главным фактором разграничения объектов согласно римскому праву являлась способность к перемещению объектов с сохранением целостности их физических свойств².

В российском законодательстве понятие «недвижимое имущество» появилось в правление Петра I Великого в начале XVIII века. В годы советской власти, когда была упразднена частная собственность, классификация движимого и недвижимого имущества перешла в другую плоскость: основные и оборотные средства. Тем самым наблюдалась

¹ Пудовкина О.В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Право. – 2015. – Т. 15. – Вып. 2. – С. 226.

² Дормидонтов Г.Ф. Система римского права. Общая часть. – Казань: Студенч. изд. – 1910. – С. 98.

непреемственность с дореволюционной правовой традицией¹.

В законодательстве западных стран нет единого понимания определения «недвижимое имущество». Это связано в первую очередь со сложившейся системой национальных юридических традиций. Например, французский Гражданский кодекс к недвижимости относит сельскохозяйственные машины, так как данный юридический документ определяет объекты по их природе и их назначению, к какому предмету они относятся². Швейцарское законодательство тоже достаточно широко трактует определение недвижимости, относя к ней земельные недра и построенные на земле здания и сооружения³.

В Российской Федерации понятие «недвижимое имущество» (недвижимая вещь, недвижимость) закреплена в статье 130 Гражданского кодекса⁴. Правовой режим подобных объектов также определяется рядом статей указанного кодекса. Например, статьи 131, 164, 219, 223, 225, 226, 234, 295, 338, 340, 349 и др⁵. Также на территории нашей страны действует целый ряд других нормативно-правовых актов в области общественных отношений, связанных с недвижимым имуществом.

Мы можем видеть, что современное российское законодательство считает вышеуказанные определения синонимами. Это порождает определенные споры в научных кругах. Одна часть исследователей соглашается с законотворцами⁶. Другая убеждена, что надо разграничить эти определения. Например, понятие «имущество» намного шире, чем вещь⁷.

¹ Медведева Н.И., Бровкин А.В. Характеристика и классификация объектов недвижимости // *Economics^Yesterday, Today and Tomorrow*. – 2018. – Vol.8. Is. 9A. – С. 137.

² Василюк К.Э. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: маг.дисс. по специальности: 40.04.01 Юриспруденция. – Тольятти. – 2019. – С. 33.

³ Ковыршина С.М. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: вопросы гражданско-правового регулирования: маг.дисс. по специальности: 40.04.01 Юриспруденция. – М. – 2019. – С. 7.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // *Собрание законодательства РФ*. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

⁵ Баринаева А.Г. Понятие и виды недвижимого имущества // *Марийский юридический вестник*. – 2016. – № 3(18). – С. 110.

⁶ Лапач С.В. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Юрид. центр Пресс. – 2002. – С. 356.

⁷ Гришаев С.П. Понятие и виды недвижимого имущества // *Хозяйство и право*. – 2006. – № 12. – С. 102 – 108.

Также в современном гражданском обороте появилось новое понятие «имущественный комплекс», о котором говорится в статье 132 Гражданского законодательства России.

Гражданский кодекс определяет два критерия, по которому в юридической практике необходимо различать объекты на движимые и недвижимые. В первую очередь, это неразрывная связь с землей, а во-вторых, отсутствие возможности перемещения объекта, без нанесения таковому ущерба¹. Дискуссионным в науке остается вопрос: стоит ли относить к недвижимому имуществу так называемые временные сборно-разборные конструкции (торговые палатки, киоски и прочее)? С одной стороны нет. Чтобы объект считался недвижимым, он должен иметь постоянную связь с землей. Хотя в современных реалиях критерий «неразрывная связь с землей» начинает работать не совсем четко. И наоборот, существуют объекты прочно связанные с землей, но при этом они не несут самостоятельного функционального предназначения. Например, парковки, тротуар или газон. Согласно законодательству их надо отнести к объектам благоустройства.

То есть, можно заметить, что действующее определение «недвижимого имущества» и его критериев вызывает критику в современной юридической науке, но при этом хотим отметить то, что ученые сами не выработали единые подходы к рассматриваемой проблеме.

В судебной практике тоже имеются затруднения при определении нанесенного ущерба в случае перемещения имущества².

Также стоит отметить, что Гражданский кодекс не дает нам понятие «объект недвижимого имущества». Данный термин более характерен в употреблении других нормативно-правовых актов и в случаях судебной практики в гражданском процессе³. И, безусловно, объект недвижимости

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.2 от 26 января 1996 N 14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5753.

² Пудовкина О.В. Указ.соч. – С. 231.

³ Юняткина А.И. Понятие и виды недвижимого имущества // Вопросы устойчивого развития общества. – 2020. – № 6. – С. 256.

надо рассматривать, как вещь, а, следовательно, термин «недвижимая вещь» стоит рассматривать более узко, но в законодательстве это не так.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации дает следующее определение недвижимого имущества: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей»¹.

С.А. Степанов под недвижимостью понимает, что эта система самостоятельных, обособленных друг от друга объектов недвижимости. Схожие определения можно найти в законодательстве зарубежных государств. Например, подобная примерная формулировка присутствует в Гражданском кодексе штата Калифорнии (США)².

Синонимичность определений, по мнению многих отечественных исследователей, было вызвано тем, что в течение долгого временного отрезка понятие «недвижимость» вышло из употребления по причине сложности самой конструкции.

Л.М. Наумова предлагает следующие группы критериев оценки имущества как недвижимого. Во-первых, оценочные, к которым автор считает целесообразным отнести оценки до перемещения и после, стоимость объекта и другое. Во-вторых, технические. Например, какие возводимые конструкции используются, присутствует или отсутствует фундамент. В-третьих, юридические признаки, к которым можно отнести квалификацию того или иного объекта нормативно-правовыми актами³.

Спорным моментом считается вопрос о необходимости обязательной регистрации прав на объект, чтобы отнести его к группе недвижимого имущества. Например, О.М. Козырь считает, что недвижимостью может считаться только тот объект, на который возможно установление

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Юнятина А.И. Указ.соч. – С. 268.

³ Наумова Л.В. Критерии квалификации недвижимого имущества // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 4.

юридических прав¹.

Противоположной точки зрения придерживается С.П. Гришаев. Ученый считает, что законодательное определение будет являться фактическим, так как в законе отмечено, что есть связь с землей, под которой стоит понимать возведение зданий и сооружений, которые прикреплены с помощью фундамента или иных конструкций прочно к земле. Также он отмечает, что земля может находиться во временном пользовании у застройщиков. Поэтому надо учитывать недвижимость как разностороннее явление, которое включает в себя как физические, так и юридические критерии².

В Российской Федерации на данный момент времени существуют разные формы собственности на недвижимость, Например, частная, государственная, муниципальная. Также законодательством нашей страны указываются и иные формы собственности. В условиях рыночной экономики недвижимость включена в соответствующий оборот и, следовательно, можно совершать целый ряд сделок: купля-продажа, залог, наследование и другое³.

Проведя комплексный анализ современного отечественного законодательства по рассматриваемой проблеме, мы можем выделить следующие признаки недвижимого имущества. Их получается больше, чем указано в статье 130 Гражданского кодекса.

1. Государственная регистрация. С одной стороны, это не отличительный признак недвижимости. С другой стороны, этот процесс является укреплением правового режима того или иного объекта.

2. Необходимость исполнять обязательства по недвижимому имуществу по месту нахождения его.

3. Существование в Российской Федерации особых порядков по

¹ Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова. – М. - 1998. – С. 271.

² Гришаев С.П. Указ.соч. – С. 107.

³ Логинова Т.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – № S17. – С. 14.

отношению к земельным участкам и строениям, которые располагаются на них. Об этом говорится в статьях 271 и 273 Гражданского кодекса¹.

4. Исходя из статьи 234 Гражданского законодательства нашей страны существует особый порядок приобретения права собственности на недвижимость, исходя из давности владения.

5. Статья 295 Гражданского кодекса предусматривает особый порядок распоряжения недвижимым имуществом, которое находится в собственности федерального или регионального характера.

6. Статья 349 того же юридического документа устанавливает особый порядок процесса обращения взыскания на недвижимость, которое находится в залоге.

7. Современным российским законодательством предусмотрен способ обеспечения исполнений обязательств под названием «ипотека».

8. Право наследования того или иного объекта недвижимости происходит согласно правовым нормам, которые действуют на месте нахождения той или иной собственности².

9. Статьи 29 и 30 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации указывают, что споры о тех или иных правах на недвижимую собственность происходят по месту нахождения их³.

Ю.Я. Великомыслов выделяет целый ряд отличительных признаков недвижимого имущества:

1. Недвижимость – это объект материального мира. Д.И. Мейер по поводу этого высказывает мысль, что недвижимый объект невозможно спрятать в отличие от движимого.

2. Недвижимость – это есть индивидуальное, четко определенное имущество.

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Баринова А.Г. Указ.соч. – С. 111.

³Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 24.06.2023, с изм. от 20.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 20.11.2023. – № 47. – Ст. 8313.

3. Недвижимость, по мнению ученого, незаменимо.

4. Прочная связь с землей.

5. Переместить безопасно объект нельзя без нанесения ему той или иной доли ущерба¹.

Таким образом, в современном законодательстве синонимично трактуется целый ряд определений: «недвижимое имущество», «недвижимость», недвижимая вещь». Четкого критерия в области неразрывной связи с землей нет для разграничения между движимыми и недвижимыми объектами. Также не закреплён юридический критерий для определения недвижимого имущества. При этом стоит помнить, что для человека и государства недвижимое имущество представляет собой наиболее важную исключительную социально-экономическую ценность.

То есть недвижимое имущество является объектом современного российского гражданского права. Оно находится в принадлежности субъектам правового процесса и удовлетворяет их потребности в соответствии с законом.

Все недвижимое имущество согласно действующему законодательству, юридической практике и трудам ученых обладает рядом общих признаков, к которым мы можем отнести: неподвижность, связь с землей, уникальность, полезность, фундаментальность, долговечность, необходимость управления, тенденция к росту стоимости, регламентация, проблематичность сокрытия, высокий уровень затрат при совершении сделок с объектами недвижимости.

1.2. Виды недвижимого имущества и его характеристики

Как известно, в гражданском праве основной классификацией вещей является деление на движимые и недвижимые. Такое деление было еще предложено в римском праве, и оно до сих пор актуально.

¹ Собчак О.А. К вопросу о поднятии недвижимости и ее объектах // Молодой ученый. 2020 – № 18(308). – С. 328.

Что касается недвижимых вещей, то к ним можно отнести следующие объекты, исходя из пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации:

«1. Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

2. Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

3. 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»¹.

Недвижимое имущество можно разделить на несколько групп и согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №219 от 18.02. 1998 г. Согласно данному документу можно выделить:

1. Земельный участок.
2. Здание, сооружение.
3. Жилое, нежилое помещение.
4. Прочие составляющие зданий, сооружений².

В современной России существуют объекты с окончательно неопределенным юридическим статусом. Например, асфальтовые покрытия или бетонные заборы. С одной стороны, данные объекта можно относить к недвижимым достаточно условно. С другой стороны, у данных объектов есть технический паспорт, они состоят на кадастровом учете. Данная неопределенность порождает затруднений на практике. Например,

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Новиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. – М.: Изд.дом Высшей школы экономики. – 2015. – С.88.

Арбитражный суд в Ульяновской области в 2016 г., несмотря на наличие у площадки под стоянку из асфальтобетонного покрытия всех необходимых документов о государственной регистрации, признал данный объект не относящимся к недвижимости¹.

Можно привести и противоположный пример. Так, Постановлением Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа в 2014 г. тепловые сети были отнесены к объектам недвижимого имущества. Суд увидел в данном деле прочную связь с землей и факт невозможности переноса теплосетей без нанесения им ущерба. Данный комплекс представляет собой сложную технологическую конструкцию².

Если проанализировать нововведения в законодательстве по изучаемой проблеме и нововведений, связанных с оборотом недвижимости, взглядом ученых на проблему то к первой группе относятся вещи, которые являются такими по сути своего естественного происхождения. До 2006 г. в эту группу входили и так называемые обособленные водные объекты.

Землю как тип недвижимости можно классифицировать на два подтипа:

1. Свободные земельные участки, которые нужны для застройки или иного использования.
2. Природные комплексы. Например, месторождения, которые необходимы для долговременной дальнейшей эксплуатации³.

Вторая группа очень переплетается с первой («прочная связь с землей») и также претерпела изменения по составу. До 2007 г. к таким объектам нормативно-правовой базис относил леса и многолетние насаждения. С 2005 г. к данной группе добавились так называемые объекты, которые являются результатом незавершенного строительства.

К объекту недвижимости относятся в Российской Федерации и недра,

¹ Докучаева А.О. Правовая природа и виды недвижимого имущества // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. – 2019. – С. 68 – 71.

² Юняткина А.И. Указ.соч. – С. 265.

³ Медведева Н.И., Бровкин А.В. Указ.соч. – С. 143.

та часть земной коры, которая находится ниже слоя почвы, ниже земной поверхности или дна того или иного водоема. Простираются недра до тех пор, пока доступно геологическое изучение¹.

Стоит отметить, что недра, которые содержат в себе полезные ископаемые и иные ресурсы, согласно отечественному законодательству, являются собственностью государства. Поэтому сделки с ними ограничены по причине того, что они выступают исключительно как объект права пользования². Недра считаются основой жизни и деятельности народов нашей страны и поэтому особенно охраняются законодателем.

Также необходимо сказать, что на наш взгляд в законе очень сложно отразить абсолютно все виды недвижимости по данному признаку.

Третью группу будут составлять объекты недвижимой собственности, которые добавились в статью 130 гражданского законодательства России с 2017 г.:

«1. Жилые и нежилые помещения.

2. Машино-места»³.

Четвертая группа – это вещи, которые являются недвижимыми не по природе, а по причине иных обстоятельств. Например, воздушные суда. Относятся данные объекты к недвижимой собственности по причине высокой стоимости и соответственно нуждаются в усиленной юридической защиты.

П.Н. Виноградов считает, что данный вид недвижимого имущества является для владельцев особо значимым и требует обязательной государственной регистрации⁴.

С.П. Гришаев указывает, что этот вид недвижимости управляется с

¹Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 №2395-1 (ред. от 14.07.2022 N 320-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 25.07.2022. – № 30. – Ст. 5578.

² Баринова А. Г. Указ.соч. – С. 1101.

³Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

⁴ Виноградов П.Н. Понятие недвижимого имущества: исторический очерк и современное состояние // Законодательство. – 2008. – № 8. – С. 11.

землей, а значит, связь с ней имеется, хоть и косвенная¹.

А.В. Черных при признании воздушных судов недвижимостью указывает о необходимости гибкости при подходе. Например, если самолёт предназначен для пассажирских перевозок, то он недвижимый, а если самолёт куплен для личных нужд, то наоборот движимый².

При этом до 2015 г. к данному виду недвижимости относились и объекты Роскосмоса. Они были изъяты из данного списка с целью привлечению дополнительных инвестиций в космическую отрасль Российской Федерации³.

Статья 132 Гражданского кодекса дополняет нам список объектов недвижимости, относя к таковым предприятие как имущественный комплекс⁴. Такие предприятия на практике, как правило, создаются не на ограниченный срок, а на бессрочный период⁵.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дает свой список недвижимых объектов, тем самым расширяя статьи Гражданского кодекса Российской Федерации:

- «1. Земельные участки.
2. Предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, которое необходимо для ведения предпринимательской работы.
3. Жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.
4. Садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.
5. Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.
6. Машино-места.

¹ Гришаев С.П. Указ.соч. – С. 106.

² Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве: дисс.канд.юрид.наук. – М. – 1995. – С. 57.

³ Докучаева А.О. Указ.соч. – С. 70

⁴ Иш Е.В. Понятие и виды недвижимого имущества в Российской Федерации: теоретический аспект // Молодой ученый. – 2022. – № 29 (424). – С. 36.

⁵ Медведева Н.И., Бровкин А.В. Указ.соч. – С. 141.

7. Незавершенное строительство недвижимое имущество»¹.

Анализируя юридическую литературу, можно сделать вывод, что существует два больших вида недвижимого имущества:

1. Вещи, которые связаны прочно с землей.
2. Вещи, которые стали недвижимостью «по закону»².

Земельный кодекс Российской Федерации дает нам характеристику одно из самых сложных объектов недвижимости – земельные участки (пункт 3 статья 6)³. Они бывают делимые и неделимые, но при этом данное разграничение зафиксировано не в земельном законодательстве, а в гражданском (статья 133). Неделимым участком признается тот, раздел которого не возможен без нарушения определенных требований образуемых или изменённых земельных объектов⁴.

Владелец земельного участка имеет право возводить или сносить здания и сооружения при соблюдении установленных законом градостроительных норм. При этом стоит отметить, что в нашей стране согласно законодательству есть равный доступ на приобретение земельных участков, как у физических лиц, так и юридических⁵.

На практике в данный момент большая доля земельных участков не имеет правового оформления или может вовсе находиться во временном использовании у строительных компаний.

Стоит отметить, что отечественное законодательство не дает нам трактовку понятия зданий и сооружений. Но при этом отечественные юристы на основе анализа нормативно-правовой базы Российской Федерации по проблеме выделяют отличительные признаки. В первую очередь, они указывают на

¹ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 20.10. 2022) // Собрание законодательства РФ. – 24.10.2023. – № 43. – Ст. 7272.

² Иш Е.В. Указ.соч. – С. 36 – 38.

³Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5755.

⁴Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

⁵ Васильева М.И. Право граждан на доступ к природным ресурсам (общетеоретическое и межотраслевое обоснование) // Журнал российского права. – 2012. – № 3. – С. 5.

прочную связь с земельными участками, на которых они построены. Можно сделать предположение, что здания необходимы для постоянного нахождения там людей либо для проживания, либо для работы. Значит сооружения, в которых люди находятся какой-то временной отрезок, служат техническим задачам. Например, автозаправочные станции, стадионы, торговые центры и т.п. Все то, что имеет такую же фундаментальную связь с землей¹.

Г.В. Чубуков также указывает, что в современном мире здания и сооружения могут быть как надземными, так и подземными².

Буга П.Г. делает акцент на то, что сооружения – это строения, которые созданы специально исключительно для решения технических задач³.

Т.Н. Дурнева в своей статье под зданием (сооружением) понимает объект, который создан искусственно на том или ином земельном участке для использования по целевому назначению. Данный вид собственности переместить без несоизмеримого ущерба невозможно⁴.

Существует в науке мнение, что земельный участок, на котором расположены те или иные объекты, надо рассматривать как имущественный комплекс. Получается тогда, что земля – это главная вещь, а все остальное к ней принадлежит⁵. Стоит отметить, что это может привести к рискам в правоприменительной практике.

С.Ю. Стародумова считает, что к категории земельные участки надо отнести и искусственные земельные участки, и закрепить это в гражданском законодательстве⁶.

Г.В. Чубуков в свою очередь отмечает один интересный момент, что

¹ Логинова Т.С. Указ.соч. – С. 15.

² Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Нотариус. – 2003. – № 4. – С. 27.

³ Буга П.Г. Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания. – М.: Высшая школа. – 1983. – С. 14.

⁴ Дурнева Т.Н. Помещение как объект гражданского права // Актуальные проблемы гражданского права. – 2005. – № 9. – С. 306.

⁵ Емелькина И.А. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели // Хозяйство и право. – 2007. – № 5. – С. 54.

⁶ Стародумова С.Ю. Понятие и виды недвижимых вещей в гражданском праве // Бизнес в законе. – 2015. – № 3. – С. 52.

земля сама по себе особая недвижимость, которая при этом не является вещью. Он убежден, что все граждане Российской Федерации по праву своего рождения могут быть собственниками народного достояния на равных правах. Поэтому правоприменительная практика должно исходить не из гражданского законодательства, а из решений референдумов так называемых сособственников¹.

Наиболее важным объектом недвижимых прав для граждан являются жилые помещения, видами которых являются, исходя из статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната².

Согласно федеральному законодательству помещение – это отдельная единица комплекса недвижимого имущества, которая выделяется и предназначается для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей. Также стоит отметить, что помещение может находиться в собственности физических и юридических лиц, государства и муниципалитета³.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ в свою очередь определяет помещение как объект, который являются частью состава зданий или сооружений⁴.

Стоит немного остановиться на некоторых видах жилых помещений. Например, жилой дом, который Жилищный кодекс Российской Федерации определяет как отдельное определенное здание, в котором есть комнаты и помещения для вспомогательных нужд. Данные помещения служат удовлетворением бытовых и прочих нужд человека. Некоторые исследователи, исходя из судебной практики, справедливо отмечают, что некоторые жилые дома могут быть признаны делимыми, а некоторые

¹ Чубуков Г.В. Указ.соч. С. 27.

²Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 20.11.2023. – № 47. Ст. 8315.

³ Там же.

⁴ Федеральный закон от 13.07. 2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации прав на недвижимость» // Собрание законодательства РФ. – 24.07.2023. – №30. – Ст. 4344.

наоборот неделимыми¹.

В российском законодательстве встречается понятие «многоквартирный дом», но при этом отсутствует его легальное трактование. П.В. Крашенников указывает, что подобный объект является многоквартирным строением, которое разделено на независимые друг от друга жилые помещения, целью которых является проживание граждан. Также подобные квартиры должны отвечать соответствующим требованиям².

В.Н. Литовкин дает определение многоквартирного дома, как «жилой дом с числом квартир две и более»³.

В целом жилье можно подразделять на несколько классификаций. Например, на элитное, городское, загородное, типовое и др. Также, на квартиры, дома, таунхаусы, коттеджи и прочее⁴.

Согласно гражданскому законодательству помещения также бывают и нежилыми. Отличительные признаки жилых и нежилых помещений даны в статье 15 Жилищного кодекса:

1. Изолированность.
2. Функциональное назначение
3. Действия особого правового режима, который заключается в требованиях и нормах жилищного законодательства России.

Также некоторые юристы указывают критерий «неразрывная связь с землей» для данных объектов недвижимости, однако это вызывает дискуссии в научных кругах.

Нежилые помещения сразу понимают под собой следующую классификацию на:

1. Офисные.
2. Складские.

¹ Логинова Т.С. Указ.соч. – С. 16.

² Крашенников П.В., Маслов Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах. – М.: Фирма «Спарк». – 1995. – С.5.

³ Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. – 2003. – № 3. – С. 43.

⁴ Медведева Н.И., Бровкин А.В. Указ.соч. – С. 141.

3. Торговые.

4. Производственные и др¹.

В каждом из видов можно выделять дальнейшие классы и подклассы.

Актуальной темой в рассматриваемом вопросе становятся так называемые дома на воде. В Европе подобные объекты (например, в Нидерландах) считаются объектом недвижимости. В Российской Федерации пока что они не особо популярны из-за особенностей климата, но все же встречаются. Согласно действующему законодательству прописаться в таких домах на понтонах нельзя, но зарегистрировать подобный объект в Государственной инспекции по маломерным судам и получить соответствующий судовой билет необходимо².

Таким образом, исходя нормативно-правовой базы нашей страны, в данный момент времени существует большое количество объектов в гражданском праве, которые законодатель относит к статусу недвижимости. Стоит отметить, что к каждому отдельному виду недвижимости в Российской Федерации применяется свой особый правовой режим. Причиной такого положения вещей является то, что каждый объект недвижимой собственности представляет важность и ценность для правообладателя и государства. Поэтому для определения и характеристики того или иного вида недвижимости надо обращаться к нескольким нормативно-правовым документам Российской Федерации и материалам судебной практики.

¹ Медведева Н.И., Бровкин А.В. Указ.соч. – С. 140.

² Пудовкина О.В. Указ.соч. – С. 229.

2 ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

2.1 Порядок государственной регистрации

Как было сказано выше государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой особый элемент общественных отношений, которые входят в систему государственного регулирования гражданского оборота. Законодатель ставит перед собой задачу стабилизировать рынок недвижимости и гарантировать права собственников недвижимости и других участников гражданского оборота. Тем самым перед законодательными органами власти стоит задача по совершенствованию существующей системы государственной регистрации, так как в настоящее время возрастает ценность подобного имущества¹.

До появления Гражданского кодекса Российской Федерации было большое количество случаев противоправных деяний в области жилплощади. При этом, особо ситуация не изменилась и после введения единой процедуры регистрации. Тем самым перед законодателем стояла задача по созданию нового федерального регистрационного органа по процедуре оформления прав на недвижимую собственность, с появлением которого оборот был приведен в порядок.

Суть процедуры государственной регистрации в области сделок с недвижимым имуществом состоит в публичном регулировании частноправовых отношений в соответствии с установленными правовыми нормами. Другими словами можно сказать, что государство оставляет за собой право вмешаться в частные отношения участников гражданского права в рамках закона².

В уже упомянутой статье 131 Гражданского кодекса нашей страны заложены основы о регистрации. Законодатель уточняет, что именно должно

¹ Суханов Е.А. О видах сделок в германском и российском гражданском праве // Вестник гражданского права. – 2006. – № 2. – С. 19.

² Право собственности: актуальные проблемы: монография. – М.: Статут. – 2008. – С. 508.

быть зарегистрировано, обозначает некоторые обязанности органа, ответственного за регистрацию¹.

Исходя из статьи 13 Федерального закона №122, правотворцем выделялось пять этапов в процедуре государственной регистрации прав на недвижимое имущество².

1 этап: прием документов, которые необходимо предоставить для процесса регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2 этап: проведение правовой экспертизы предоставляемых заявителем документов и проверка не противоречия их законодательной базе Российской Федерации в рассматриваемом вопросе.

3 этап: установление отсутствия противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированным объектом недвижимой собственности, а также наличие прочих законных оснований отказа или приостановления процедуры государственной регистрации прав.

4 этап: внесение необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРН).

5 этап: совершение надписей на документах правоустанавливающего характера выдача удостоверения, которое свидетельствует, что процедура государственной регистрации прав прошла успешно³.

С 1 января 2017 года вступил в юридическую силу новый Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. №218-ФЗ, который явился объединителем система государственной регистрации и кадастрового учета. Перед ним стоит цель в совершенствовании существующей системы учета недвижимой собственности в Российской Федерации, внедрении новых постулатов по кадастровому учету и оформлению прав на недвижимую собственность,

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 7-е изд., стереот. – М.: Статут. – 2016. – С. 112.

³ Костенко Е.В. Современные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Молодой ученый. – 2021. – № 11 (353). – С. 96.

исходя их опыта зарубежных государств¹.

Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации государственная регистрация прав носит заявительный характер, то есть данный процесс запускается при наличии заявления правообладателя или сторон договора². Заявление можно подать лично в письменном виде (допускается представление интересов возможного правообладателя через доверенность), при выездном приеме, через МФЦ³, почтой с объявленной ценностью (в данном случае необходимо приложить копию паспорта, а заявление и договор заранее заверить у нотариуса), электронной формой, через нотариат⁴.

Также установлен примерный перечень предоставляемых заявителем документов для государственной регистрации прав⁵:

1. Заявление о регистрации. Данный документ заполняется непосредственно при приеме документов.

2. Квитанция об оплате регистрации. Государственная пошлина должна быть оплачена до момента регистрации. Ее размер составляет для физических лиц две тысячи рублей, а для юридических – двадцать две тысячи рублей. Есть и исключения в размере пошлины. Например, размер пошлины на собственность, которая поделена на доли, зависит от размера долевого участия. Пошлина на недвижимость, полученной в результате наследства, имеет пропорциональный характер в зависимости от ее стоимости и степени родства⁶.

3. Свидетельство о государственной регистрации права.

¹ Федеральный закон от 13.07. 2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации прав на недвижимость» // Собрание законодательства РФ. – 24.07.2023. – №30. – Ст. 4344.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

³ Полотайко С.М. Недвижимое имущество как объект гражданских прав: маг.дисс. по специальности: 40.04.01 Юриспруденция. – Тольятти. – 2021. – С. 14.

⁴ Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica. – 2015. – № 8. – С. 36.

⁵ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9.

⁶ Костенко Е.В. Указ.соч. – С. 96.

4. Документ, который удостоверяет личность будущего правообладателя. Если комплект документов подает представитель заявителя, то необходимо иметь нотариально установленную доверенность на совершение правовых действий.

5. Правоустанавливающий документ.

6. Договор передачи квартиры в собственность.

7. Свидетельство о праве наследования.

8. Соглашение о разделе наследственного имущества, которое должно быть подвергнуто обязательным заверением нотариусом.

9. Соглашение об определении долей в недвижимой собственности.

10. Справка члену ЖСК или ГСК, который выплатил полностью свой паевой взнос. Данный документ должен обязательно содержать общую площадь, реквизиты ЖСК или ГСК, иметь печать и угловой штамп.

11. Договор купли-продажи, мены, ренты и т.п.

12. Решение суда, вступившее в законную силу.

13. Справка из БТИ, в которой указывается инвентаризационная собственность того или иного объекта недвижимой собственности.

14. Согласие одного из супругов на отчуждение имущества, которое обязательно должно быть удостоверено нотариусом.

15. Справка органов ФНС об отсутствии задолженности по налогам на имущество, которое было получено в порядке наследования или дарения.

16. Проект договора.

17. Акт приема-передачи недвижимости, который и является подтверждением свершившегося факта исполнений обязательств по договору¹.

После приема всех документов предполагаемый собственник недвижимого имущества получает расписку о приеме всех бумаг. Далее о стадиях оформления собственнику передают информацию либо через

¹ Омарова Х.М. Государственная регистрация и оценка недвижимости. – Махачкала: ДГИНХ. – 2012. – С. 19.

электронную почту, либо по СМС¹.

С 1 января 2019 г. законодательно было позволено участникам гражданских отношений сократить время и траты на процедуру государственной регистрации сделок с недвижимой собственностью. Нововведением стало нотариальное удостоверение всех сделок с подобным имуществом. Нотариус в день заверения той или иной сделки обязан подать соответствующее заявление в Росреестр с целью регистрации сделки электронным образом. В случае неотправки в день обращения, у него есть два рабочих дня, чтобы подать документы в орган Росреестра, который в течении одного дня удостоверяет и регистрирует переход права. Подобная услуга с 2019 г. для заявителей становится бесплатной, так как подача документов в соответствующий регистрационный орган входит в структуру единых действий нотариата по заверению той или иной сделки с недвижимой собственностью².

Чтобы оформить юридически все необходимые документы для регистрации недвижимой собственности, надо иметь представление об базисных принципах, которые закрепляют обязательность процесса государственной регистрации:

1. Государственный реестр содержит сведения о различных правах. Например, право собственности, право хозяйственного ведения, право управления, право постоянного пользования и другое.

2. Ограничения (обременения) обязательно тоже регистрировать в случаях, которые установлены законом. Например, такими обременениями считаются арест, доверительное управление, ипотека, аренда и найм жилплощади, сервитут.

3. Сделки с земельными участками и другим недвижимым имуществом также подлежат обязательной регистрации. Они являются действительными с

¹ Носков И.Ю. Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество // E-scio. – 2019. – № 4 (31). – С. 228.

² Витрянский В. Купля-продажа недвижимости // СПС «Консультант плюс». – 2003. – С. 15.

момента регистрации.

4. Пункт 2 статьи 223 Гражданского кодекса РФ устанавливает обязательность государственной регистрации случаи перехода права собственности на недвижимую собственность¹.

То есть, права, которые предоставляют физическому или юридическому лицу объективную возможность использовать недвижимый объект в своих личных интересах составляют систему прав, которые обозначают принадлежность того или иного недвижимого объекта какому-либо субъекту гражданских правоотношений. Иные права составляют комплекс ограничений и обременений прав первой группы².

Существующая систематизация вещных прав, которые подлежат процедуре регистрации, по мнению некоторых специалистов, несовершенна. В статьях 8 и 131 Гражданского кодекса нашей страны субъективные вещные права и их ограничения и обременения представлены как несогласованные между собой определения³. Например, такое вещное право как сервитут одновременно является и ограничением права собственности. Юридическая литература дает нам следующее толкование: право, «которое ограничивает, связывает собственника обремененного участка в пользу другого лица»⁴.

Когда говорят о правовой экспертизе, то в первую очередь имеют ввиду изучения предоставляемых заявителем документов, необходимых для государственной регистрации. Цель – это установление юридического факта, который является обязательным условием для возникновения тех или иных прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Документы, которые предоставляются заявителем для регистрации, изучают, с одной стороны, на предмет их подлинности и достоверности, а, с другой, на четкое соответствие форме и содержания, которые прописаны в действующем законодательстве.

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Суханов Е.А. Указ.соч.– С. 215.

³Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

⁴ Ельяшевич Б.В. Право участия частного и его защита // Вестник Гражданского права. 2014. – № 2. – С. 14.

Подобная экспертиза также необходима для выявления отсутствия основания в отказе в государственной регистрации прав или ее временного приостановления¹. Поэтому можно прийти к выводу, что нет острой необходимости существования правил параллельной регистрации сделок и прав, которые образуются после их заключения².

С 1 марта 2013 г. согласно новому Федеральному закону³ была прекращена регистрация целого ряда сделок, которые подразумевали переход вещных прав, исходя из статьи 216 Гражданского кодекса России⁴. Например, отменили договор ренты с отчуждением имущества, договор мены недвижимости, купли-продажи предприятия; купли-продажи жилого помещения и другое.

При этом законодателем сохраняется обязательность регистрации для целого ряда имущества. Например, при регистрации аренды того или иного объекта недвижимости необходимо внести две записи:

1. Запись о совершенной сделке, то есть, другими словами, о ее регистрации.
2. Запись об ограничении и обременении недвижимости, то есть о регистрации права на аренду⁵.

Тем самым увеличивается количество объектов регистрации, что является нецелесообразным и более верным внести предписание о внесении в реестр прав на недвижимость, при этом дав возможность исследования законности той или иной сделки представителем нотариата.

Статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет

¹ Безвербная М.Ю. Недвижимость как совокупность физических, правовых и экономических характеристик // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблема государственной регистрации. – 2016. – С. 11 – 18.

² Артемьева Н.В. Указ.соч. – С. 20 – 32.

³ Федеральный закон от 30.12.2012 №302-ФЗ (ред. от 04.03. 2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 04.03.2013. – № 9. – Ст. 873.

⁴Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

⁵ Безвербная М.Ю. Недвижимость как совокупность физических, правовых и экономических характеристик // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации. – 2016. – С. 11.

законность сделки как ее соответствие закону или иным нормативно-правовым актам. Данная норма должна применяться во всех случаях, «когда содержание и правовой результат противоречат требованиям законодательства, за исключением тех случаев, когда законом установлено, что такая сделка возможно оспорима»¹. То есть, речь идет об условиях, когда сделка будет являться действительной.

Согласно действующему законодательству необходимо четыре условия, чтобы считать сделку состоявшейся:

1. Содержание сделки должно считаться законным, то есть, заключаемая сделка должна не противоречить нормам существующего правопорядка, соответствовать принятым законам и подзаконным актам.

2. Сделка должна быть совершена полностью правоспособными и дееспособными гражданами. Закон требует критерий правоспособности по отношению к юридическим лицам, государству, различным государственным образованиям, муниципалитету. В свою очередь, граждане или по-другому физические лица должны быть дееспособными, чтобы иметь возможность совершать сделки с недвижимым имуществом.

3. Единство воли и волеизъявления. В случаях, когда подобное единство отсутствует, то можно говорить о сделке, которая совершается с пороком воли. Подобный юридический акт может быть признан недействительным по решению судебных органов, если подобная сделка оспорима или независимо от такого решения, если это ничтожная сделка. Юридическое явление порок воли заключается в том, что возможно полное отсутствие воли (например, в результате насильственных действий) или воля была сформирована под влиянием факторов, которые нарушают типично нормальный процесс формирования (например, путем обмана).

4. Соблюдение формы сделки. В случаях несоблюдения установленной законом формы сделки приводит к тому, что она является недействительной

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

по общему правилу. При этом стоит отметить, что при несоблюдении простой письменной формы сделки применяемая санкция устанавливается в невозможности сделать ссылку на показания свидетелей¹.

Стоит отметить, что окончательный список, необходимых для проведения государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним, зависит от характера приобретаемых прав. Например, при регистрации прав на земельный участок потенциальному правообладателю необходимо также предоставить свидетельство на право собственности на землю, акт установления нормативной цены земли, которые официально выдает Комитет по земельным ресурсам и землеустройству².

Согласно законодательству после присвоения индивидуального номера тому или иному объекту недвижимости происходит государственная регистрация собственности. Процедура по общему правилу занимает десять дней ввиду того, что реестр ведется на базе реальной системы, но срок может быть увеличен из-за необходимости подать дополнительные документы для уточнения полученной информации. Что касается вторичной регистрации, то подобная процедура занимает куда меньшее время, так как объект уже стоит на учете в кадастровой базе.³

В современном российском законодательстве содержатся правила регистрации некоторых сделок. Например, договор аренды здания или сооружения, а также нежилых помещений, заключенный на срок не менее года (пункт 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ), договор аренды предприятия (пункт 2 статьи 658 того же документа)⁴.

Стоит отметить, что нежилые помещения, которые расположены в жилых домах, торговых центрах и т.п., могут быть предметом купли-

¹ Омарова Х.М. Указ.соч. – С. 20.

² Пустовалова Е.А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // E-Scio. – 2019. – № 4(31) – С. 228.

³ Федеральный закон от 13.07. 2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации прав на недвижимость» // Собрание законодательства РФ. – 24.07.2023. – №30. – Ст. 4344.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

продажи только тогда, когда они не относятся к общему имуществу того или иного здания¹.

Также и другие нормативно-правовые акты нашей страны регулируют процесс регистрации отдельных случаев с недвижимым имуществом. Например, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О долевом участии в строительстве», Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»².

Когда все этапы регистрации пройдены, то есть законно установленный порядок соблюден, физическое или юридическое лицо становится полноправным собственником объекта недвижимого имущества и имеет возможность распоряжаться им по своему личному усмотрению. Например, дарить, сдавать в аренду, менять и т.д.³

ЕГРН представляет собой единую реальную систему и состоит из нескольких разделов (листов), которые посвящены каждому новому объекту недвижимой собственности. Эти листы содержат информацию кадастра и сведения о правах на тот или иной объект недвижимости. Каждому отдельному объекту присваивается отдельный уникальный кадастровый номер. Другими словами, данный номер определяет недвижимость как индивидуально-определенную вещь, то есть максимально создается возможность избежать ошибок⁴.

Согласно законодательству Российской Федерации главное подтверждение права на собственность – это запись в реестре, то есть это акт

¹ Гражданское право: учебник в 2 т. Т.2. / под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект. – 2016. – С. 84.

² Терлыч И.А., Шульга А.К. К вопросу о государственной регистрации недвижимости // Научный журнал «Полиматис». – 2017. – С. 88.

³ Манылов И.Е.оборот недвижимости в России // Журнал российского права. – 2012. – № 1. – С. 21.

⁴ Новиков К.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: предпосылки, цели и главные достижения. – М.: Проспект. – 2019.. – С. 69.

состоявшейся государственной регистрации. Оспорить зарегистрированное право возможно только в установленном судебном порядке¹. Тем самым объектом регистрации являются права на то или иное имущество, то есть права, которые помогают установить связь объекта прав конкретного физического или юридического лица, а также ограничения и обременения.

Целесообразно в данном вопросе упомянуть о порядке получения сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регулирует данный порядок статьи 7 и 8 Федерального закона № 122. Исходя из статьи 7 упомянутого закона, все сведения, которые содержатся в ЕГРП общедоступны и может быть представлена в виде выписки из ЕГРП, содержащая описание того или иного объекта, зарегистрированные на него права, существующие ограничения (обременения), сведения о притязаниях на объект на момент выписки и заявленных правах на него в установленном судебном порядке².

Ответственным за предоставление сведений о том или ином объекте недвижимости является орган, который осуществляет процесс государственной регистрации прав, по запросу любых лиц разными способами связи, а также посредством доступа к информационному ресурсу, в котором имеются сведения ЕГРП³.

Согласно приказу Минэкономразвития России от 16.12. 2010 № 650 сведения из ЕГРП предоставляются за определенную плату⁴. Хотя есть и исключения, кому предоставляется сведения о зарегистрированных правах на бесплатной основе: правоохранительные органы, судебные органы, органы государственной власти, органы местного самоуправления, налоговые инстанции, государственная статистика, федеральная антимонопольная служба, Председатель Счетной палаты и его заместители и аудиторы,

¹Носков И.Ю. Указ.соч. – С.234.

²Закорко Ж.С. Государственная регистрация договора аренды нежилых помещений: нечеткость гражданского законодательства и налоговые проблемы // Законодательство. – 2000. – № 9. – С. 30 – 35.

³Долинская В.В. Реформирование гражданского законодательства: общие положения о сделках, обязательствах и договорах // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 1. – С. 39.

⁴Там же. – С. 45.

арбитражный управляющий. Это прописано в пункте 2 статьи 8 Федерального закона о регистрации¹.

Можно подвести итог, что установленный законодательством порядок государственной регистрации объектов недвижимости и сделок с ними представляет собой особенный институт гражданского права. Тем самым установлен отдельный правовой порядок. В Российской Федерации под процедуру государственной регистрации попадают вещные права на недвижимую собственность, а также зафиксированы возможности их ограничения и обременения. Стоит отметить, что согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации список прав на рассматриваемое имущество, которое подлежит регистрации, остается открытым². Это позволяет иметь возможность зарегистрировать и иные права, которые не являются вещными, но при этом должны быть публично оглашены, чтобы учитывать интересы потенциальных владельцев недвижимой собственности. Логично также регистрировать обязательства, которые могут быть наложены на вероятного владельца. Например, исходя из пункта 1 статьи 12 Федерального закона «О государственной регистрации» как ограничения и обременения стоит вносить обязанности собственника того или иного объекта культурного наследия³, то есть обязать владельца тот или иной культурный памятник содержать, сохранять и использовать. Согласно действующему законодательству указанные обязательства отражены в кадастре недвижимости, а не в кадастре прав, как было в предыдущих нормативно-правовых актах. Данные записи должны быть зафиксированы в кадастре прав, так как они несут в себе задачу предупреждения третьих лиц об обязательствах, связанных с таким родом недвижимости.

В настоящее время регистрации подлежат факты перехода вещных и прав и различные сделки с недвижимой собственностью. Решение

¹ Загорко Ж.С. Указ соч. – С. 33.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

³ Там же.

законотворцев о регистрации сделок вместе с записями о правах, которые вытекают из совершенных сделок, являются лишними, так как реестр указывает на возможность изменения прав на недвижимость, если все необходимые обязательства будут исполняться сторонами гражданской сделки, а не о фактическом изменении прав на нее.

2.2 Особенности государственной регистрации отдельных сделок с недвижимым имуществом

В Российской Федерации на настоящий день одними из самых многочисленных сделок с недвижимым имуществом являются: договор купли-продажи, договор аренды, договор дарения. Поэтому целесообразно остановится на каждой из них более подробно.

Договор купли-продажи. Как считает часть ученых, для правового регулирования прав на недвижимую собственность в современной России имеет место сочетание частноправового и публично-правового методов регулирования¹.

Пункт 1 статьи 454 Гражданского кодекса РФ определяет договор купли продажи следующим образом: «это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цена)»².

Договор купли-продажи обладает типичными для всех договоров-сделок с недвижимостью признаками: консенсуальность, взаимность, возмездность. Такой договор должен быть оформлен в письменной форме, а переход права собственности необходимо придать государственной регистрации. Важнейшим условием также является и цена. Если данные

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Т. 2. Договоры о передаче имущества. – М.: «Статут». – 2004. – С. 195.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

условия не соблюдены, то данный договор признается недействительным¹.

Необходимым условием рассматриваемого договора является предмет, к которому предъявляются определенные требования, закрепленные статьей 554 Гражданского кодекса. Необходимо в подобном договоре указать данные, которые помогут определить местоположение предмета на каком-либо земельном участке или в составе другого недвижимого имущества (например, квартира в многоквартирном здании). Если такие данные отсутствуют в договоре, то он признается не согласованным сторонами и не подлежит заключения. Стоит помнить, что каждому из подвидов договора соответствует определенный предмет².

Объект недвижимости должен существовать реально и быть зарегистрированным в ЕГРН. Например, при продаже земельного участка необходимо внести в договор сведения о местоположении, общей площади, кадастровом номере, категории земель и цели дальнейшего использования. Если нет детализации, то и нет заключенного договора. Стоит отметить, что часть земельного участка не является отдельным объектом купли-продажи. Для совершения подобного гражданского акта необходимо выделить эту часть в отдельную и удостоверить права на нее законным образом³.

Согласно постановлению Пленума Высшего Арбитражного суда РФ договор купли-продажи можно заключить еще до того момента, как тот или иной объект недвижимости будет создан, то есть до получения кадастрового номера, но при этом должны быть указаны и иные сведения об объекте недвижимости⁴.

Обязательным условием для осуществления договора купли-продажи является цена. Если в договоре она не прописана, то такая сделка не подлежит регистрации. Статья 555 Гражданского кодекса указывает на то,

¹ Пустовалова Е.А. Указ.соч. – С. 230.

² Тужилова-Орданская Е.М. Указ.соч. – С. 46.

³ Костина О.В. Делимость земельного участка // Сборник научных статей по итогам II российско-научно-практической конференции 20 – 21 апреля 2007. – С. 364.

⁴ Костенко Е.В. Указ.соч. – С. 97.

что если недвижимое имущество находится на земельном участке, то цена учитывается с учетом стоимости части земли или прав на нее¹. Цена может быть указана, как и в национальной валюте России, так и в иностранной или в условных единицах. После того как вопрос о конечной цене решен, то необходимо решить вопрос о порядке, форме и способе оплаты возникшего обязательства.

В России предусмотрена оплата того или иного объекта недвижимости собственными средствами, материнским капиталом и с помощью кредита. Про последние два способа законодателем расписано в отдельных главах гражданского законодательства. Их отличительной особенностью является то, что после официальной регистрации сделки покупателю выдается свидетельство о регистрации того или иного объекта недвижимости с обременением. Другими словами, покупатель полностью не имеет право распоряжаться полученной собственностью до момента снятия всех ограничений, а если разговор идет об ипотеке, то недвижимость находится в залоге у банка. Запись об обременении должна быть занесена в ЕГРП².

Условие обязательного внесения в договор цены того или иного объекта недвижимости необходимо также для того, что после отчуждения имущества необходимо уплатить налог с продажи, размер которого зависит от стоимости того или иного объекта.

Законодательно установлена обязанность для участников сделки купли-продажи зарегистрировать договор. Если требуется нотариальное заверение, то нотариус обязан участвовать на стадии заключения и официальной регистрации договора³.

Когда договор купли-продажи подписан, то это означает, что покупатель и продавец достигли соглашения, то есть сделка является состоявшейся.

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Манылов И.Е. Указ.соч. – С. 25.

³ Носков И.Ю. Указ.соч. – С. 228.

В настоящее время в гражданском законодательстве существуют специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности, которые исключают общие положения Гражданского кодекса в области государственной регистрации сделок с недвижимостью. Например, положение о том, что договор, который подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Но по существующим юридическим нормам, официальным подтверждением права собственности на квартиру является выписка из ЕГРП¹.

Для того чтобы подготовить документы для ЕГРП, основным условием должен быть подписанный договор купли-продажи между покупателем и продавцом соответственно.

Стоит отметить, что существуют исключения из общего правила обязательности государственной регистрации сделок с тем или иным объектом недвижимости. Например, в случаях заключения договора продажи недвижимости регистрация проводится не по отношению к самому договору, на переход права по этому договору².

Также существует целый ряд оснований, когда тот или иной договор продажи может быть признан недействительным.

Например, если договор был заключен неуполномоченным лицом, то это является признаком признания его ничтожности согласно статье 168 Гражданского кодекса РФ³.

В случаях, когда при совершении сделки было допущено злоупотребление правом, которое намеренно причиняет вред другому лицу, либо действие носит противоправный характер, обходя закон, и прочее недобросовестные действия, то сделка будет считаться недействительной согласно статьям 10 и 168 Гражданского кодекса РФ⁴.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Терлыч И.А., Шульга А.К. Указ.соч. – С. 91.

³ Пустовалова Е.А. Указ.соч. – С. 232.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

Судебный орган может признать недействительной сделку купли-продажи, если она была совершена под влиянием насилия или угрозы. То есть в таком случае она оспорима. Стоит отметить, что сделку можно оспорить потерпевшему и тогда, когда угрозы исходили от третьих лиц, а другая сторона сделки знала об этих обстоятельствах. Также угрозы личного и имущественного вреда близким тоже может являться основанием признания сделки недействительной¹.

Исходя из иска потерпевшего, сделка может быть признана недействительной, если она совершена путем обмана. Российским законодательством обманом считается не только искажение информации, но и умолчание об обстоятельствах стороной сделки, которые он обязан предоставить по условиям гражданского оборота².

Пункт 1 статьи 170 Гражданского кодекса РФ понимает под мнимой сделкой тот акт, который был совершен лишь для вида, то есть без создания соответствующих правовых последствий³. Также стоит учитывать тот момент, что есть случаи, когда стороны сделки могут формально для вида ее исполнять. Но если сделка фактически исполнена, имущество передано, переход права собственности официально зарегистрирован, имущество в чьей-то собственности и владении и нет доказательств иной воли у одной из сторон, то такую сделку не признают мнимой⁴.

Гражданский кодекс РФ знает такое понятие как «притворная сделка», под которой понимается акт, целью которого является прикрытие другого гражданского акта. Например, сделка на иных условиях с другим составом. Такая сделка является ничтожной⁵.

¹Артемьева Н.В. Сделки с недвижимостью: актуальные вопросы в свете новелл законодательства // Нотариальный вестник. – 2016. – № 3(18) – С. 20.

²Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. – 2011. – № 6. – С. 5.

³Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

⁴Бегичев А.В. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью // Российская юстиция. – 1999. – № 4. – С. 31.

⁵Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

В качестве примера притворной сделки можно привести следующий случай. Установлен факт, что стороны с целью прикрыть сделку на крупную сумму, провели более мелкую, то есть совершили прикрытие сделки.

Недействительность договора купли-продажи может быть вызвано нарушением его формы. Например, несоблюдение обязательности письменной формы согласно статье 550 Гражданского кодекса РФ. Также несоблюдение нотариальной формы договора, когда она требуется обязательно, тоже может служить основанием признания договора недействительным согласно пункту 3 статьи 163 гражданского законодательства нашей страны¹.

Можно подвести итог, что договор купли-продажи является одной из самых распространенных сделок с недвижимостью, но при этом одним из сложнейших видов договоров. Каждый подвид данной сделки имеет собственные нюансы и дополнительно разъясняется законодательством. Но стоит понимать, чтобы признать тот или иной подвид сделки состоявшимся, необходимо учитывать и общие правила договора купли-продажи недвижимой собственности.

Договор аренды. База подобных договоров закреплена отдельной главе Гражданского кодекса РФ – 34.

Статья 606 определяет договор аренды следующим образом: «договор, по которому одна сторона – арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне – арендатору (нанимателю) определенное имущество за плату во временное владение и пользование или только во временное владение и пользование или только во временное пользование»².

Целесообразно остановиться на особенностях аренды зданий, сооружений и находящихся в них помещений.

Статья 607 Гражданского кодекса дает перечень объектов, которые

¹ Безвербная М.Ю. Указ.соч. – С. 15.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

возможно передать по договору аренды. Например, земельные участки, предприятия, здания, сооружения, транспортные средства и другие так называемые непотребляемые вещи. Стоит отметить, что данный список носит далеко неисчерпывающий характер.

Рассматриваемый договор представляет из себя консенсуальный, возмездный, двусторонний по характеру договор. Основными условиями признания подобных сделок является: предмет договора, его срок и сумма аренды¹.

Надо помнить, что предметом подобных выступают нормы гражданского законодательства, которые определяют порядок аренды зданий и сооружений, а объектом является непосредственного здание или сооружение.

Стоит отметить, что между зданием и сооружением существует одно серьёзное отличие при наличии схожих признаков. Здания предусматривают возможность постоянного проживания людей, а в сооружениях возможно лишь их временное пребывание².

Помещением является часть здания и сооружения, которое может быть также арендована и являться объектом рассматриваемой сделки. Помещения, как известно, согласно действующему законодательству делятся на жилые и нежилые помещения.

Правовых норм, которые регулируют и разъясняют порядок заключения договора аренды нежилых помещений в российском законодательстве не содержится. Поэтому в письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ еще от 2000 г. подобные договоры аренды должны заключаться согласно правилам, которые содержатся в параграфе 4 главы 34 Гражданского кодекса нашей страны³.

Как было указано выше существенными условиями заключаемого

¹Бевзенко Р.С. Указ.соч. – С. 25.

²Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ред. от 02.07.2013 N 185-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 08.07. 2013. – Ст. 3438.

³Бевзенко Р.С. Указ.соч. – С. 29.

договора аренды являются предмет и размер арендной платы. Если в письменной форме отсутствует договоренность между сторонами о размере платы, то такая сделка будет являться незаключенной. Но при этом, по своему усмотрению и по взаимной договоренности стороны договора аренды того или иного здания и сооружения могут изменить и добавить новые права и обязанности друг друга. Также стоит помнить, что в размер арендной платы за здание или сооружение включается плата и за пользование земельным участком, на котором расположен тот или иной недвижимый объект.¹

Статья 608 Гражданского кодекса РФ понимает под арендодателем «собственника либо иное лицо, уполномоченное законом сдавать имущество в аренду»². При этом законодателем не дается четкое определение арендатора, но при этом согласно подобным договорам арендодатель – это лицо, которое получило во владение или пользование на время имущество и обязанное вносить фиксированную арендную плату согласно заключенному договору.

Срок договора определяется самим им. При этом, если срок не зафиксирован письменно, то аренда автоматически считается на неопределенный срок. Стоит помнить, что при аренде на неопределенный срок, любая сторона может отказаться от заключенного договора в одностороннем порядке, при этом предупредив контрагента. Предупреждение необходимо сделать за три месяца до предполагаемой даты прекращения договора. Также законодательством предусмотрена возможность определения предельных сроков отдельных видов договора аренды.

В последнее время в сфере рассматриваемого договора появились изменения государственной регистрации. Например, все договоры аренды,

¹Бегичев А.В. Указ.соч. – С. 32.

²Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

заключенные на более чем один год, подлежат государственной регистрации. То есть тот или иной объект аренды будет внесен в ЕГРН, так как государству необходимо контролировать фонд недвижимого имущества, а юридическим лицам иметь сведения о том или ином объекте, чтобы не стать жертвой недобросовестных арендодателей¹.

Дискуссионным является вопрос, который связан с государственной регистрацией договоров аренды на тот или иной объект на неопределенный срок. Можно встретить случаи, когда две стороны во избежание процедуры госрегистрации сознательно заключают договор на 11 месяцев, а потом его дополнительным соглашением продлевают на какой-то отдельный срок или вовсе неопределенный.

Существуют и некоторые особенности исполнения и прекращения договора аренды, которые исключают споры между обеими сторонами. Например, при передаче здания или сооружения арендатору необходимо заключить письменный передаточный акт. Обязанность арендодателя является передать объект недвижимости арендатору. Также он имеет право: требовать уплаты аренды, требовать расторжения договора, если арендатор пользуется имуществом по не назначению или ухудшает его состояние, не вносит аренду более двух раз подряд².

Также при передаче в аренду здания или сооружения арендодатель обязан предоставить всю необходимую документацию, если прочее не предусматривается заключенным договором. Арендатор оставляет за собой право требовать расторжения договора и возмещения убытков в случаях не передачи необходимой документации, так как не исполняется договор. Если при осмотре здания или сооружения, арендодатель усмотрел недостатки, то он должен донести информацию до арендатора и потребовать уменьшения

¹ Безвербная М.Ю. Указ.соч. – С. 11 – 18.

² Чинова А.С. Договор аренды нежилого помещения: что должны знать арендатор и арендодатель // Главбух. – № 3. – С. 11

цены, возместить убытки или потребовать устранения недостатков¹.

В случае, когда появляются неоговоренные права третьих лиц на тот или иной объект аренды, то арендатор оставляет за собой право потребовать уменьшить размер аренды или расторгнуть заключенный договор.

Стоит помнить, что арендованное имущество должно использоваться исключительно по назначению и в соответствии с условиями, которые содержатся в заключенном договоре. В противном случае, уже арендодатель имеет право расторгнуть договор и взыскать причиненные его имуществу убытки. Другими словами, арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его взял в аренду².

У арендатора есть право заключить договор на новый срок при условии исполнения всех своих обязательств по договору, но о своём желании он должен предупредить арендодателя заблаговременно. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока аренды без возражения другой стороны, то такой договор считается автоматически продленным на тех же условиях, исходя из пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ³.

Законодательство оставляет право сторонам расторгнуть договор аренды на договорных обязательствах или в этом им может помочь Арбитражный суд РФ. По общему правилу, договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в судебном процессе при значительных нарушениях другой стороной заключенных в договоре условий. Одна сторона может отказаться от исполнения договора и его расторгнуть, если такое право прописано в договоре или предусмотрено законодательной базой. Стоит отметить, что основания и порядок расторжения договора зависят от срока. При определенном сроке ни одна из сторон не имеет права отказаться от него во внесудебном порядке. При неопределенном сроке одна из сторон обязана

¹ Долинская В.В. Указ.соч. – С. 45.

² Костенко Е.В. Указ.соч. – С. 98.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

предупредить об отказе от договора другую сторону за три месяца¹.

В современной России договоры аренды составляют существенную долю в гражданском обороте недвижимости. В связи с увеличением количества сделок, наблюдается и рост судебных споров в данном сегменте.

Договор дарения. Значение данной сделки с недвижимым имуществом в современных реалиях возрастает. С каждым годом в Российской Федерации удельная доля подобных сделок увеличивается.

Согласно статье 572 Гражданского кодекса нашей страны договор дарения заключается в том, что он есть гражданско-правовой договор, согласно которому даритель передает или обязуется передать одаряемому вещь либо какое-то имущественное право к себе или третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить вторую сторону от имущественных обязательств перед собой иди другими лицами².

Одной из сторон подобной гражданско-правовой сделки, как было сказано является даритель или жертвователь, который отчуждает собственное имущественное благо в другую сторону в лице одаряемого, который получает то самое благо в качестве подарка. Стоит отметить, что сторонами подобных отношений могут являться большинство субъектов права, но при этом к сторонам согласно закону применяются определенные требования и исключения³.

Одаряемым может быть, как физическое, так и юридическое лицо, если ему данное право не запрещено законом. Например, исходя из статьи 29 Гражданского кодекса недееспособный гражданин может быть одной из стороной дарения исключительно через своего законного опекуна. Согласно статье 30 того же юридического документа ограниченно дееспособное лицо может участвовать в сделке дарения только в качестве одаряемого и только с обязательного согласия своего законного попечителя. Чтобы быть

¹ Макаров О.В. Указ.соч. – С. 10.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

³ Костенко Е.В. Указ.соч. – С. 96.

полноправным дарителем физическое или юридическое лицо обязано иметь полную дееспособность и право собственности в качестве подарка¹.

Законодательством Российской Федерации установлены также и запреты на участие в рассматриваемой сделке в качестве дарителя. Например, пункт 1 статьи 575 Гражданского кодекса устанавливает подобный запрет для недееспособных и малолетних, а так их представителей. Но, стоит отметить, что это не относится к мелкому бытовому дарению².

Пункты 2 и 3 той же статьи гражданского законодательства России одаряемой стороной не могут быть граждане определенных профессий. Например, медицинские работники, лица, трудящиеся в социальной или образовательной сфере, государственные и муниципальные служащие³. Это необходима с целью борьбы с коррупцией.

Также стоит отметить, что в пункте 4 статьи 575 Гражданского кодекса установлен запрет акта дарения между коммерческими компаниями с целью борьбы с финансовыми преступлениями в области хозяйственной деятельности.

Когда говорится о договоре дарения, то в первую очередь стоит выделить безвозмездный характер подобного гражданского акта. Это и есть основная характеристика согласно статье 572 указанного документа. Другими словами, законодатель исключает возможность какой-то передачи встречного имущественного блага и тем возможного возложения каких-то встречных имущественных обязательств. Если данная юридическая норма нарушается, то акт дарения признается притворной сделкой, то есть процедура регистрации становится недействительной. Это закреплено в пункте 2 статьи 170 Гражданского кодекса⁴.

Исходя из пункта 2 статьи 572 Гражданского кодекса, договор дарения

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

²Маньков И.Е. Указ.соч. – С. 24.

³Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

⁴Носков И.Ю. Указ.соч. – С. 230.

может быть двух видов:

1. Реальный, который выполняется в момент передачи
2. Консенсуальный, согласно которому дарение совершится в будущем¹.

Весомым признаком договора дарения является наличие предмета данного договора. Стоит понимать, что подобный акт не может быть заключен без предмета, так как у одаряемой стороны не могут возникнуть права собственности на вещь. В подобном договоре должны содержаться данные, которые содержат сведения о предмете, как недвижимости, его названии и месте непосредственного нахождения, кадастровый номер, необходимые сведения из техпаспорта и т.п. Также необходимо указать, что современное российское законодательство не предусматривает виды договора дарения, исходя из его предмета².

Согласно пункту 3 статьи 574 и статье 131 Гражданского кодекса РФ все договоры дарения обязаны быть заключены в письменной форме и должны подлежать процессу государственной регистрации. Форма договора в свою очередь определяется несколькими моментами: предмет, субъектный состав, цена.

При случае дарения того или иного объекта недвижимости, который находится в совместной собственности нескольких физических или юридических лиц, законодательством требуется наличия согласия всех собственников объекта на подобное отчуждение. В случаях, когда собственникам подобного имущества являются супруги, то совершение сделки дарения будет осуществляться лишь только по нотариальному заверению письменного согласия одного из супругов. Это норма закреплена в пункте 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации³.

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

²Терлыч И.А. Шульга А.К. Указ.соч. – С. 88.

³Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 31.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5754.

Процесс оформления сделки дарения проходит в два этапа:

1. Предложение дарения (статья 435 Гражданского кодекса);
2. Получение согласия на него (статья 438 Гражданского кодекса)¹.

В современной юридической литературе и практике наиболее проблематичным является вопрос о моменте заключения договора дарения того или иного объекта недвижимости в случае смерти дарителя. Исходя из действующего российского гражданского законодательства, договор дарения вступает в юридическую силу только лишь с момента государственной регистрации перехода законных прав на объект недвижимости. Если собственник умирает до момента государственной регистрации, то подобная сделка признается ничтожной согласно нормативно-правовой базе².

По общему правилу заключение гражданско-правовых сделок, односторонний отказ от исполнения обязательств невозможен. Для отказа нужны определенные основания и решения судебных органов, либо отказ должен носить обоюдный характер. Стоит понимать, что безвозмездный характер дарения влечет за собой возникновение у сторон правоотношений. Законодательно закреплено, что имеются отдельные исключения, которые предоставляют право одностороннего отказа от исполнения и даже отмены уже случившегося дарения.

Статьи 577 и 578 Гражданского кодекса РФ дают право на отказ исключительно дарителю, при наличии у которого определенных оснований. В статье 573 того же юридического документа одаряемый имеет право отказа от принятия дара даже без наличия каких-либо оснований³.

Например, даритель имеет право отказаться от передачи подарка или выполнения налагаемых обязательств в процессе дарения в случаях, когда изменится имущественное или семейное положение, и соответственно

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Пустовалова Е.А. Указ.соч. – С. 229.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

исполнение договора дарения на ранее зафиксированных условиях может привести к значительному понижению его жизненного уровня. То есть отказ от передачи подарка только лишь возможно по договору обещания. Стоит отметить, что возмещение убытков от такого отказа не предусмотрено.

После передачи подарка, сторона дарения имеет право на отмену сделки и тем самым лишает право собственности другой стороны на подарок. Статья 578 Гражданского кодекса обозначает причины, исходя из которых даритель имеет право расторгнуть сделку дарения:

1. Покушение одаряемого на жизнь и здоровье дарителя;
2. Неприемлемое обращение с вещью, которая была подарена;
3. В случаях, когда даритель пережил другую сторону сделки, а в договоре было прописано, что расторжение имеет силу при стечении такого рода обстоятельств¹.

Также стоит отметить, что договор дарения может быть расторгнут по причине признания сделки недействительной. Например, при признании ее притворной (пункт 2 статьи 170 Гражданского кодекса РФ), при нарушении обязательности письменной формы заключения договора дарения (пункт 2 статьи 574 того же документа) и т.д.².

Когда расторжение договора дарения по инициативе дарителя вступает в законную силу, то одаряемое лицо обязан вернуть то или иное благо в сохранности (пункт 5 статьи 578 Гражданского кодекса РФ). Подобные же действия он обязан совершить и во всех случаях, когда сделка признана недействительной. Если нет возможности вернуть благо в его натуральной форме, то согласно законодательству одаряемый возмещает его стоимость.

¹Артемьева Н.В. Указ.соч. – С. 31.

²Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

2.3 Проблемные аспекты государственной регистрации

Несмотря на обязательный характер государственной регистрации на практике возникают затруднения, как для обычных людей, так и для профессиональных участников гражданского оборота. Несмотря на реформу отечественного гражданского законодательства, существуют определённые проблемные аспекты.

Согласно мнению законодателя, процедура государственной регистрации является очень важной, так как подобные объекты являются очень важными для определенного круга лиц¹.

Как известно, права на недвижимое имущество, которые были уже зарегистрированы, могут быть оспорены исключительно в судебном порядке. Об этом нам и говорят определения Конституционного и Верховного судов РФ от 2019 г².

У государственных регистраторов есть установленная законодательно обязанность сообщать в соответствующие органы сомнения о подлинности подаваемых участниками гражданской сделки документов, а также о любых фальсификациях, которые были выявлены в процессе государственной регистрации.

Судебная практика показывает неоднозначное отношение судей разного уровня к проблеме возмещение убытков. В каждой конкретной ситуации, суд решает вопрос о выплате компенсации в зависимости от комплекса обстоятельств³.

Можно выделить следующие тенденции в делах, которые рассматриваются в судебном порядке: взыскание убытков, взыскание

¹ Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. – 2014. – № 7. – С. 113.

² Романов М.Е. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Евразийская адвокатура. – 2023. – № 4 (31) – С. 40.

³ Шалов Т.Б., Шалова Ш.Т. Земельный фонд и управление развитием территории КБР // Проблемы агропромышленного комплекса стран Евразийского экономического союза: материалы I Международной научно-практической конференции. – 2015. – С. 177.

реального ущерба, взыскание государственной пошлины по причине несостоявшейся государственной регистрации, отмена апелляционной инстанцией положительного решения суда первой инстанции о взыскании убытков¹.

Проблемой рассматриваемой темы является необходимость более четкого определения принципов общественной достоверности процесса государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Современным гражданским законодательством установлены такие принципы, как: проверка законности оснований, публичность и достоверность данных реестра².

Общественная определенность того или иного объекта недвижимости означает то, что права покупателя, которые имеют доверие к общедоступной информации в национальной реестре о том или ином объекте недвижимости, будут защищены.

У ученых нет общепринятого мнения в понимании принципа «публичной достоверности». Одни считают, что этот принцип достаточно четко действует, придя из немецкого законодательства. Другие убеждены, что данный принцип в России в настоящее время не действует.

Поэтому некоторые ученые считают внести в законодательную базу гражданского оборота более точное определение в виде отдельного пункта: «Добросовестным приобретателем является лицо, которое возмездно приобрело имущество в соответствии с компенсационным соглашением, в соответствии с Реестром собственников недвижимого имущества»³.

Эффективным средством защиты существующей системы государственной регистрации прав может послужить передачи данных по

¹Сасиков А.С., Гызыев А.Х., Сасиков Т.А. Применение современных кадастровых технологий при межевании земельных участков // Материалы всероссийской научно-практической конференции: в 2 ч. – 2021. – С. 412.

²Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

³ Романов М.Е. Указ.соч. – С. 40.

тому или иному объекту недвижимости в систему блокчейн консорциуму. При данной системе разрешение на внесение тех или иных изменений будет непосредственно предоставлено специалистам по недвижимости¹.

Данное нововведение позволит защитить владельцев от неправомерных действий киберпреступников путем сети «Интернет»².

Р.С. Бевзенко считает, что необходимо включить в процесс ведения государственного реестра новые положения:

«1. абсолютный характер достоверности и достаточности записи, внесенной в реестр;

2. бесповоротный характер записи, внесенной в реестр;

3. запрещение возврата, зарегистрированного по добровольному волеизъявлению предыдущего собственника права;

4. обязанность регистратора по возмещению убытков в случае утраты недвижимого имущества из-за недостоверности, внесенной в реестр записи»³.

Ученые критикуют, что объекты недвижимой собственности в виде двухмерной фигуры, но при этом у них трехмерная реальность⁴. Это отрицательно сказывается на полноте данных об объекте, усложняет получение достоверной информации, требует дополнительных исследований и создания дополнительной документальной базы, что отнимает время пользователей.

Это ставит актуальный вопрос о достоверности сведений, которые содержатся в Росреестре. Поэтому необходимо включить трехмерную реальность, что серьезно повысит качество государственного реестра недвижимой собственности.

¹ Бевзенко Р.С. Указ.соч. – С. 22.

² Лоренц Д.В. Цифровые права в сфере недвижимости: юридическая природа и способы защиты // Российская юстиция. – 2020. – № 2. – С. 14 – 19.

³ Бевзенко Р.С. Указ.соч. – С. 23.

⁴ Лифинцев В.Н. Формирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории России // Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения: сборник статей по материалам IX международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 58.

Некоторые исследователи считают, что в российскую правовую систему государственной регистрации надо внедрить принцип Торренса, который особо широкое распространение получил в Австралии.

Согласно указанному принципу участники торгов обязаны заплатить так называемый регистрационный сбор в размере 0,1 % от цены. Данный сбор является гарантом защиты прав собственности, при этом создавая национальный компенсационный фонд участников сделок с недвижимым имуществом.

Ученые отмечают, что актуальной проблемой является то, что необходимо регистрировать переход прав на объект недвижимости и на земельный участок, на котором он располагается. То есть нельзя допускать, государственную регистрацию исключительно на здание, если нет регистрации прав на земельный участок под ним. Но с другой стороны, судебная практика множество случаев, когда право на недвижимость и на земельный участок принадлежат разным людям. Согласно действующему Земельному кодексу РФ препятствий для регистрации прав на объект, располагающийся на земельном участке, не должно быть¹.

Актуальным до сих пор остается вопрос о полноте наполнения кадастра прав на существующую недвижимую собственность. О.Л. Столбова уверена, чтобы наиболее успешно функционировала та или иная недвижимая собственность необходима возможность получения субъектами гражданского оборота наиболее полной информации. Например, о природном, хозяйственном и правовом положении земель в Российской Федерации².

С одной стороны, проведенная реформа в нашей стране, которая объединила земельный кадастр и кадастр прав на недвижимость в ЕГРН. Но реформа должна продолжиться для наполнения и верификации прав. Более того, есть случаи, когда нет возможности поставить на учет объект

¹ Костенко Е.В. Указ.соч. – С. 97.

² Столбова О.Л., Сизова А.О. Проблемы государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – № 1. – С. 173.

недвижимости с находящимся на нем земельным участком, так как участок не отображен в реестре.

Также стоит отметить, что в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ, чтобы признать тот или иной строящийся объект правомерным, необходимо определить то, какие завершённые работы уже имеются¹. Например, построен ли фундамент?

Дискуссионной остается проблема регистрации прав собственности на так называемые трансформируемые объекты. Например, ларьки или торговые павильоны. В юридической практике есть случаи, когда подобные объекты признавались по желанию собственников недвижимыми. Тем самым проходила их государственная регистрация.

В.В. Кулаковский выделяет две позиции по этому вопросу. Часть исследователей указывает на то, что состоявшаяся государственная регистрация объекта, как недвижимость, автоматически и приводит к признанию его недвижимостью. Другие ученые указывают на то, что государственная регистрация не имеет правоустанавливающей силы, а указывает лишь на фиксацию сложившихся прав, что порождает за собой недействительной записи в Росреестре в случае признания того или иного объекта движимым².

Статья 132 Гражданского кодекса РФ под предприятием понимает отдельную категорию недвижимости, но при этом сам состав предприятия, как имущественный комплекс является проблемой дискуссионного характера. В настоящее время предприятие представляет собой определенную систему, в которую включены помимо прав собственности и иные права и обязанности³.

Сущность предприятия может создавать право в некоторых областях.

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

² Кулаковский В.В. Проблемы государственной регистрации права собственности на трансформированные недвижимые объекты // Имущественные отношения в РФ. – 2018. – № 1 (196). – С. 46.

³ Гучмазова О. Некоторые правовые аспекты государственной регистрации объектов недвижимости и объектов интеллектуальной деятельности // Авторское право и смежные права. – 2016. – № 1. – С. 43.

Например, в области земельных отношений, в области деловой репутации и др.

Поэтому некоторые вопросы, связанные с совершением разнообразных гражданским сделок с подобным объектом не нашли единого решения.

Как известно, информация о том или ином собственнике недвижимого имущества содержится в ЕГРН. При этом отдельные сведения не являются общедоступными и могут быть предоставлены только некоторым субъектам гражданского правооборота, к которым покупатель не относится. Например, к такой информации относится недееспособность или ограниченная дееспособность того или иного собственника¹.

Данная позиция законодателя вызывает споры, так как потенциальный приобретатель объекта недвижимости тратит большие средства и собирается пользоваться им продолжительное время. Поэтому у покупателей должно быть право по личному запросу на получение всех нужных сведений об объекте, его собственнике. То есть необходима сделать информацию о недееспособности или ограниченной дееспособности общедоступной².

Как известно, логично приобретать недвижимое имущество, исходя из его технического состояния. В действующей системе ЕГРН содержатся поверхностные данные о техническом состоянии того или иного объекта. Например, год постройки, год ввода в эксплуатацию, материал наружных стен и т.д. Целесообразно внести поправки в действующее гражданское законодательство РФ, сделав экспертное заключение о состоянии того или иного объекта при его отчуждении обязательным дополнением к различным договорам. Исключением может являться договор дарения или наследования³.

Также покупателю при покупке недвижимости, в частности жилого

¹ Цитович Л.В. Право граждан на жилище // Законодательство и экономика. – 2015. – № 7. – С. 24.

² Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения // Электронный научный журнал «Наука, Общество, Государство». – 2017. – Т. 5. – № 4. (20).

³ Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию // Вестник Омского университета. Сер. Право. – 2015. – № 2 (43). – С. 162.

помещения, необходимо быть уверенным, что его права не будут обременены другими лицами. В домовых книгах и выписках ЕГРН в полной мере подобную информацию получить невозможно.

Поэтому в действующее законодательство необходимо внести корректировки, которые представляют собой обязанность внесения в систему ЕГРН абсолютно всех обременяющих прав на недвижимую собственность. В противном случае, за непредставление указанных сведений в органы регистрации, нормы должны предусматривать гражданскую и административную ответственность¹.

Таким образом, действующая система государственной регистрации недвижимой собственности требует модернизации и внедрения современных информационных технологий, дальнейшей корректировки и нововведений в правовой базе.

С одной стороны, институт государственной регистрации в последние десятилетия очень широко распространен в России, но, с другой стороны, эта широта и оставляет достаточно большое количество пробелов, которые необходимо решать путем соответствующих поправок в законодательную базу. Также стоит отметить, что потенциальному приобретателю того или иного объекта недвижимости стоит обращать не только его техническое состояние, но и на так называемую «правовую чистоту».

¹ Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Указ.соч.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

После распада СССР в правовой сфере снова появился термин «недвижимость». Тем самым появился целый рынок недвижимости, который нуждался в регулировании.

Так или иначе, владение или пользование тем или иным объектом недвижимости затрагивает большинство граждан Российской Федерации. Также согласно статистике количество сделок с недвижимостью из года в год имеет тенденцию к увеличению. Стоит также и отметить, что в области гражданского законодательства также наблюдаются определенные новшества.

Римское право, которое можно назвать прародителем российской правовой системы, разделяло все вещи на движимые и недвижимые, в основном по физическому признаку.

Особым признаком недвижимых объектов являлась их неразрывная связь с землей, чем вполне объясняется высокая стоимость таких объектов.

Вообще, термин «недвижимое имущество» в нашей стране впервые появилось во времена правления Петра Первого. В современном российском праве понятие «недвижимое имущество» («недвижимость», недвижимая вещь») закреплено в статье 130 Гражданского кодекса, в котором также установлен правовой режим того или иного объекта недвижимости.

Несмотря на разногласия ученых в юридической литературе и наличие спорных моментов на практике в выделении признаков недвижимости, можно выделить следующие:

1. Неподвижность.
2. Устойчивая связь с землей.
3. Уникальность.
4. Фундаментальность.
5. Полезность.

6. Долговечность.

7. Необходимость управления и др.

Недвижимое имущество (недвижимость) обладает двойственной гражданско-правовой природой, являясь, с одной стороны, вещью, с другой стороны, особой разновидностью вещей.

Проанализировав действующее законодательство, материалы судебной практики и исследования ученых, можно заключить, что в данный момент в Российской Федерации существует достаточно широкий круг объектов недвижимости, к каждому из которых присущ свой нормативно-правовой режим.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации можно выделить следующие виды недвижимой собственности:

«1. Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

2. Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

3. 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»¹.

Определяя правовой режим того или иного указанного объекта недвижимости необходимо обращаться и к другим нормативно-правовым актам: Жилищный и Земельный кодексы России и др.

Для поддержания стабильности оборота недвижимости главным условием является создание полной, достоверной и гласной системы

¹Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

регистрации прав на недвижимость.

Порядок государственной регистрации недвижимости и сделок с ней определяется следующими юридическими документами: Гражданский кодекс, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ.

Главная цель сделок с недвижимостью – это приобретение права собственности или права пользования. Поэтому необходимо пройти процесс государственной регистрации, которая и будет гарантом защиты того или иного объекта недвижимости.

Каждая сделка с недвижимостью имеет свои особенности. Особо стоит отметить следующие самые распространенные сделки в современной России:

1. Договор купли-продажи.
2. Договор аренды.
3. Договор дарения.

Рассматриваемая область гражданских правоотношений не лишена и проблемных моментов.

Во-первых, нет единого подхода в судебной практике по вопросу возмещения убытков.

Во-вторых, нет четкого определения основополагающих принципов общественной достоверности процедуры государственной регистрации.

В-третьих, спорным является вопрос о достоверности сведений, содержащихся в Росреестре, так как часть юристов считает, что недвижимая собственность имеет трехмерную реальность.

В-четвертых, необходимость одновременной регистрации перехода прав на объект недвижимости и на земельный участок, на котором он располагается.

В-пятых, по мнению некоторых исследователей, в ЕГРН содержится неполная информация о правах на существующую недвижимую собственность.

В-шестых, проблемой остается необходимость регистрации на так называемые трансформируемые объекты.

В-седьмых, имеют ли право потенциальные покупатели недвижимости получить доступ к полной информации о собственнике.

В-восьмых, отсутствие в ЕГРН абсолютно всех обременяющих прав на недвижимую собственность.

То есть, современная нормативно-правовая база требует корректировок, также необходимы нововведения в действующую систему государственной регистрации и внедрения информационных технологий.

Таким образом, ввиду продолжающейся реформы в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и наличия спорных моментов данной области гражданского права, представленная работа может быть продолжена и дополнена.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. – 16.03.2023. – № 11. – Ст. 1416.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5752.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.2 от 26 января 1996 N 14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 N 351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5753.

4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 31.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5754.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2023. – № 31. – Ст. 5755.

6. Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 24.06.2023, с изм. от 20.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 20.11.2023. – № 47. – Ст. 8313.

7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 20.11.2023. – № 47. – Ст. 8315.

8. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 20.10. 2022) // Собрание законодательства РФ. – 24.10.2023. – № 43. – Ст. 7272.

9. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ред. от 02.07.2013 N 185-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 08.07. 2013. – Ст. 3438.

10. Федеральный закон от 30.12.2012 №302-ФЗ (ред. от 04.03. 2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 04.03.2013. – № 9. – Ст. 873.

11. Федеральный закон от 13.07. 2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации прав на недвижимость» // Собрание законодательства РФ. – 24.07.2023. – №30. – Ст. 4344.

12. Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 №2395-1 (ред. от 14.07.2022 N 320-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 25.07.2022. – № 30. – Ст. 5578.

Научная и учебная литература

13. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Т. 2. Договоры о передаче имущества. – М.: «Статут». – 2004. – 440 с.

14. Буга, П.Г. Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания. – М.: Высшая школа. – 1983. – 346 с.

15. Василика, К.Э. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: маг. дисс. по специальности: 40.04.01 Юриспруденция. – Тольятти. – 2019. – 76 с.

16. Гражданское право: учебник в 2 т. под ред. С.А. Степанова. Т. 2. – М.: Проспект. – 2016. – 928 с.

17. Дормидонтов, Г.Ф. Система римского права. Общая часть. – Казань: Студенч. изд. – 1910. – 280 с.

18. Ковыршина, С.М. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: вопросы гражданско-правового регулирования: маг. дисс. по специальности: 40.04.01 Юриспруденция. – М. – 2019. – 114 с.

19. Крашенинников, П.В., Маслов, Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах. – М.: Фирма «Спарк». – 1995. – 188 с.

20. Лапач, С.В. Система объектов гражданских прав: теория и судебная

практика. – СПб.: Юрид. центр Пресс. – 2002. – 542 с.

21. Новиков, К.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: предпосылки, цели и главные приемы их достижения – М.: Проспект. – 2019. – 96 с.

22. Новиков, К.А., Синельникова, В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. – М.: Изд.дом Высшей школы экономики. – 2015. – 192 с.

23. Омарова, Х.М. Государственная регистрация и оценка недвижимости. – Махачкала: ДГИНХ. – 2012. – 86 с

24. Покровский, И.А. основные проблемы гражданского права. 7-е изд., стереот. – М.: Статут. – 2016. – 384 с.

25. Полатайко, С.М. Недвижимое имущество как объект гражданских прав: маг. дисс. по специальности: 40.04.01 Юриспруденция. – Тольятти. – 2021. – 64 с.

26. Право собственности: актуальные проблемы: монография. – М.: Статут. – 2008. – 730 с.

27. Черных, А.В. Залог недвижимости в российском праве: дисс.канд.юрид.наук. – М. – 1995. – 172 с.

Публикации в научных журналах, сборниках и СМИ

28. Аипова А.Р., Казакова Е.Б. Общий обзор российского законодательства в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними // Современные тенденции развития отечественного и зарубежного законодательства. – Пенза. – 2022. – С.6 – 12.

29. Аипова А.Р., Казакова Е.Б. Некоторые актуальные вопросы государственной регистрации прав на недвижимость // Актуальные проблемы гражданского права. – Пенза. – 2022. – С.23 – 28.

30. Артемьева, Н.В. Сделки с недвижимостью: актуальные вопросы в свете новелл законодательства // Нотариальный вестник. – 2016. – № 6. – С.

20 – 32.

31. Баринова, А.Г. Понятие и виды недвижимого имущества // Марийский юридический вестник. – 2016. – № 3(18). – С. 110 – 112.

32. Бевзенко, Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. – 2011. – № 6. – С. 5 – 29.

33. Бегичев, А.В. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью // Российская юстиция. – 1999. – № 4. – С. 31 – 32.

34. Безвербная, М.Ю. Недвижимость как совокупность физических, правовых и экономических характеристик // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблема государственной регистрации. – 2016. – С. 11 – 18.

35. Васильева, М.И. Право граждан на доступ к природным ресурсам (общетеоретическое и межотраслевое обоснование) // Журнал российского права. – 2012. – № 3. – С. 5 – 14.

36. Виноградов, П.Н. Понятие недвижимого имущества: исторический очерк и современное состояние // Законодательство. – 2008. – № 8. – С. 11 – 22.

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

38. Гришаев, С.П. Понятие и виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. – 2006. – № 12. – С. 102 – 108.

39. Гучмазова, О. Некоторые правовые аспекты государственной регистрации объектов недвижимости и объектов интеллектуальной деятельности // Авторское право и смежные права. – 2016. – № 1. – С. 43.

40. Докучаева, А.О. Правовая природа и виды недвижимого имущества // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. – 2019. – С. 68 – 71.

41. Долинская, В.В. Реформирование гражданского законодательства:

общие положения о сделках, обязательствах и договорах // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 1. – С. 39 – 47.

42. Дурнева, Т.Н. Помещение как объект гражданского права // Актуальные проблемы гражданского права. – 2005. – № 9. – С. 306.

43. Закорко, Ж.С. Государственная регистрация договора аренды нежилых помещений: нечеткость гражданского законодательства и налоговые проблемы // Законодательство. – 2000. – № 9. – С. 30 – 35.

44. Ельяшевич, Б.В. Право участия частного и его защита // Вестник Гражданского права. – 2014. – № 2. – С. 1 – 20.

45. Емелькина, И.А. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели // Хозяйство и право. – 2007. – № 5. – С. 54 – 62.

46. Иш, Е.В. Понятие и виды недвижимого имущества в Российской Федерации: теоретический аспект // Молодой ученый. – 2022. – № 29 (424). – С. 36 – 38.

47. Козырь, О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова. – М., 1998. – С. 271 – 298.

48. Костенко, Е.В. Современные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Молодой ученый. – 2021. – № 11(353). – С. 96 – 97.

49. Костина, О.В. Делимость земельного участка // Сборник научных статей по итогам II Всероссийской научно-практической конференции 20 – 21 апреля 2007. – С. 362 – 365.

50. Кулаковский, В.В. Проблемы государственной регистрации права собственности на трансформированные недвижимые объекты // Имущественные отношения в РФ. – 2018. – № 1 (196). С. 46 – 49.

51. Левашкова, А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука.

Производство. – 2014. – № 7. – С. 113.

52. Литовкин, В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. – 2003. – № 3. – С. 43.

53. Лифинцев, В.Н. Формирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории России // Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения: сборник статей по материалам IX международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 58 – 63.

54. Логинова, Т.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – № S17. – С. 14 – 17.

55. Лоренц, Д.В. Цифровые права в сфере недвижимости: юридическая природа и способы защиты // Российская юстиция. – 2020. – № 2. – С. 14 – 19.

56. Макаров, О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9 – 12.

57. Манылов, И.Е. Оборот недвижимости в России // Журнал российского права. – 2012. – № 1. – С. 21 – 28.

58. Медведева, Н.И., Бровкин А.В. Характеристика и классификация объектов недвижимости // Economics: Yesterday, Today and Tomorrow. – 2018. – Vol.8. Is. 9A. – С. 137 – 143.

59. Наумова, Л.В. Критерии квалификации недвижимого имущества // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 4.

60. Носков, И.Ю. Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество // E-scio. – 2019. – №4 (31). – С. 228 – 234.

61. Пудовкина, О.В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Право. – 2015. – Т. 15. – Вып.2. – С. 226 – 231.

62. Пустовалова, Е.А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // E-Scio. – 2019. – № 4(31). – С.

228 – 234.

63. Романов, М.Е. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Евразийская адвокатура. – 2023. – № 1(60). – С. 39 – 43.

64. Сасиков, А.С., Гызыев А.Х., Сасиков, Т.А. Применение современных кадастровых технологий при межевании земельных участков // Материалы всероссийской научно-практической конференции: в 2 ч. – 2021. – С. 412 – 416.

65. Собчак, О.А. К вопросу о понятии недвижимости и ее объектах // Молодой ученый. – 2020. – № 18(308). – С. 328 – 331.

66. Стародумова, С.Ю. Понятие и виды недвижимых вещей в гражданском праве // Бизнес в законе. – 2015. – № 3. – С. 52 – 55.

67. Столбова, О.Л., Сизова, А.О. Проблемы государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – № 1. – С. 173 – 175.

68. Терлыч, И.А., Шульга, А.К. К вопросу о государственной регистрации недвижимости // Научный журнал «Полиматис». – 2017. – С. 88 – 92.

69. Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica. – 2015. – № 8. – С. 36 – 46.

70. Феоктистов, А.В., Паксяева, Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения // Электронный научный журнал «Наука, Общество, Государство». – 2017. – Т. 5. – № 4 (20).

71. Цитович, Л.В. Право граждан на жилище // Законодательство и экономика. – 2015. – № 7. – С. 24 – 27.

72. Чижова, А.С. Договор аренды нежилого помещения: что должны знать арендатор и арендодатель // Главбух. – 2001. – №3. С. 11 – 15.

73. Чубуков, Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория //

Нотариус. – 2003. – № 4. – С. 27.

74. Шалов, Т.Б., Шалова, Ш.Т. Земельный фонд и управление развитием территории КБР // Проблемы агропромышленного комплекса стран Евразийского экономического союза: материалы I Международной научно-практической конференции. – 2015. – С. 177 – 183.

75. Шевчук, Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию // Вестник Омского университета. Сер. Право. – 2015. – № 2 (43). – С. 162 – 168.

76. Юняткина, А.И. Понятие и виды недвижимого имущества // Вопросы устойчивого развития общества. – 2020. – № 6. – С. 256 – 268.