

АННОТАЦИЯ

Тихов А.В.

Договор купли-продажи недвижимого имущества: проблемы правового регулирования. – Нижневартовск: филиал ЮУрГУ, НвФл – 441, 94 с., ил. нет, таб. нет, библиогр. список – 90 наим., прил. нет, слайдов нет.

В данной работе рассмотрены и изучены теоретические основы, подходы к пониманию договора купли-продажи недвижимого имущества в гражданском праве Российской Федерации и особенности договора купли-продажи недвижимого имущества на различных стадиях данных договорных отношений. Изучена история развития данной договорной конструкции, а также при помощи анализа нормативно-правовых актов, учебной и монографической литературы ученых-правоведов в области гражданского права, было разработано предложение по развитию отношений в сфере заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, способствующие разрешению правовых проблем, вышеуказанных договорных отношений и устранению пробелов в современном законодательстве Российской Федерации, регламентирующее отношения договора купли-продажи недвижимого имущества на современном этапе.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ. ВИДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	11
1.1 История возникновения и развития института недвижимого имущества.....	11
1.2 Понятие и признаки недвижимого имущества.....	21
1.3 Традиционные объекты недвижимого имущества (земельные участки, участки недр).....	33
1.4 Производные объекты недвижимого имущества (здания, сооружения, жилые помещения, нежилые помещения, машино-места, имущественные комплексы).....	41
2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	52
2.1 Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества.....	52
2.2 Существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества.....	56
2.3 Форма договора купли-продажи недвижимого имущества	60
2.4 Особенности исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества и переход права собственности.....	62
3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	69
3.1 Стороны договора купли-продажи недвижимого имущества.....	69
3.2 Последствия нарушения продавцом договора купли-продажи недвижимого имущества.....	73
3.3 Последствия нарушения договора купли-продажи недвижимого имущества покупателем.....	76
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	79

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	83
-------------------------------	----

ВВЕДЕНИЕ

За последние двадцать лет в России произошли кардинальные политические и социально-экономические изменения. Недвижимое имущество стало объектом рыночных отношений.

В связи с этим возникла необходимость тщательного нормативного регулирования отношений, возникающих по поводу данного объекта. В виду того, что тема исследования достаточно обширна, в работе акцентировано внимание на наиболее дискуссионных вопросах, и сделана попытка связать их с практикой на примере анализа договора купли-продажи жилого помещения. Жилое помещение относится к недвижимому имуществу, его рассматривают как объект жилищных, и гражданских прав¹. Жилое помещение является одним из наиболее сложных объектов недвижимости по своей структуре и классификации, и достаточно дорогостоящим по своей стоимости. По этой причине на долю договоров купли-продажи жилья приходится значительное количество правонарушений.

Несмотря на наличие общих теоретических основ, подходы к пониманию недвижимости отличаются по составу объектов, включаемых в данную категорию. На сегодняшний день в научном юридическом сообществе не утихают споры о проблеме установления признаков объектов недвижимости, перечисленных в Гражданском Кодексе РФ. В работе исследованы отечественные и зарубежные подходы к определению признаков и классификации недвижимости, изучены особенности правовой регламентации договора продажи недвижимости.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование, возникающих в сфере правореализации проблем заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи недвижимого имущества.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие задачи:

¹ Довгилевич, Д. Р. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: особенности договоров купли-продажи жилых объектов / Д. Р. Довгилевич // ФГБОУ ВО Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова. – 2019. – № 8. – 48 с. – URL: <https://is.gd/a29rsr>

- 1) провести анализ истории возникновения и развития института недвижимости;
- 2) определить понятие и признаки недвижимого имущества;
- 3) изучить традиционные и производные объекты недвижимости; своеобразие их реализации в гражданско-правовом обороте;
- 4) проанализировать стороны договора, форму договора, существенные условия, условия договора продажи недвижимого имущества;
- 5) изучить особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- 6) установить права и обязанности продавца и покупателя, а также последствия нарушения сторонами условий договора продажи недвижимости.

Объектом исследования является договор купли-продажи как инструмент гражданско-правовых отношений.

Предметом исследования выступает договор купли-продажи недвижимого имущества.

Методологической основой исследования являются общенаучный диалектический метод познания, а также специальные методы научного исследования: исторический, логический (анализ, синтез, индукция, дедукция, гипотеза, аналогия), метод системного анализа, метод толкования права, формально-юридический метод и др.

Теоретической базой исследования являются научные труды ученых, внесших существенный вклад в исследование недвижимости как объекта гражданского права Российской Федерации, в частности, В. В. Витрянского, Е. С. Болтановой, М. П. Имековой, С. Ю. Стародумовой, Б. Л. Хаскельберга, Г. Ф. Шершеневича и др.

Научная новизна исследования определяется комплексным исследованием института недвижимости, включая историю возникновения и современные тенденции его развития, правовой природы договора купли-продажи недвижимого имущества, теоретических и практических проблем, связанных с применением нового гражданского законодательства РФ.

Практическая значимость исследования определяется тем, что его материалы могут быть использованы в работе органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также широким кругом профессиональных участников рынка оборота недвижимости имущества.

Эмпирической основой исследования являются: Конституция Российской Федерации¹, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс Российской Федерации², Лесной Кодекс Российской Федерации³, Семейный Кодекс Российской Федерации⁴, Жилищный Кодекс Российской Федерации⁵, Градостроительный Кодекс Российской Федерации⁶, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях⁷, федеральные законы, Постановления Правительства Российской Федерации и другие акты.

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/SyXrhdu> (дата обращения: 07.03.2020).

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020 г. № 66-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/nyXrCpY> (дата обращения: 15.01.2020).

³ Лесной кодекс Российской Федерации от 4.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 24.04.2020 г. № 147-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/xyLospI> (дата обращения: 06.02.2020).

⁴ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/DyXrTcd> (дата обращения: 16.02.2020).

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020 г. № 156-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/zyXtuCo> (дата обращения: 01.02.2020).

⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020 г. № 147-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/8yLofRu> (дата обращения: 03.02.2020).

⁷ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 24.04.2020 № 133-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/cyXr5ik> (дата обращения: 04.02.2020).

1 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ. ВИДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 История возникновения и развития института недвижимого имущества

Становление института недвижимости происходило в российском государстве на протяжении длительного периода, но в силу особенностей государственного устройства, культуры и социально-экономических характеристик общества, в течение долгого времени не возникало острой необходимости в радикальном реформировании сферы гражданского оборота недвижимости. В странах Европы, напротив, правотворчество в области кадастрового учета и регистрации прав имело более масштабный характер.

Исследуя законодательство феодальной Руси, ученый Г.Ф. Шершеневич указал, что изначально приобретение поземельной собственности частными лицами происходило без обязательного контроля государства (поместного князя), а купчая грамота могла передаваться продавцом покупателю в присутствии свидетелей или один на один.

С XVI века Правительство московского государства берет под свой контроль сделки с недвижимым имуществом и начинает практику взимания пошлин. С этого момента устанавливаются особые требования к форме, содержанию, порядку учета подобных сделок. Учет осуществлялся путем внесения вотчинным установлением записи в записные книги, где указывался приобретатель.

Следующим этапом развития института недвижимости стало появление в XVII веке специалистов, которые занимались заключением и оформлением договоров по передаче имущества, которые получили название площадные подьячие. Они занимались составлением письменных договоров о продаже, дарении и мене земли, а также передачей документации для осуществления записи в Приказах (государственные органы фиксации прав на недвижимое имущество) о переходе прав. Далее вносилась пошлина и производилась запись о совершенной

сделке в книги приказа. С этого момента сделка считалась исполненной, и выдавалась справка на приобретенное имущество.

Следующим этапом развития института недвижимости стало появление в XVII веке специалистов, которые занимались заключением и оформлением договоров по передаче имущества, которые получили название площадные подьячие. Они занимались составлением письменных договоров о продаже, дарении и мене земли, а также передачей документации для осуществления записи в Приказах (государственные органы фиксации прав на недвижимое имущество) о переходе прав. Далее вносилась пошлина и производилась запись о совершенной сделке в книги приказа. С этого момента сделка считалась исполненной, и выдавалась справка на приобретенное имущество.

Таким образом, можно установить последовательность юридических действий совершаемых при передаче недвижимого имущества в московском государстве:

1) составлялся акт, выражающий согласованную волю сторон по передаче права собственности на недвижимое имущество от отчуждателя к приобретателю, другими словами, это договор о передаче имени, который являлся основанием возникновения обязательственного отношения сторон, например, купчая, рядная с приданым, просроченная закладная и т.п.

2) совершение юридически значимого действия вотчинным установлением, фактически оно представляло собой справку об отчуждаемом имении, а также запись о совершенной сделке в вотчинную книгу.

Приказы стали центральным для всей России местом укрепления вещных прав на недвижимое имущество, они обладали всей информацией о переходе земель, составе имений, о сделках по их продаже, мене, дарении. В Европе данные сведения хранились в поземельных книгах.

Стоит отметить, что на практике приобретение имущества признавалось законным и без наличия справки, подтверждающей переход права на недвижимое имущество. Информация о правах на объект по таким сделкам не поступала в

распоряжение должностных лиц, что, создавало проблему относительно существующей возможности продажи данных объектов разным лицам.

С целью упорядочить гражданско-правовой оборот недвижимости, законодатель принял норму, содержащуюся в гл. 17 ст. 34 Соборного Уложения 1649 года, в соответствии с которой, право собственности признавалось не за тем лицом, чья купчая была совершена раньше, а за тем, кто прежде «справил» имение, так как справка являлась документом, подтверждающим переход вещного права.

Можно сделать вывод, что законодатель определил процедуру совершения записи о сделке как способ приобретения права на недвижимое имущество.

В XVIII веке устанавливается тенденция к усилению контроля государства в отношении совершаемых сделок с недвижимым имуществом. Указом Петра 1 «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах»¹ впервые были закреплены термины движимое и недвижимое имущество, кроме того, указ закрепил слияние вотчины и поместья, являющимися формами земельной собственности, вызывавшими ранее множество вопросов. Также, особый статус приобретают специалисты по сделкам с недвижимым имуществом (подьячие), они объединяются в сословия, что по сути можно считать профессиональными объединениями. Так, в 1701 году подьячие объединяются в Палату крепостных дел. Далее создается Юстиц-Коллегия, которая обладала контролирующими полномочиями по совершению всех актов о недвижимости. Каждый акт совершался при участии государственных органов в присутствии свидетелей, которые своей подписью удостоверяли факт совершения сделки. После оплаты пошлины акты (сведения) о совершенных сделках вносились в так называемые крепостные книги. Позднее, запись в крепостных книгах стала рассматриваться судами как важнейший юридический факт при решении различных споров о праве собственности.

¹ О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах : указ от 23 марта 1714 г. // Официальный интернет-портал правовой информации (garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/r8ttaG> (дата обращения: 12.04.2020). Утратил силу.

Далее были внесены изменения в структуру государственных органов. Уже в 1775 году Екатериной II были введены новые административные территории – губернии, которым передали полномочия совершать крепостные дела. С этого момента Юстиц-коллегия перестала быть единственным органом, в котором были сосредоточены сведения о недвижимости и правах на нее. В губерниях создаются гражданские палаты и уездные суды, при которых организуются учреждения крепостных дел. Несмотря на очевидные плюсы преобразований, к которым можно отнести экономию времени и средств, которые ранее тратились на дальние поездки в Юстиц-Коллегию, существовал ряд негативных последствий. В частности, отсутствовала единая информационная база о совершении актов перехода вещных прав, что привело к злоупотреблению правами на недвижимое имущество, например, часто встречался многократный залог на недвижимое имущество без передачи владения.

С целью урегулирования споров о приоритете прав, законодатель вводит запрещения в виде «писем крепостей» на заложенные имения, которыми разрешалось совершать только один залог на одно имение. На практике суды признавали право за тем покупателем, который совершил купчую крепость раньше. В то же время другой покупатель приобретал право на возмещение причиненных ему недобросовестным продавцом убытков.

Значимым шагом в истории развития института недвижимости было принятие в 1891 году Правил ведения Реестра крепостных дел, что позволяло решить проблему отсутствия единой базы сведений о вещных правах. Реестры велись в каждом уезде и каждом городе, в них вносились информация о недвижимости, ее характеристиках и собственниках, ограничениях права собственности и т.п. Перечень вносимых сведений постепенно расширялся.

Записи в Реестре не являлись основанием для приобретения вещных прав по совершенной сделке, кроме того отсутствовала их гласность. Именно эти два фактора не позволили достигнуть поставленной цели и упорядочить записи Реестра.

Удостоверение сделки считалось необходимым действием для возникновения права собственности на недвижимое имущество. Удостоверение сделки осуществлялось старшим нотариусом, который сообщал о совершенной сделке в земскую или городскую управу по месту нахождения недвижимости. После этого старший нотариус выдавал приобретателю выписку о совершенной сделке.

Особенностью совершаемых в то время сделок с недвижимым имуществом было отсутствие гласности. Постороннее лицо не могло ознакомиться с содержанием крепостной книги.

Передача недвижимости сопровождалась совершением действий, которые получили название «ввод во владение». Ввод во владение происходил следующим путем: приобретатель недвижимости предоставлял окружному суду по месту нахождения приобретенного имения акт укрепления и просил ввести его во владение. Суд проверял соответствие акта укрепления нормам действующего законодательства, устанавливал отсутствие запрета на переход имущества и прав на него к другому лицу, а также удостоверился, что никто не оспаривает предъявленный акт укрепления. При наличии этих условий окружной суд «постановлял решение» о вводе заявителя во владение.

Законодатель урегулировал проблему гласности путем принятия 4 апреля 1866 года положения «О нотариальной части», ввиду которого старшие нотариусы обязаны были выдавать всем желающим справки из Сенатских Объявлений, Реестра, крепостной книги о лежащих на имении запрещениях.

Можно сделать вывод, что в России к началу XIX века была образована система регулирования сделок с недвижимым имуществом.

Момент возникновения права собственности на недвижимое имущество связывался со следующими фактами:

- 1) утверждение старшим нотариусом предоставленного ему акта;
- 2) вручение старшим нотариусом «выписи» правоприобретателю;
- 3) совершение акта ввода во владение;
- 4) запись в реестре крепостных дел о совершенном вводе во владение.

Очевидно, что представленная система учета сделок с недвижимым имуществом имела сложный многоступенчатый характер, что, несомненно, усложняло процесс перехода права. В этой связи с целью доработать сложившуюся на то время систему, царское Правительство предпринимало попытки реформирования института недвижимости, в частности был принят Закон от 24 мая 1911 года «Об упрощении порядка ведения старшими нотариусами крепостных книг», который не оказал положительного эффекта.

Важным достижением в дореволюционной России стало принятие статьи 420 Гражданских законов Российской империи в 1917 году, где содержалось определение собственности: «Кто, быв первым приобретателем имущества, по законному укреплению его в частную принадлежность, получил власть, в порядке, гражданскими законами установленном, исключительно и независимо от лица постороннего владеть, пользоваться и распоряжаться им вечно и потомственно, доколе не передаст этой власти другому, или кому власть эта от первого ее приобретателя дошла непосредственно или через последующие законные передачи и укрепления, тот имеет на это имущество право собственности»¹. Согласно данному определению, основанием приобретения права собственности на землю является «законное укрепление в частную принадлежность» а также «передача и укрепление от другого лица».

После революции 1917 года в период советского законодательства понятие недвижимости не использовалось по причине упразднения частной собственности и деления имущества на движимое и недвижимое². Отмену всех форм собственности на землю и исключение данного объекта недвижимости из частного гражданского оборота провозгласил Декрет «О земле», принятый Вторым всероссийским съездом советов 27 октября 1917 года. Данный политический курс

¹ Медушевский, А. Н. Проекты аграрных реформ в России : 18- начало XIX века / А. Н. Медушевский. – Москва: Берлин : Директ-Медиа. – 2015. – 764 с.

² Гражданский кодекс РСФСР от 31.10.1922 // Официальный интернет-портал правовой информации (cntd.ru) : [сайт]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901808921> (дата обращения: 22.01.2020). Утратил силу.

был продолжен в Декретах «О запрещении сделок с недвижимым имуществом»¹ и «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах»².

Следует отметить, что система государственного учета сделок с недвижимым имуществом частично продолжала функционировать, так как закон допускал ограниченный оборот недвижимости. Так, Гражданский Кодекс РСФСР 1922 года содержал ряд статей, регламентирующих порядок и условия застройки (ГК РСФСР ст. 904, ст. 78-84).

Гражданский Кодекс РСФСР 1964³ года расширил возможности гражданского оборота недвижимости. Был дополнен перечень сделок, подлежащих регистрации. Таким образом, при заключении договоров купли-продажи (ГК РСФСР ст. 239), мены (ГК РСФСР ст. 255), дарения (ГК РСФСР ст. 257) в отношении жилого дома или дачи, расположенного в городе, рабочем, курортном или дачном поселке и хотя бы одной стороной выступал гражданин, то данный договор подлежал нотариальному удостоверению и регистрации в исполнительном комитете районного, городского или сельского Совета депутатов трудящихся. При несоблюдении данных правил договор считался недействительным. Лишь у объектов, находившихся в индивидуальной собственности, могла произойти перемена собственника. Напротив, при переходе недвижимости, находящейся в собственности государства, собственник (государство) не менялся, происходила регистрация лишь нового владельца.

Тем временем, многие развитые государства уже использовали систему кадастрового учета для земель и иных объектов. Лишь в середине XX века в Российском государстве начали происходить подобные изменения. В частности, в 1968 году законодатель добавил новый раздел, именуемый «Государственный

¹ О запрещении сделок с недвижимостью. Декрет Совета Народных Комиссаров от 14.12.1917 № 154 // Официальный интернет-портал правовой информации (istmat.info) : [сайт]. – URL: <http://istmat.info/node/28209> (дата обращения: 09.04.2020). Утратил силу.

² Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах : декрет ВЦИК Советов 20.08.1918 № 674 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/nqFVzY> (дата обращения: 03.02.2020). Утратил силу.

³ Гражданский Кодекс РСФСР от 11.06.1964 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/czAcub> (дата обращения: 04.04.2020). Утратил силу.

земельный кадастр», в Закон «Об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик¹». Данный раздел регламентировал то, какие данные подлежали кадастровому учету, куда входили данные о землепользовании, количестве земель и т.п. Указанные нормы получили более подробное развитие в Земельном Кодексе РСФСР 1970 года.

Перечисленные нововведения были шагом на пути образования эффективной системы кадастрового учета. Но оставалось еще много нерешенных вопросов, к примеру, отсутствовал единый контроль ведения кадастра. Эта функция была возложена на разрозненные государственные органы: Советы депутатов трудящихся, их исполнительные и распорядительные органы, землеустроительные службы системы Министерства сельского хозяйства СССР, деятельность которых была не эффективной.

Лишь в 1975 году постановлением Совета министров² было создано Всероссийское производственно-проектное объединение по использованию земельных ресурсов – Росземпроект. Росземпроект успешно занимался вопросами земельно-оценочных работ, связанных с введением государственного земельного кадастра.

Система учета и регистрации строений осуществлялась органами местного самоуправления. Были попытки создание единой системы учета регистрации строений и сооружений, о чем свидетельствуем множество принимаемых нормативных актов³, но война 1941-1945 годов помешала развитию этого важного процесса.

¹ Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13.12.1968 № 3401-7 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/J0FpmC> (дата обращения: 28.04.2020). Утратил силу.

² Об улучшении организации выполнения и повышении качества проектно-изыскательских работ по землеустройству от 10.04.1975 № 225 // Официальный интернет-портал правовой информации (cntd.ru) : [сайт]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/564145961> (дата обращения: 17.04.2020). Утратил силу.

³ О регистрации жилищно-коммунальными органами строений, перешедших к их фактическим владельцам по сделкам, не оформленным в установленном порядке или в порядке наследования от 19.06.1937 № 95/М // Официальный интернет-портал правовой информации (libussr.ru) : [сайт]. – URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_4578.htm (дата обращения: 15.03.2020). Утратил силу.

По мере появления в Советском Союзе принципиально новых форм хозяйствования таких, как хозрасчет и аренда предприятий, очевидной стала необходимость реформирования законодательства по регулированию гражданского оборота особо ценного имущества, в том числе недвижимого. Так, был принят революционный Закон «О собственности в СССР»¹, в котором был указан перечень объектов, на которых могло быть признано право собственности. К указанным объектам были отнесены: земля, недра, воды, растительный и животный мир, здания и сооружения, оборудование, предметы материальной и духовной культуры, деньги, ценные бумаги и иное имущество (Закон «О собственности СССР» ст. 3).

Институт недвижимости получил новое развитие с переходом России на рыночную экономику. Так, после распада СССР в 1991 году был принят Закон «О собственности РСФСР»². Среди объектов, которые могли принадлежать на праве собственности, в законе были указаны предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, горные отводы, а также здания и сооружения.

Кардинальные изменения в сферу земельного законодательства были внесены Указом Президента от 27 октября 1993 года «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»³. Собственникам было предоставлено право совершать сделки с земельными участками. Так, земельное законодательство частично перешло в частноправовую сферу.

Современное развитие института недвижимости происходит в российском законодательстве, прежде всего, через нормы Гражданского Кодекса Российской Федерации. Вторым по значимости документом в рассматриваемой сфере является

¹ О собственности в СССР от 6.03.1990 № 1305-1 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/3Trccl> (дата обращения: 28.02.2020). Утратил силу.

² О собственности РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 (ред. от 24.06.1992 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.ussrdoc.com) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37/ (дата обращения: 05.04.2020). Утратил силу.

³ О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России от 27.10.1993 № 1767 (ред. от 25.01.1999 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2601/ (дата обращения: 12.05.2020). Утратил силу.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ¹.

Законодатель установил приоритет закрепления недвижимости как правовой категории над ее физической составляющей. Например, среди недвижимых объектов законодатель называл и некоторые транспортные средства (ГК РФ п. 1 ст. 130). Таким образом, можно утверждать, что отнесение имущества к недвижимому – прерогатива законодателя, а для объектов, физически не относящихся к недвижимым, для признания их таковыми в юридическом смысле требуется два юридических факта: прямое указание об этом в законе и обязательность их последующей регистрации.

В свою очередь, проведенное в рамках данного параграфа исследование позволяет сформулировать следующие выводы. Становление института недвижимости происходило в российском государстве на протяжении долгого времени. Оно берет начало с периода формирования законодательства в феодальной Руси, где практически отсутствовал государственный контроль в отношении приобретения поземельной собственности. В XVI веке Правительство постепенно берет под контроль сделки с недвижимым имуществом, а так же вводит практику взимания пошрины. Появляется система учета и записей сделок. В XVII веке появляются специалисты по сделкам с имуществом (подьячие), а также образуются особые государственные органы (Приказы), в компетенцию которых входит хранение информации о недвижимости.

Со временем тенденция контроля со стороны государства лишь усиливается, создаются новые органы государства, осуществляющие учет недвижимости и совершаемых с ней сделок, разрабатываются более эффективные системы учета данных сделок. Происходит реформирование законодательства, появляются новые перечни объектов недвижимости. Дореволюционное

¹ О государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г. № 299-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/gyXyIW0> (дата обращения: 25.01.2020).

законодательство создало основу для ныне действующего законодательства, регулирующего отношения с недвижимым имуществом.

1.2 Понятие и признаки недвижимого имущества

Понятие «недвижимое имущество» имеется практически во всех мировых системах права.

Процесс развития права каждого конкретного государства связан с влиянием культурных и исторических особенностей, в связи с этим законодатель вносит коррективы, адаптируя терминологию и нормы права под конкретные условия общественных отношений.

Существующее в российском законодательстве понятие «недвижимое имущество» значительно отличается от зарубежной терминологии.

Понятие «недвижимое имущество» во Французском гражданском кодексе (далее – ФГК) раскрывается с точки зрения видового разнообразия объектов, к которым отнесены:

1) объекты недвижимости «по природе», примерами которых являются земельные участки, строения, водяные мельницы и другие;

2) объекты недвижимости «по назначению», в эту группу включены предметы, используемые собственником для возделывания земельного участка, предметы, отделение которых влечет ухудшение недвижимости: рабочий скот, рыбные пруды и другие;

3) объекты недвижимости по «объекту приложения»: узуфрукт на недвижимые вещи, сервитуты, земельные повинности, иски о возврате недвижимого имущества¹.

ФГК включает в категорию недвижимого имущества не только материальные объекты права (недвижимые вещи), но и недвижимые права и иски.

¹ Civil Code of France [Electronic resource] : from March 5, 1801: (consolidated version on February 18, 2015) // World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland, URL: <https://wipolex.wipo.int> (date of the application: 10.09.2017). Chapter 1. Article 517-526.

ФГК является источником важного критерия недвижимости «прочная связь с землей», заимствованного многими странами и не утратившего своей актуальности и на сегодняшний день. Данный критерий имеет древнюю правовую историю и использовался еще в римском частном праве.

Германское гражданское уложение (далее – ГГУ), также как и ФГК, не дает прямого определения недвижимости, а трактует данное понятие с точки зрения раскрытия ее видов. Согласно положениям ГГУ к недвижимости относятся земля и ее составные части, к которым относятся: строения, сооружения, урожай на корню, высаженные в почву семена, и права, относящиеся к праву собственности на конкретный земельный участок¹. Существенные составные части, согласно нормам ГГУ – это вещи, включенные в строение в процессе его возведения, но к ним не относятся вещи, имеющие с почвой временную связь.

Англосаксонская правовая система также имеет свои особенности в понимании недвижимости. В процессе исторического развития английского права закрепились практика применения различных форм исковой защиты, в связи с этим все имущество разделилось на реальное имущество и персональное. В данном случае понятия «реальное имущество» и «недвижимое имущество» являются равнозначными. Реальное имущество включает в себя землю и объекты, прочно с ней связанные (здания, урожай, скот и т.д.) и имеющие защиту в виде предъявления к ответчику вещного (реального) иска.

Однако, понятия «движимое имущество» и «недвижимое имущество» все же применяются в отношениях с иностранными элементами, которые регулируются международным частным правом.

Особенностью Гражданского Кодекса Испании является отнесение к недвижимому имуществу статуй, живописи, помещённых на строение в форме,

¹ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) [Electronic resource] : Angenommen: 18. August 1896 : geändert durch das Gesetz vom 20. Juli 2017 // World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland, URL: <https://Avipolex.wipo.int> (date of the application: 10.09.2017). Book 1. A common part. Ne 1, 7, 8, 9. Article 93-98.

свидетельствующей о намерении прочно соединить их с недвижимым имуществом¹.

К недвижимости, по гражданскому законодательству Италии, относится вода².

В соответствии со Швейцарским законодательством существует три вида недвижимости:

- 1) земельные участки (включая недра);
- 2) строения и растения, горные прииски, зарегистрированные самостоятельные и постоянные права на недвижимое имущество (сервитуты, залоговые права, поземельные долги);
- 3) капитальные строения³.

Учитывая различные зарубежные подходы к понятию «недвижимое имущество», российский законодатель сформулировал собственное положение относительно данной категории. Гражданское законодательство РФ не содержит понятия недвижимости, останавливаясь лишь на перечислении объектов и некоторых признаков отнесения таких объектов к недвижимости.

Исходя из смысла ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, недвижимое имущество – это недвижимые вещи, к которым относятся земельные участки, участки недр, объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению и имеющие прочную связь с землей, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), а также прошедшие государственную регистрацию воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

¹ Código Civil español [Electronic resource] : aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889 // World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland, URL: <https://wipolex.wipo.int> (date of the application: 10.09.2017). Book 2. Section 1. Article 334.

² Codice civile d'Italia [Electronic resource] : approvato con Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 262 // World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland, URL: <https://wipolex.wipo.int> (date of the application: 10.09.2017). Book 3. Article 4, 812.

³ Schweizerisches Zivilgesetzbuch [Electronic resource]: vom 10. Dezember 1907: (stand am 1. Februar 2010) // World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland, URL: <https://wipolex.wipo.int> (date of the application: 10.09.2017). Book 4.

Статья 130 Гражданского Кодекса РФ содержит перечень видов объектов недвижимости, одним из которых является земельный участок, что характерно концепции земельного участка как одного из видов недвижимого имущества ФГК, так же данная статья закрепляет принцип связи с землей, который представлен в ГГУ как концепция земельного участка и его принадлежностей.

Понятие «недвижимое имущество», закрепленное в ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, содержит в себе три категории:

1) недвижимое имущество «по своим природным свойствам» (земельные участки, участки недр);

2) недвижимое имущество «по признаку прочной связи с землей» (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, нежилые помещения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также части здания (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке);

3) недвижимое имущество «в силу закона» (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, имущественные комплексы).

Российский законодатель не перенял, используемый в ФГК, такой элемент классификации недвижимости, как «недвижимое имущество по назначению». В научной среде имеются противоречия относительно данной законодательной позиции. Существует мнение, что данную категорию уместно было бы применять и в российском законодательстве, включив в нее такие объекты, как квартиры и иные жилые помещения в жилых домах.

В ст. 130 Гражданского Кодекса РФ употребляется понятие «недвижимое имущество» как синоним терминов недвижимая вещь, недвижимое имущество. В то же время понятие «недвижимое имущество» употребляется при обобщении видов недвижимого имущества как совокупности вещей. Например, в ст. 123.12 Гражданского Кодекса РФ указано, что собственники недвижимости – это собственники недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в

многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.).

В ст. 271 Гражданского Кодекса РФ отмечается, что собственник недвижимости – это собственник здания, сооружения или иной недвижимости. В ст. 652 Гражданского Кодекса РФ термин «недвижимое имущество» употребляется как обобщающее понятие для зданий и сооружений. В таком же значении (как обобщающее понятие недвижимого имущества) термин «недвижимое имущество» используется и в параграфе 7 «Продажа недвижимости» главы 30 «Купля-продажа» Гражданского Кодекса РФ.

Р. С. Бевзенко рассматривает недвижимое имущество как природный, так и созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании и служить удовлетворению потребностей человека, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения его без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

Р. С. Бевзенко понимает под недвижимым имуществом такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком¹.

Представляется интересной позиция Н. Ю. Шеметовой, которая говорит о недвижимом имуществе только как о земле и органически, неотъемлемо связанных с ней объектах, которые индивидуализированы на местности и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли².

Следует полагать, что перечисленные точки зрения формулируются исходя из исключительно природных характеристик недвижимости и признака прочной связи объекта с землей.

¹ Малиновская, С. А. соотношение понятий "недвижимые вещи", "недвижимое имущество", "недвижимость", "объекты недвижимости" в российском гражданском праве в контексте концепции единого объекта недвижимости / Малиновская, С. А. // Западно-Сибирский филиал Российского Государственного Университета Правосудия. – 2020. – УДК: 347.214.2. – 89 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42582858>

² Шеметова, Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. – № 7. 26 с.

Без определения «недвижимая вещь» невозможно уяснить принцип, по которому движимостью признается все, что не является недвижимым имуществом. Не разобравшись в классификации недвижимых вещей, нельзя дать определение движимых.

В научных кругах существуют различные мнения относительно критериев классификации объектов недвижимости. По мнению М. В. Рубан¹, в ст. 130 Гражданского Кодекса РФ законодатель использует два критерия: материальный (прочная связь с землей) и юридический (отнесение вещей к разряду недвижимых в силу закона или увязывая их признание таковыми с определенными юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок). Юрист В. В. Бациев высказал мнение², что основанием разграничения движимых и недвижимых вещей являются природные свойства, а не правовые новеллы, устанавливаемые законодателем. В соответствии с данной точкой зрения, земельный участок является базовой единицей недвижимости, на основе которого следует проводить классификацию объектов недвижимости. Следует отметить, что признак «неразрывной связи с землей» характерен для некоторых движимых вещей, таким как заборы и колодцы, врытые в землю.

Статья 130 Гражданского Кодекса РФ в качестве определяющих признаков недвижимости называет «невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба³» и «неразрывную связь с землей».

Следовательно, недвижимым признается объект, который «невозможно переместить без несоразмерного ущерба назначению». Исходя из этого, первостепенным признаком при определении объекта недвижимости должно быть

¹ Рубан, М. В. О современном понятии недвижимости в гражданском праве // Кубанское агентство судебной информации Pro-Sud-123.ru: Юридический сетевой электронный научный журнал. – 2017. – №1. – 94 с.

² Бациев, В. В. О Разграничение движимых и недвижимых вещей в налоговых целях // первая социальная сеть для юристов. – 2019. – 94 с. - <https://zakon.ru/victorbatsiev/blogs>

³ Мотлохова, Е. А. юридические признаки недвижимых вещей в современном гражданском праве / Мотлохова, Е. А. // Хабаровский государственный университет экономики и права. – 2016. – № 3. – 85 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26525775>

не наличие связи строения с землей, а возможность использования объекта по прямому назначению.

Также следует учитывать признак незаменимости объекта недвижимости. Гражданский Кодекс РФ предусматривает, что при заключении договора купли-продажи, необходимо указывать данные (местоположение недвижимости), позволяющие установить конкретную вещь, подлежащую передаче покупателю (ГК РФ ст. 554). Верховный Суд РФ (далее - ВС РФ), в своем обзоре п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и п. 1 ст. 130 ГК РФ, разделяет данную позицию и постановляет, что при рассмотрении правовой природы объекта следует определить, имеются ли природные свойства или иные законные основания, позволяющие признать его недвижимым¹.

Особую сложность представляет практическое определение следующих признаков недвижимости, перечисленных в Гражданском Кодексе РФ: прочность связи недвижимого объекта с землей и признак несоразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении.

Во-первых, степень прочности связи недвижимого объекта с землей как признака недвижимости может варьироваться, данная характеристика не имеет четко установленного значения. Например, на практике некоторые недвижимые объекты перемещались на незначительные расстояния без какого-либо ущерба их назначению.

Во-вторых, законодательство не содержит в себе определения понятий «прочность» или «прочная связь с землей». Существует множество примеров судебной практики, когда суд индивидуализирует подход в определении наличия данной связи. К примеру, с позиции ВАС РФ, прочная связь с землей определяется как песчаная подушка, щебеночная подготовка и слой бетона толщиной 20 см².

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 от 13.04.2016 г. // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/OSI7RY> (дата обращения: 08.02.2020).

² Постановление Президиума ВАС РФ от 16.12.2008 № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5 // Официальный интернет-портал правовой информации (www.logos-pravo.ru) : [сайт]. – URL: <http://logos-pravo.ru/postanovlenie-prezidiuma-vas-rf-ot-16122008-goda-no-962608> (дата обращения: 03.02.2020).

Представляется, что целесообразнее устанавливать признак прочной связи объекта с землей в обязательной технической документации¹.

В-третьих, законодатель не дает понятия такого признака, как «несоразмерный ущерб назначению недвижимого объекта». Существует мнение что, «признак соразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении вообще должен быть исключен из ГК РФ»². При подготовке решений, суды руководствуются тем, что соразмерный ущерб объекта – это невозможность после перемещения дальнейшего использования объекта по целевому назначению, в том числе значительное ухудшение технического состояния этого объекта, либо снижение материальной или художественной ценности объекта и т.п. Нет единой позиции в определении данного признака недвижимости, поэтому существуют различные мнения относительно трактовки понятия «недвижимое имущество».

Как правило, видовая классификация недвижимости производится в зависимости от признаков конкретного объекта. Объекты гражданских прав одного вида могут быть отнесены к разным формам собственности. В законе нет указаний на принадлежность недвижимости к определенной форме собственности или нахождения ее в хозяйственном ведении предприятия конкретной отраслевой принадлежности.

Все объекты вещного права обладают совокупностью признаков:

1) физическим признаком – возможностью присвоения вещи. К примеру, нельзя сделать объектом сделок и отнести к числу вещей, которыми можно обладать, атмосферный воздух, продуктивность животных и т.п.

¹ Тужилова-Орданская, Е. М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права (www.center-bereg.ru) : [сайт]. – URL: <https://center-bereg.ru/b16383.html> (дата обращения: 01.02.2020).

² Марков, С. М. определение понятия недвижимости / Марков, С. М. // Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления. – 2019. – УДК: 347.214.2. – 44 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=40105592>

2) экономическим признаком – ценностью. Например, отходы производства и потребления не имеют ценности, следовательно, данные объекты не являются объектами гражданского права, так как присвоение данных вещей не имеет смысла.

3) юридическим признаком – наличием законного статуса. К примеру. В ч. 2 ст. 222 Гражданского Кодекса РФ содержится норма, согласно которой самовольная постройка не может быть объектом собственности, самовольный застройщик лишен права распоряжаться данным объектом, и обязан его снести.

Недвижимое имущество является специфичным объектом и обладает особыми дифференцирующими признаками. Так, в зависимости от того, что послужило причиной создания объекта недвижимости, в них выделяют:

1) природные объекты, к которым относятся земельные участки, участки недр (ГК РФ ч. 1 ст. 130). При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (ГК РФ ч. 3 ст. 129).

2) рукотворные объекты – созданные человеком. Для данных объектов предусмотрены нормы, облегчающие их учет и рыночный оборот. Например, ст. 219 Гражданского Кодекса РФ устанавливает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, возникает с момента его государственной регистрации.

3) смешанные виды, к которым относятся природные объекты, имеющие элементы, созданные человеческим трудом. К примеру, мелиоративные системы подлежат паспортизации, мелиоративные мероприятия не должны ухудшать состояние окружающей среды и должны осуществляться с учетом норм природоресурсного законодательства¹. Проведение мелиоративных работ с нарушением проекта влечет нарушение административного штрафа².

¹ О мелиорации земель от 10.01.1996 № 4-ФЗ (ред. от 5.04.2016 г. № 104-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru): [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/9yXtX0J> (дата обращения: 13.02.2020).

² Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 27.12.2018 № 570-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации

4) искусственные земельные участки, как объекты земельных отношений согласно п. 3 ст. 6 ЗК РФ. Искусственный земельный участок является рукотворным объектом, но обладает признаками природного объекта.

Более распространенной является обобщенная классификация, где выделяют всего две группы объектов:

1) традиционные объекты недвижимости, к которым относятся земельные участки, участки недр, в данном случае дублируется группа «природные объекты», выделяемая в классификации объектов недвижимости в зависимости от того, что послужило причиной создания объекта.

2) производные объекты недвижимости, в число которых входят здания, сооружения, жилые помещения, нежилые помещения, имущественные комплексы, машино-места.

Производные (или рукотворные) объекты недвижимости включает в себя объекты недвижимости, созданные в процессе деятельности человека. Каждый из объектов недвижимости данной классификации будут рассмотрены в §1.3 и § 1.4.

Недвижимое имущество дифференцируют по свойствам объектов:

1) в зависимости от структуры выделяют неделимые (простые) и делимые (сложные);

Неделимая вещь характеризуется тем, что ее раздел не представляется возможным без повреждения, разрушения или изменения назначения вещи (ГК РФ ст. 133). Данное свойство вещи определяет особенности отношений, возникающих относительно нее. В данном случае вещь может принадлежать нескольким собственникам одновременно, что может привести к столкновению интересов, однако, законодатель предусмотрел возможность осуществления денежного выкупа доли собственника, выходящего из общей собственности (ГК РФ ст. 252).

Сособственник в любой момент имеет право прекратить право общей долевой собственности. По взаимному согласию стороны могут произвести раздел подобного объекта, в данном случае неделимость не является препятствием для

(www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/ (дата обращения: 04.02.2020).

раздела вещи Препятствием для раздела будет: физическая невозможность раздела, законодательный запрет на раздел, возможное нарушение в результате раздела прав и интересов иных лиц.

Так, суд отказал в удовлетворении иска о разделе квартиры, основываясь на том, что в случае раздела квартиры на вновь образованные помещения, невозможно будет использовать данные помещения как две самостоятельные квартиры, так как они не будут отвечать требованиям, установленным ст. 16 Жилищного Кодекса РФ, что сделает невозможным использование этого имущества по назначению¹.

Также закон регулирует отношения при разделе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства (ГК РФ ст. 258), имущества супругов² и т.п.

Сложная вещь – это такая комбинация вещей, когда разнородные вещи образуют целое, предполагающее использование по общему назначению (ГК РФ ст. 134).

Следовательно, действие сделки, совершаемой по поводу сложной вещи, охватывает все входящие в нее вещи.

Существует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов³. К примеру, недвижимой вещью является жилой дом, с гаражом, сауной, придомовым земельным участком и т.п. Исходя из принципа, указанные объекты имеют разное целевое использование, но следуют судьбе земельных участков.

В зависимости от значимости вещей, составляющих объект недвижимости, выделяют главные вещи и принадлежности. Согласно ст. 135 Гражданского Кодекса РФ: «Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и

¹ Апелляционное определение Верховного суда Республики Дагестан от 15.07.2015 по делу № 33-2989/2015 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/NPjgQC> (дата обращения: 12.04.2020).

² Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/DyXrTcd> (дата обращения: 16.02.2020).

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020 г. № 66-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/nyXrCpY> (дата обращения: 15.01.2020).

связанная с ней общим назначением, следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное».

Например, жилой дом с придомовым земельным участком, надворными постройками, сауной. Указанные объекты имеют разное целевое назначение, но следуют судьбе жилого дома.

В зависимости от признака оборотоспособности среди объектов недвижимости выделяют:

1) ограниченно оборотоспособные, данные объекты могут принадлежать только определенным участникам оборота, либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению (ГК РФ п. 2 ст. 129). К данным объектам не применим институт добросовестного приобретателя.

2) свободные в обороте, данные объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) (ГК РФ п. 1 ст. 129).

Например, суд, разъясняя порядок применения ст. 58, 218 и п. 1 ст. 129 ГК РФ, отметил, что правопреемство при реорганизации юридического лица относится к числу универсальных, то есть охватывает все имущественные и неимущественные права реорганизуемого юридического лица, в том числе и право на обращение за регистрацией права собственности на объекты недвижимости¹.

3) изъятые из оборота. Например, в соответствии со ст. 27 Земельного Кодекса РФ, земельные участки могут быть изъятыми из оборота, если на их территории находятся заповедники, национальные парки, здания и сооружения, в которых размещены военные суды и др.

Все перечисленные признаки недвижимости оказывают влияние на правоотношения, объектом которых является данное недвижимое имущество.

¹ Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5.10.2016 № 19АП-5166/2016 по делу № А14-1213/2016 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/fugCUL> (дата обращения: 11.05.2020).

Российское гражданское право подходит к пониманию категории недвижимости и ее признаков оригинально, частично заимствуя опыт зарубежного законодательства.

Характеристика объекта недвижимости зависит от множества факторов. Вопрос понимания данной категории на сегодняшний день остается открытым, что определяет наличие тенденции развития законодательства в данной дискуссионной области.

1.3 Традиционные объекты недвижимого имущества (земельные участки, участки недр)

В Гражданском Кодексе РФ указаны объекты, отнесенные к недвижимости (ГК РФ ст. 130). Земля и недра являются самостоятельными объектами, отнесенными к недвижимости де-факто, и имеют особый правовой режим.

В земельных отношениях земля выступает как природный объект и природный ресурс, а так же земельные участки, части земельных участков (ЗК РФ ст. 6). Земельный участок является неотъемлемой частью недр, которые расположены ниже почвенного слоя части земной коры¹.

Понятие земельного участка претерпело множество изменений в действующем законодательстве и долгое время не имело установленной отраслевой принадлежности. В настоящее время земельный участок определяется как объект земельных отношений, права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом РФ прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи (ЗК РФ ст. 6).

¹ О недрах от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 27.12.2019 г. № 505-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/8yZ3GwE> (дата обращения: 02.02.2020).

Законодатель не исключает возможности создания искусственных земельных участков, в случаях и в порядке, которые установлены соответствующим федеральным законом¹. На практике данная процедура редко используется ввиду обширной площади свободных земельных участков на территории РФ, трудоемкости создания данного объекта, требующего больших финансовых вложений.

Земельный участок должен иметь границы, определенные в установленном законом порядке. Несмотря на это, даже в случае, если земельный участок не имеет удостоверенных границ, он является объектом недвижимости (ГК РФ ст. 130). Но данный земельный участок не сможет выступать объектом сделок. Интересно, что в Земельном Кодексе РФ не указаны природные характеристики земельного участка, в отличие от п. 2 ст. 261 Гражданского Кодекса РФ, указывающего на поверхностный (почвенный) слой, водные объекты и находящиеся на земельном участке растения.

Как представляется, земельный участок следует определить как объект права собственности или иных прав на землю, а также как недвижимую вещь в виде части земной поверхности, обладающая индивидуальными характеристиками: – природными, антропогенными, физическими, юридическими.

К природным характеристикам земельного участка относят поверхностный почвенный слой, находящиеся на нем растения и обособленные водные объекты (ГК РФ ст. 261).

Земельный участок можно рассматривать как сложную вещь, которая может обладать не только природными, но и антропогенными характеристиками. Неотделимыми частям земельного участка являются поля, имеющие покрытие (пример - футбольное поле), ограждения участка, мелиоративные системы и т.п. В состав земельного участка могут входить дороги, коммуникации, строения, здания,

¹ Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г. № 455-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/cyXyQyQ> (дата обращения: 23.01.2020).

а также иные объекты. При этом одни из указанных объектов являются самостоятельными, другие лишь составляют часть земельного участка (камни, многолетние насаждения т.п.).

Установив, что земельный участок является сложной вещью, в отношении него можно применить норму Гражданского Кодекса РФ о главной вещи и ее принадлежность (ГК РФ ст. 135).

К следующим характеристикам земельного участка относят: физическую – реальное существование земельного участка в качестве объекта прав (в определенных границах, установленной площади, координатах поворотных точек земельного участка), и юридическую, необходимую для регистрации объекта в качестве недвижимости (указывает на целевое назначение и разрешенное использование земельного участка).

Важную роль играет юридическая характеристика земельного участка. Земельные отношения не возникают по поводу земли как природного объекта или ресурса. Объектом данных отношений является индивидуализированная часть земли, то есть конкретный земельный участок. Таким образом, законодатель установил особый правовой режим и необходимость прохождения процедуры регистрации прав на земельный участок, как на объект земельных отношений. Юридически значимые признаки земельного участка, его пространственная сфера как объекта права собственности содержатся в ст. 261 Гражданского Кодекса РФ.

Данные признаки земельного участка выделяют, обособляют его из числа других, превращают его в индивидуально-определенную вещь, что важно учитывать при осуществлении гражданско-правового оборота, так как существенным условием любого договора является достижение соглашения относительно его предмета (ГК РФ п. 1 ст. 432).

Земельные участки можно рассматривать относительно признака делимости. Ст. 6 Земельного Кодекса РФ устанавливает, что объектом земельных отношений могут быть земельные участки и части земельных участков (ЗК РФ п. 2, 3 ст. 6). Следовательно, земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым признается тот земельный участок, который может быть разделен на

части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный участок. Делимость и неделимость в данном случае означают наличие или отсутствие технической возможности образовать на месте одного земельного участка несколько участков меньшего размера. Следует понимать, что «часть земельного участка» – это технико-прикладной термин, а не юридическая категория. При разделении делимого земельного участка, его части образуют самостоятельные участки, которым присваиваются индивидуальные кадастровые номера. Не все земельные участки подлежат разделу. Например, земельный участок не подлежит разделу, если он получен от государства безвозмездно, так как это равносильно сделке дарения. При разделе имущества супругов, земельный участок считается собственностью того из супругов, кому он был передан по безвозмездной сделке (Семейный Кодекс РФ п. 1 ст. 36).

Говорить о части земельного участка как о самостоятельном объекте целесообразно лишь в том случае, когда часть индивидуализированного земельного участка сдана в аренду, в этом случае указанная часть земельного участка приобретает правовой режим, отличающийся от того, который имеет остальная часть земельного участка.

На практике гражданский оборот земельных участков происходит в комплексе со зданиями и сооружениями, расположенными на данном участке. С целью избежать наличия разных прав на земельный участок и на объект недвижимости, расположенный на данном участке, допускается приватизация зданий, строений и сооружений, объектов незавершенного строительства, признанных самостоятельными объектами недвижимости, вместе с отчуждением соответствующего земельного участка¹. С покупателями частей здания, сооружения, строения, которые находятся на едином неделимом участке, заключается договор аренды с множественностью лиц (арендаторов).

¹ Болтанова, Е. С. О правовое регулирование возникновения прав граждан и юридических лиц на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности // Хозяйство и право. – 2015. – № 4. – 46 с.

Для урегулирования вопросов, связанных с переходом права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, следует применить норму Земельного Кодекса РФ, согласно которой к данному приобретателю переходит право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (ЗК РФ ст. 35). Следовательно, новый собственник недвижимого объекта приобретает и право пользования земельным участком независимо от оформления этого права пользователем.

Земельные участки занимают особое место среди объектов недвижимости в гражданском обороте, многообразие характеристик данного объекта влияет на процесс гражданско-правового оборота, усложняя его. Вопрос о соотношении правового режима земельного участка и других природных компонентов, объектов недвижимости, расположенных в границах земельного участка является сложным и требует дальнейшей проработки с целью упрощения порядка правоприменения.

Недра – это часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения (Закон «О недрах»).

Основным законодательным источником, устанавливающим правовой режим данного объекта является Закон «О недрах». Фактически, участки недр – это используемые и неиспользуемые участки, представляющие собой геометризованные блоки недр, находящиеся в пределах территории Российской Федерации и её континентального шельфа (Закон «О недрах» ст. 2). Законодательно участки недр отнесены к объектам недвижимости. Расположенные в пределах государственной территории, недра относятся к собственности Российской Федерации. РФ и ее субъекты совместно регулируют вопросы распоряжения недрами.

Конституция РФ устанавливает, что «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов». Также в ней указано, что данные объекты могут

находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности».

Правовой режим ресурсов, добытых из недр, осуществляется в соответствии с общими положениями ч. 1-3 ст. 129 Гражданского Кодекса РФ об обороте в хозяйственной деятельности объектов гражданских прав.

Необходимо учитывать, что существует перечень особых видов продукции, законодательно ограниченных в обороте. Участки недр являются объектами изъятым из гражданско-правового оборота.

Особый правовой режим участков недр заключается в том, что данный объект не может быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Закон устанавливает виды допустимого использования недр, к ним относятся:

- 1) геологическое изучение;
- 2) разведка и добыча полезных ископаемых;
- 3) строительство и эксплуатация подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- 4) образование особо охраняемых геологических объектов;
- 5) сбор геологических коллекционных материалов (Закон «О недрах» ст. 6).

Конституцией РФ установлено, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц; условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона¹.

Следовательно, народам, проживающим на территории какого-либо субъекта Российской Федерации, должна быть обеспечена охрана земли и других

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/SyXrhdu> (дата обращения: 07.03.2020).

природных ресурсов для использования данных объектов как основных жизненных ресурсов. Российская Федерация и её субъекты обязаны гарантировать сохранность природных ресурсов как ценность всенародного значения (Конституция РФ ст. 9, 71, 72). Кроме того, законодательство налагает обязанность сохранять и рационально использовать минерально-сырьевую базу, что объясняется вопросами экономической и сырьевой безопасности государства.

Таким образом, государство, как собственник недр в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы (Закон «О недрах» ст. 1.2), формирует государственный баланс запасов полезных ископаемых, проводит учет состояния минерально-сырьевой базы. Участки недр не могут находиться в частной собственности, но добытые из недр ресурсы могут находиться в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной, частной и в иных формах собственности.

К настоящему времени закон установил два порядка приобретения права пользования участками недр: специальное государственное разрешение в виде лицензии или соглашение о разделе продукции¹, также предусматривающее получение лицензии.

Лицензия – это документ, удостоверяющий право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с определенной целью в течение установленного срока при соблюдении владельцем заранее оговоренных условий.

Между уполномоченными органами государственной власти и пользователем участка недр может быть заключен договор, определяющий условия пользования данным участком (Закон «О недрах» ст. 11).

¹ О соглашениях о разделе продукции от 30.12.1995 № 225-ФЗ (ред. от 27.06.2018 г. № 164-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/YuXtFor> (дата обращения: 10.02.2020).

Пользование участком недр начинается с момента выдачи соответствующей лицензии и продолжается до окончания срока ее действия, обязанность по выполнению условий лицензии (производство установленного минимального объема лабораторных работ, бурения скважин, горных работ, обогащения проб) также возникает с момента получения лицензии. Таким образом, Федеральный арбитражный суд Уральского округа установил, что ОАО «Александровский машиностроительный завод» не проводило полевых геологоразведочных работ, не выполнило минимальный объем лабораторных работ, чем нарушило п. 10 ч. 2 ст. 22 Закона РФ «О недрах»¹.

Ст. 12 Закона «О недрах» устанавливает, что лицензия на пользование недрами закрепляет условия и форму договорных отношений недропользования, в том числе контракта, кроме того, может дополняться иными условиями, не противоречащими закону. Дополняет указанную статью п. 23 «Административного регламента Федерального агентства по недропользованию», где подробно перечислены требования к оформлению лицензии на пользование недрами. Кроме этого, необходимо учитывать указанные в Постановлении «О порядке введения в действие Положения о лицензировании пользования недрами» положения, где перечислены виды лицензий, виды участков, предоставляемых в пользование².

Распоряжения о выдаче лицензии имеют властный характер, где субъекты изначально находятся в положении подчинения, что отличается от гражданско-правовых отношений, основанных на равноправии субъектов.

Существуют сложности относительно процедуры предоставления участков недр. По общему правилу, после получения лицензии на пользование недрами, предоставляется соответствующий земельный участок, что обеспечивает возможность ведения оговоренных работ (Закон «О недрах» ст. 25.1).

¹ Постановление ФАС Уральского округа от 1.06.2009 № Ф09-3573/09-СТ1 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/0nGExf> (дата обращения: 22.04.2020).

² О порядке введения в действие Положения о порядке лицензирования пользования недрами от 15.07.1992 № 3314-1 (ред. от 5.04.2016 г. № 104-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/8yLiM3Y> (дата обращения: 02.03.2020).

Следовательно, недропользователи сталкиваются с необходимостью заключения договора на земельный участок, что дополнительно усложняет процесс процедуры оформления прав пользования участком недр.

1.4 Производные объекты недвижимого имущества (здания, сооружения, жилые помещения, нежилые помещения, машино-места, имущественные комплексы)

Здания и сооружения законодательно определены как недвижимое имущество, прочно связанная с землей, перемещение которой без несоразмерного ущерба назначению невозможно (ГК РФ ст. 130). Законодатель определяет порядок их возведения, перестройки, сноса (ГК РФ ст. 263), распространяет на здания и сооружения, возведенные в нарушение закона, режим самовольной постройки (ГК РФ ст. 222), закрепляет возможность их обременения сервитутом (ГК РФ ст. 277), определяет особенности залога и аренды¹ и т.д.

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных².

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для

¹ Об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020 г. № 106-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/LyXt9TR> (дата обращения: 12.02.2020).

² Технический регламент о безопасности зданий и сооружений от 30.12. 2009 № 384-ФЗ (ред. от 2.07.2013г. № 185-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.docs.cntd.ru) : [сайт]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/902192610> (дата обращения: 10.03.2020).

выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов¹.

Анализируя указанные понятия здания и сооружения, можно определить отличительные черты между данными объектами: здания включают в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначены для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных, а сооружения состоят из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначены для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. Следовательно, здания и сооружения отличаются друг от друга по своему составу и назначению, здания включают в себя помещения и оборудование, обслуживающее их использование, а сооружения в составе данных помещений не имеют.

К сооружениям можно отнести: колодцы, оранжереи, парники, навесы, некоторые элементы внешнего благоустройства, трансформаторы, тепловые узлы, подэтакадные пространства, мосты, нефтяные и газовые скважины, автозаправочные станции, гидротехнические сооружения, магистральные трубопроводы, спортивные, физкультурно-оздоровительные, спортивно-зрелищные сооружения (стадионы, дворцы спорта, концертно-спортивные дворцы, спортивные залы, плавательные бассейны), мосты, оранжереи, трансформаторы, тепловые узлы, подэтакадные пространства и т.д.².

Указанные сооружения предназначены для выполнения технических функций, а не для нахождения в них кого-либо или чего-либо. Фактически сооружения могут иметь в своём составе обособленные части, технически являющиеся помещениями, но функционально предназначенные для

¹ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. - П. 23 Ст. 2.

² Коровенкова, А. В. здания (сооружения) как объекты недвижимости / Коровенкова, А. В. // Челябинский государственный университет. – 2018. – УДК: 347.1. – 101 с. – URL: <https://cutt.ly/fyV4f7b>

использования в тех же целях, что и само сооружение, следовательно, они не могут являться самостоятельными объектами гражданских прав.

Перечисленные определения применяются для целей технического регулирования и отражают лишь конструктивные особенности зданий и сооружений, чего не достаточно для отграничения их от объектов с отличающимся правовым режимом. Существует необходимость в определении признаков, которые позволят установить пределы распространения правового режима здания и сооружения, отграничить их от других объектов гражданских прав с иным правовым режимом.

Во-первых, здания и сооружения – это объекты капитального строительства, кроме этого сюда относят объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершённого строительства)¹. Данный признак зданий и сооружений необходим для установления законности возведения данных объектов.

Для разграничения здания и сооружения от объекта незавершённого строительства требуется определение момента обретения объектом капитального строительства правового режима здания и сооружения.

Объект незавершенного строительства является особым видом недвижимости. Природа данного объекта является предметом многих споров и обсуждений, а так же создает множество вопросов правоприменения. Объект незавершенного строительства относят к недвижимости ввиду наличия признака прочной связи с землей, обусловленный невозможностью его перемещения без несоразмерного причинения ущерба назначению (ГК РФ ст. 130).

Следует отметить, что законодатель не включил в определение недвижимости такой признак как «завершенность». Следовательно, для того чтобы определить объект как недвижимый, достаточно установить наличие признаков: прочная связь с землей, невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба назначению объекта и незаменимость.

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020 г. № 147-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/8yLofRu> (дата обращения: 03.02.2020).

Спорным вопросом является определение момента, с которого возникает объект незавершенного строительства.

Ввиду того, что индивидуальные характеристики объекта определяются особенностями фундамента, можно считать, что объект незавершённого строительства возникает при появлении котлована с залитым в нем фундаментом.

Но на практике монолитный фундамент может использоваться для возведения объекта, как капитального строительства, так и временного. Об этом свидетельствует постановление ФАС Северо-Кавказского округа по делу № А32-12463/2006-9/324, где зарегистрированное права собственности признается недействительным, поскольку у предпринимателя возникло право собственности на торговый павильон как на движимое имущество, а факт возведения в установленном законом порядке спорного объекта как недвижимого имущества подтвержден не был¹.

Здания и сооружения должны быть не просто возведены с точки зрения возможности их использования, они должны быть пригодными для эксплуатации, не нарушать права и законные интересы других лиц, не представлять угрозу жизни и здоровью. С этой целью законодательство градостроительной деятельности регулирует отношения по строительству объектов капитального строительства.

Выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объёме удостоверяет ввод эксплуатацию путем выдачи разрешения (ГрК РФ ст. 55). Именно с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию правообладатель имеет право зарегистрировать на него право собственности, совершать сделки сданным объектом.

Можно сделать вывод о том, что момент возникновения здания и сооружения связан с моментом ввода в эксплуатацию данных объектов.

В исключительных случаях, когда здания и сооружения возводятся, с нарушением законного порядка, на данные объекты распространяется режим

¹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.03.2008 № Ф08-1203/08 по делу № А32-12463/2006-9/324 // Официальный интернет-портал правовой информации (www.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/22035084/> (дата обращения: 09.04.2020).

самовольной постройки (ГК РФ ч. 1 ст. 222). К примеру, данное правило справедливо в случае возведения здания или сооружения на земельном участке, не отведенном для данных целей, либо без получения разрешений на строительство, а также при несоблюдении градостроительных и строительных норм при возведении объектов. В данном случае, последствием несоблюдения необходимой процедуры возведения зданий и сооружений является снос объектов, при отсутствии возможности для ввода их в эксплуатацию.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано лишь за тем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведен объект, при условии, если он не нарушает права иных лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан (ГК РФ ч. 3 ст. 222).

В соответствии с законом, не только самовольные постройки, но и иные здания и сооружения не вводят в эксплуатацию. Например, после прекращения действия договора аренды земельного участка, на котором возведен объект. Право собственности на данное недвижимое имущество может быть признано судом (ГК РФ ст. 218).

В случае невозможности ввести их в эксплуатацию, здания и сооружения возникают с момента признания на них в установленном законом порядке права собственности.

Следующим видом объектов недвижимости являются помещения, среди которых выделяют жилые и нежилые.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам)¹.

Законодатель перечислил возможные виды жилых помещений:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020 г. № 156-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/zyXtuCo> (дата обращения: 01.02.2020).

- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната (ЖК РФ ч. 1 ст. 16).

Жилой дом – это «индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

Квартира – это «структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении».

Комната – это «часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире» (ЖК РФ ч. 2, 3, 4 ст. 16).

В настоящее время не существует официального определения термина «нежилое помещение» как и перечня его признаков. Жилые и нежилые помещения, даже являясь частями таких объектов недвижимости, как здание, отвечают всем признакам недвижимости в силу их естественных свойств.

Возводимые в составе многоквартирных домов данные объекты являются неразрывными частями здания, прочно связаны с землей, а их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Многоквартирный дом является комплексным объектом недвижимости – жилым зданием, обслуживающим и обеспечивающим входящие в его состав объекты недвижимости (жилые и нежилые помещения) и принадлежащим на праве общей долевой собственности собственникам данных помещений.

Особое внимание следует уделить имущественным комплексам. В некоторых нормах Гражданского Кодекса РФ названы конкретные объекты недвижимости. Например, в ст. 1331 ГК РФ указано, что совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей,

неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь, признается единым недвижимым комплексом.

В юридической практике представлен случай, когда Верховный Суд РФ определил линию электропередачи как единый линейный объект. Данная линия электропередачи представляет собой неделимую вещь, которую нельзя разделить в натуре без изменения ее назначения, следовательно, ее отдельные составные части не являются самостоятельными объектами недвижимости¹.

Предприятие является специфичным объектом недвижимости. Под предприятием понимается имущественный комплекс, признаваемый недвижимым имуществом (ГК РФ ст. 132).

Предприятие выступает как объект права и может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением прав на него. Понятие «предприятие» сконструировано для удобства осуществления гражданско-правового оборота и несет в себе вспомогательную функцию. Исходя из п. 2 ст. 132.

Гражданского Кодекса РФ в состав предприятия включены несколько компонентов:

- 1) имущество как таковое;
- 2) объекты интеллектуальной собственности, средства индивидуализации предприятия.

К имуществу относят вещи: земельные участки, здания, сооружения, оборудование и т.п. К имущественным правам и обязанностям – права требования и долги к третьим лицам.

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.07.2016 г. № 18-КГ16-61 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/3vSKBI> (дата обращения: 14.05.2020).

Рассмотрение правовой природы машино-мест как объекта гражданско-правовых отношений актуально, так как данные объекты на сегодняшний день широко используются гражданами.

Существует необходимость в разграничении понятий «машино-место» и «парковка».

В Градостроительном Кодексе РФ содержится определение, согласно которому, парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части, обочине, либо являющееся частью объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения (ГрК РФ ч. 21 ст. 1).

Законодательством признается машино-место только как площадка, которая связана со зданием или сооружением¹.

Машино-место – это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (ГрК РФ ч. 29 ст. 1).

На сегодняшний день, законодатель определяет машино-место в качестве объекта недвижимости. В частности, пункт 1 статьи 130 Гражданского Кодекса РФ был дополнен абзацем: «К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части

¹ Павлова, В. А. особенности определения машино-места как самостоятельного объекта недвижимости / В. А. Павлова, И. С. Медведникова, // Санкт-Петербургский государственный аграрный университет. – 2019. – № 2. – 15 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36964150>

зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке»¹. Стоит отметить, что законодатель указал машино-места как части зданий или сооружений.

Следовательно, ошибочно относить к данному объекту расчерченные открытые парковки возле домов, правовой режим которых вызывает ряд сложностей. Следует полагать, что парковка, расположенная на территории, прилегающей к жилому дому, будет относиться к общедолевым собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, долевые собственники имеют возможность на законных основаниях без оформления сервитута пользоваться местами общего пользования на парковке. В данном случае вопросы относительно данной парковки будут решаться в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ. При нехватке парковочных мест для всех собственников жилого дома, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, являясь органом управления многоквартирным домом, на свое усмотрение принимает решение об использовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (ЖК РФ ст. 44).

Существует практика, когда застройщики продают парковочные места по договору уступки права, указывая, что данный объект относится к нежилым помещениям. Данная махинация раскрывается при попытке прохождения государственной регистрации прав собственности на данный объект.

С 1 января 2017 года машино-место стало самостоятельным объектом недвижимости. В соответствии с этим, можно предполагать, что при должном оформлении, машино-места будут входить в состав общего имущества многоквартирного дома. Отсюда следует, что машино-место можно будет оформлять в собственность, дарить и продавать, то есть делать то, что обычно люди

¹ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации закон от 3.07.2016 № 315-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200688/ (дата обращения: 27.02.2020).

и делали, но на законных основаниях с другими объектами гражданских правоотношений, причем, даже если это площадка без стен и ограждений¹.

На сегодняшний день существуют: машино-место, парковочное место (парковка) и нечто третье, что не имеет специального регулирования, но существует на практике – парковки на земельных участках, прилегающих к жилым домам².

Данную проблему заметил ученый В. В. Витрянский, который в ходе круглого стола «Особенности правового регулирования объектов недвижимости» указал на отсутствие позитивного регулирования машино-места как нового объекта недвижимости³. Также ученый отметил наличие необходимости использовать разный правовой режим в зависимости от того, где расположено конкретное машино-место: на автостоянке, в народных гаражах, в подвале жилых домов, где при проектировке это было заложено.

Изучая зарубежное законодательство и практику, стоит отметить опыт правоприменения Германии в отношении стоянок, находящихся на придомовой территории. В Германии данные парковки имеют конкретные номера и переданы в аренду владельцам и никакое другое лицо не имеет права занять данное парковочное место. Для нарушителей предусмотрен штраф, накладываемый полицией при обращении владельца-арендатора. В Германии передача машино-места в собственность происходит только тогда, когда представляется возможным обособить его при помощи долгосрочной маркировки⁴.

Существует и другая проблема, до каких пределов распространяется право на машино-место в помещении: это только плоскость на полу или сюда включено

¹ Пономарев, С. С. рациональность и объективность введения машино-места, как нового вида недвижимости в гражданском праве России // ФГАОУ ВО Волгоградский государственный университет. – 2018. – УДК: 340. – 19 с. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36617339>

² Бычко, М. А. Машино-место как новый объект недвижимого имущества : проблемы теории и практики / М. А. Бычко, М. П. Мельникова // Гуманитарные и юридические исследования. 2017. – № 1. – 150 с.

³ Особенности правового регулирования объектов недвижимости от 2.12.2016 // Официальный интернет-портал правовой информации (garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/5T2KX3> (дата обращения: 25.04.2020).

⁴ Старцева, Ю. В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // Арбитражная практика. – 2015. – №2. – 76 с.

пространство до потолка. Отсюда возникает практический вопрос о том, кто является собственником проездов к машино-местам, отвечающим за их состояние. Как представляется, в данном случае применим режим долевой собственности, а в некоторых случаях, например в случаях с многоэтажными стоянками, возможно создать гаражный кооператив¹.

2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1 Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества

В экономическом пространстве существует особая группа отношений, целью которых является обеспечение возмездного перехода товара от производителя к потребителю. Для того чтобы обеспечить динамичное развитие и функционирование экономики, законодатель сформировал особую правовую конструкцию – договор купли-продажи.

Нормы, регулирующие данные отношения, образуют правовой институт – институт купли-продажи. Большая часть данных норм находятся в гл. 30 Гражданского Кодекса РФ. Помимо этого, нормы о купле-продаже содержатся в специальных законах, а именно: в Законе «О защите прав потребителей», Лесном Кодексе РФ (гл. 7 «Договор купли-продажи лесных насаждений»), Земельном Кодексе РФ (ст. 37 «Особенности купли-продажи земельных участков»), в ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (ст. 32 «Оформление сделок купли-продажи государственного или муниципального

¹ Бычко, М. А. Машино-место как новый объект недвижимого имущества : проблемы теории и практики / М. А. Бычко, М. П. Мельникова // Гуманитарные и юридические исследования. 2017. – № 1. – 150 с.

имущества)), в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 8 «Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения»), в ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ» и некоторых других.

Для того чтобы решить вопрос о действии норм о купле-продаже по горизонтали, первостепенное значение признается за теми нормами, которые регулируют конкретный вид договора купли-продажи. Лишь при отсутствии данных норм применяются общие положения о купле-продаже, содержащиеся в главе 10 параграфа 1 Гражданского Кодекса РФ, а затем могут быть применены общие нормы о сделках, обязательствах и договоре. Следует учитывать, что верховенство специальных норм об отдельных видах договора купли-продажи перед общими нормами, содержащимися в Гражданском Кодексе РФ, не распространяется на положения, определяющие договор купли-продажи как самостоятельный вид гражданско-правового договора.

При соотношении норм о купле-продаже по вертикали, в первую очередь, следует применять нормы специальных законов. Данное правило применимо при условии, что нормы специального закона не противоречат Гражданскому Кодексу РФ. В исключительном случае такое противоречие допустимо, если кодекс отказался от своего верховенства перед нормами специального закона, или в самом специальном законе установлен приоритет его норм перед нормами Гражданского Кодекса РФ.

В качестве примера, где имеет место приоритет нормы специального закона над Гражданским Кодексом РФ, можно указать п. 3 ст. 75 Лесного Кодекса РФ, который устанавливает, что к договору купли-продажи лесных насаждений применяются положения о договорах купли-продажи, предусмотренные Гражданским Кодексом РФ, если в нем не установлено иное, п. 3 ст. 3 Земельного Кодекса РФ, который предусматривает, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, отношения по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством,

законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Договор купли-продажи – это тип гражданско-правового договора, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороны (покупателю), а покупатель обязуется уплатить за него определенную денежную сумму (цену)¹.

Договор купли-продажи является основанием для возникновения общественного отношения между двумя лицами, направленного на передачу вещи одного лица в собственность другого лица. Под действием соответствующих норм данные общественные отношения приобретают форму обязательства.

Целью договора купли-продажи является передача права собственности покупателю². По правилу право собственности у покупателя по договору возникает с момента передачи, если только не предусмотрено договором или законом³.

По правовой природе договор купли-продажи недвижимого имущества является консенсуальным, возмездным и взаимным⁴.

Договор купли-продажи является консенсуальным и считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям⁵.

Важной характеристикой договора купли-продажи является возмездность. Продавец за исполнение своей обязанности по передаче имущества покупателю должен получить встречное предоставление в виде платы за данное имущество.

¹ Соломин, С. К. Договоры, направленные на передачу имущества в собственность : учеб. пособие / С. К. Соломин, Н. Г. Соломина. – Томск : Изд. Дом ТГУ, 2015. – 106 с.

² Мадатов, Э. И. понятие договор купли-продажи недвижимости / Мадатов, Э. И. // ФГБОУ ВО Российский государственный социальный университет. – 2017. – 1 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32329375>

³ Никифоров, Р. Н. договор купли-продажи: виды, понятие и элементы / Никифоров, Р. Н. // Молодой ученый. – 2016. № 21. – 634 с. – URL: <https://moluch.ru/archive/125/34683/>

⁴ Кобахидзе, Е. И. разновидности договора купли-продажи: сравнительный аспект / Е. И. Кобахидзе, Д. М. Габараев // Северо-Осетинский государственный университет имени К. Л. Хетагурова. – 2020. УДК: 34. – 119 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41719235>

⁵ Жестеров, П. В. актуальные вопросы развития юридической науки / Жестеров, П. В. // сборник материалов всероссийской науч.-практ. конференции. - 2017. - № 11. - 50 с. - URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32708330>

Встречное предоставление является критерием возмездности, что по общему правилу исключает применение теории эквивалентности к договору купли-продажи¹. Следует полагать, что цена товара, согласованная сторонами может, как соответствовать рыночной цене товара, так и быть заниженной или завышенной в сравнении с рыночной ценой. Так как условие о цене за товар является существенным для договора продажи недвижимости, в данном случае теория эквивалентности не может проявляться в механизме определения цены через цену, взимаемую за аналогичные товары в сравнимых обстоятельствах (ГК РФ п. 3 ст. 242).

Договор купли-продажи характеризуется как двусторонне-обязывающий договор. Содержание обязательства, возникающего из договора купли-продажи, имеет взаимный характер для сторон договора. Сущность взаимного характера договора выражается в порядке встречного исполнения обязательства. Продавец обязан осуществить: фактическую передачу вещи покупателю, передачу вещи в собственность покупателя. Покупатель, в свою очередь, должен: фактически принять вещь от продавца, принять вещь в собственность. Дополнительной обязанностью покупателя, характеризующей любой возмездный договор, является обязанность оплатить товар, осуществляемая путем передачи денег, в связи с чем, у покупателя возникает корреспондирующее этой обязанности право требовать их передачи. Таким образом, в случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков (ГК РФ ч. 2 ст. 328).

Таким образом, существует тесная связь между такими характеристиками договора купли-продажи, как возмездность и взаимность.

¹ Соломин, С. К. Договоры, направленные на передачу имущества в собственность : учеб. пособие / С. К. Соломин, Н. Г. Соломина. – Томск : Изд. Дом ТГУ, 2015. – 106 с.

Проведенное в настоящем параграфе исследование позволяет сделать вывод о том, что под договором продажи недвижимого имущества понимается такое соглашение лиц, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или иное недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму¹. Данный договор является видом договора купли-продажи и выступает единой договорной конструкцией для системы договоров по отчуждению недвижимости, в том числе продажи единых недвижимых комплексов, продажи предприятия.

К отношениям, возникающим из договора продажи недвижимости, в зависимости от объекта продажи, применяются специальные нормы. Например, нормы Жилищного Кодекса РФ применяются для определения круга лиц, имеющих право пользования жилым помещением, Земельного Кодекса РФ, для определения возможности включения конкретных видов земель, земельных участков в гражданский оборот и т.д.

2.2 Существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества

Современный Гражданский Кодекс РФ указывает, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение» (ГК РФ п. 1 ст.

¹ Пилипенко, А. Ю. договор купли-продажи недвижимости в гражданском праве России / Пилипенко, А. Ю. // Юго-Западный государственный университет. – 2019. – УДК 347.19. – 15 с. - URL: <https://is.gd/UbXaed>

432). При отсутствии таких данных в договоре условие о предмете, подлежащем передаче, считается несогласованным, а сам договор признается незаключенным.

В любом договоре о продаже недвижимости должны быть как минимум два обязательных условия: условие о предмете и условие о его цене. Без этих условий договор будет считаться незаключенным¹.

Предметом выступает недвижимое имущество (дом, квартира, комната)². В договоре продажи недвижимости должны быть указаны сведения, позволяющие однозначно определить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (ГК РФ ст. 554). Индивидуально-определяющими сведениями об объекте являются указания о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ГК РФ ст. 554). В том случае, когда предметом договора является здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, в договоре должны содержаться данные о его месте расположения, об адресе, назначении, годе постройки, площади и т.д. Если данные сведения о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, не были указаны, то данный договор продажи недвижимости не считается заключенным ввиду отсутствия согласования сторонами условий о предмете договора.

В любом случае, особенности индивидуализации предмета договора продажи недвижимости будут зависеть от специфики его предмета. Земельный участок является объектом повышенной ценности, поэтому законодатель закрепил особую детализацию при описании предмета. В частности, Калужский областной суд удовлетворил иск о расторжении договора продажи земельного участка и взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, так как ответчик неправильно информировал истца о месте нахождения земельного

¹ Савин, А. И. особенности договора купли-продажи недвижимости / Савин, А. И. // Стерлитамакский филиал БашГУ. – 2019. – № 13. – 15 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39256640>

² Скокова, А. Н., Вороненко, О. А. договор купли-продажи недвижимости / А. Н. Скокова, О. А. Вороненко // Юго-Западный государственный университет. – 2015. – УДК 347.451.41. – 213 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=23443478>

участка и его качественной характеристике. После заключения договора выяснилось, что участок сдвинут в сторону реки, фактически представляет собой болото, следовательно, использовать его под индивидуальное строительство не представлялось возможным¹. Учитывая сказанное, можно сделать вывод о том, что земельный участок должен иметь границы, определенные в установленном законом порядке, иначе данный земельный участок не сможет выступать объектом сделок.

Особое внимание следует уделить определению предмета договора продажи предприятия. Договор продажи предприятия является самостоятельной разновидностью договора продажи недвижимости в связи с особенностями его предмета. Предприятие как объект прав представляет собой имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для деятельности предприятия. Части предприятия также могут быть предметом договора (ГК РФ п. 2 ст.132). В таком случае, предметом договора купли-продажи будет являться не предприятие, как имущественный комплекс, а объекты недвижимости, находящиеся в составе предприятия, например, имущество, закрепленное за филиалом. Данная норма находит свое отражение в практике Верховного Суда РФ, который определил, что предприятие, являясь предметом залога, при его реализации может выставляться не в качестве единого имущественного комплекса а как индивидуализированное имущество в лотах (по частям)².

На практике, субъекты отчуждают имущество, находящееся в составе предприятия, по отдельным сделкам с целью уклонения от тех требований законодательства, направленных на сохранение целостности предприятия как

¹ Определение Калужского областного суда от 6 мая 2013 г. по делу № 33-1100/2013 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/Egj9g6> (дата обращения: 19.04.2020).

² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 18.03.2016 № 302-ЭС15-3926 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/qSHxpj> (дата обращения: 14.04.2020).

имущественного комплекса. Данная практика влечет за собой возникновение сложностей с определением судами предмета подобных сделок.

Следует полагать, что в зависимости от того, как будет определен предмет договора, будет зависеть выбор норм, регулирующих данные отношения. Если предметом договора является предприятие как имущественный комплекс, то данный договор регулируется нормами о совершении сделок продажи предприятий независимо от его состава. Если предметом договора является отдельный объект недвижимости, следует руководствоваться правилами совершения сделок по отчуждению недвижимого имущества и государственной регистрации прав на указанное недвижимое имущество.

Еще одним существенным условием договора продажи недвижимости является условие о цене. Цена недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее, если иное не установлено законом или договором (ГК РФ п. 2 ст. 555). Если в договоре отсутствует условие о цене недвижимости, он считается незаключенным¹.

Взимание платы как критерий возмездности договора продажи недвижимости устанавливает единственно возможную форму цены за товар – денежную форму. На практике данное правило выражается в том, что включение в договор иных форм встречного предоставления, отличающихся от денежной (например, встречное оказание услуги, встречное выполнение работы), означает, что стороны включают в договор купли-продажи элементы других договорных конструкций и заключают смешанный договор (ГК РФ п. 3 ст. 421). Включение в договор продажи такой формы встречного предоставления, как передача другого товара, приведет к заключению не смешанного договора, а к его переходу в договор мены.

¹ Журавский, Е. Е. договор купли-продажи недвижимости по законодательству российской федерации / Журавский, Е. Е. // Российский государственный социальный университет. - 2016. - 58 с. - URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=25550293>

При формировании конструкции смешанного договора в первую очередь необходимо определить его цель. Обычно, цель смешанного договора – это цель доминирующего обязательства. Выделение доминирующего и зависимого обязательств в смешанном договоре позволяет определить, какие нормы в первую очередь будут регулировать данные отношения, а какие нормы будут использоваться субсидиарно.

Например, при замене формы встречного предоставления в договоре купли-продажи на оказание услуги, цель договора не изменится (возникновение права собственности на приобретаемый товар у покупателя). Следовательно, в подобном случае нормы гл. 30 Гражданского Кодекса РФ о договоре купли-продажи будут подлежать прямому применению, а нормы гл. 39 Гражданского Кодекса РФ о договоре возмездного оказания услуг будут применяться субсидиарно в той части, где они не противоречат гл. 30 и существу договора купли-продажи.

2.3 Форма договора купли-продажи недвижимого имущества

Приобретение права собственности на основании договора – это двуединый процесс, в котором выражается воля об отчуждении имущества одним лицом, как правило, правообладателем, и о приобретении его другим – правоприобретателем.

Договор купли-продажи сам по себе, как юридический факт, является основанием приобретения права собственности, но обычно не способен непосредственно вызвать его. Для этого необходимо совершение дополнительных действий, которые зависят от предмета договора.

Недвижимое имущество является одним из важнейших экономических благ, поэтому существует необходимость обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимого имущества.

Законодатель устанавливает ужесточенные требования к форме сделок, совершаемых с недвижимым имуществом, по сравнению с общими правилами о форме сделок. Договор продажи недвижимого имущества должен быть заключен

только в письменной форме, подписанный сторонами¹. Также, существуют серьезные последствия нарушения установленной формы недействительность сделки (ГК РФ ст.550).

Так, Ростовский областной суд удовлетворил требование о признании недействительными доверенности и договора купли-продажи земельного участка в связи с тем, что составленная от имени доверителя доверенность и заключенная на основании доверенности сделка не соответствуют требованиям законодательства. Экспертиза установила, что подпись на доверенности выполнена не доверителем, следовательно, доверенность и договор совершены в отсутствие действительного волеизъявления собственника².

В Российской Федерации, по новым правилам о регистрации сделок с недвижимым имуществом, договоры, заключенные после 1 марта 2013 года, освобождаются от государственной регистрации и, соответственно, от государственной пошлины за их регистрацию. Таким образом, при заключении договора продажи квартиры, не нужно будет регистрировать данный договор. По новым правилам, государственная пошлина оплачивается лишь за регистрацию перехода права собственности, возникшего на основании договора.

Ранее, при совершении сделок с недвижимым имуществом на основании договоров продажи жилого помещения, продажи предприятия, дарения, ренты, в том числе с условием пожизненного содержания, требовалась обязательная регистрация с уплатой государственной пошлины как самих договоров, так и перехода права собственности на основании таких договоров.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества (ГК РФ п. 2 ст. 131).

¹ Медведева, К. А. правовые особенности и условия заключения договора купли-продажи недвижимости / Медведева, К. А. // Юго-западный государственный университет. – 2017. – УДК: 347.451.41. – 180 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=30703951>

² Апелляционное определение Ростовского областного суда от 25.11.2015 по делу № 33-17234/2015 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/QpPRNk> (дата обращения: 14.04.2020).

2.4 Особенности исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества и переход права собственности

В соответствии п. 1 ст. 549 Гражданского Кодекса РФ, по договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество¹.

Как утверждает исследователь О. Ю. Скворцов, «в этой норме ничего не говорится о переносе вещного права на недвижимое имущество. Как следствие, можно сделать вывод о том, что в силу заключенного договора само по себе вещное право (право собственности) на объект недвижимости не переносится».

Как ранее упоминалось, договор продажи недвижимости является основанием для возникновения обязательства. Содержание данного обязательства составляет не только обязанность продавца осуществить фактическую передачу недвижимости, но и обязанность по передаче недвижимости в собственность покупателя, для осуществления которой обе стороны договора должны подать заявление о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в регистрирующий орган (ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» п. 1 ст. 14).

Фактическая передача и передача имущества в собственность отличаются по своей правовой природе, содержанию, моменту совершения. Передача

¹ Докучаева, А. О. Некоторые вопросы расторжения договора купли-продажи имущества / А. О. Докучаева // ФГБОУ ВО Пензенский Государственный Университет. – 2019. – УДК: 347.1. – 19 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41312656>

имущества представляет собой частноправовой волевой акт обеих сторон – передачу имущества в собственность, осуществляемую посредством подачи заявления в орган государственной регистрации перехода права собственности – публично-правовой акт, с которым связывается момент перехода права собственности. Исполнение указанных обязанностей не только не совпадает во времени, но и влечет различные правовые последствия.

Порядок фактической передачи недвижимого имущества установлен в положениях Гражданского Кодекса РФ (ГК РФ п. 1 ст. 556), в соответствии с которыми передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту либо иному документу о передаче. Стоит отметить, что сам договор продажи недвижимости может являться одновременно и актом приема-передачи, в случае, когда данное положение включено в договор.

Самостоятельно акт о передаче недвижимого имущества не рассматривается в качестве договора, где указаны права и обязанности сторон договора. Передаточный акт – это документ, который удостоверяет исполнение обязательства по договору.

Следует отметить, что указанный порядок исполнения обязательства по передаче недвижимого имущества отличается от процедуры исполнения обязательства по передаче движимой вещи. Движимая вещь может быть передана путем вручения покупателю, но недвижимую вещь невозможно вручить и передать из рук в руки, с этой целью законодатель предусматривает специальную процедуру вручения недвижимости.

Таким образом, исполнение обязательства по передаче недвижимой вещи, по общему правилу, включает в себя совокупность действий участников гражданского правоотношения, в том числе передачу объекта во владение приобретателю и подписание сторонами передаточного акта или иного акта о передаче.

Уклонение от подписания акта влечет за собой для виновной стороны просрочку исполнения обязательства и является основанием для взыскания убытков, отказа от принятия исполнения вследствие утраты интереса и т.д.

Интересно, что вступление во владение и подписание акта передачи не всегда совпадают во времени. Вступление во владение означает, что недвижимое имущество включено в хозяйственную сферу приобретателя, а моментом передачи объекта формально считается момент подписания сторонами передаточного акта.

Дискуссионным является вопрос о функции акта приема-передачи недвижимого имущества по договору.

По мнению Е. М. Тужиловой-Орданской, «акт по своей сути рассматривается как документ, имеющий значение доказательства, удостоверяющий исполнение обязательств по договору. Передача недвижимой вещи на основании соответствующего акта означает, что покупатель превращается в титульного владельца, хотя еще и не собственника недвижимости»¹.

О. Ю. Скворцов пишет, «передача недвижимой вещи во исполнение обязательства, возникшего на основании договора, должна иметь правообразующее значение – она должна являться основанием для государственной регистрации прав на отчуждаемое недвижимое имущество.

Само же вещное право на недвижимое имущество возникает только в силу государственной регистрации».

Следует полагать, что передача вещи с целью исполнения обязательства влечёт возникновение титульного владения у приобретателя со всеми связанными правовыми последствиями, в виде указанных в ст. 305 Гражданского Кодекса РФ способов защиты своих прав. Подписание сторонами акта приема-передачи, удостоверяет передачу имущества, являясь письменным доказательством, подтверждая указанные в нем действия по передаче недвижимого имущества. Следовательно, подписание акта о передаче имеет правообразующее значение и не

¹ Тужилова-Орданская, Е. М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права (www.center-bereg.ru) : [сайт]. – URL: <https://center-bereg.ru/b16383.html> (дата обращения: 01.02.2020).

переносит вещные права (права собственности) на объект недвижимости (ГК РФ ст. 556). Переход права собственности регулируется положениями п. 2 ст. 8.1, п. 2 ст. 223 ГК РФ, в соответствии с которыми право собственности у приобретателя возникает с момента государственной регистрации перехода права.

При этом одним из важнейших вопросов в сфере правового регулирования оборота недвижимости является вопрос о правовой природе и значении государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Существует мнение, что государственная регистрация имеет правоустанавливающее значение, поскольку именно с ней закон связывает момент возникновения (перехода) прекращения и изменения прав на недвижимое имущество¹. Другие ученые считают, что государственная регистрация обладает лишь правоподтверждающим значением.

Законодательство содержит противоречивые положения, регламентирующие государственную регистрацию, не позволяющие однозначно определить ее правовую природу.

Согласно п. 2 ст. 223 Гражданского Кодекса РФ: «В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом».

В п. 3 ст. 1 закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество определяется как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Исследуя первую предложенную точку зрения, следует обратиться к ст. 14 закона о регистрации, где содержится перечень оснований для осуществления государственной регистрации, а именно: акты органов власти, договоры, акты о

¹ Лели, Н. А. оспаривание акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Лели, Н. А. // АНО ВО Гуманитарный университет. – 2020. – УДК: 34. – 33 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41601032>

приватизации жилых помещений, свидетельства о праве на наследство, вступившие в законную силу судебные акты, акты о правах на недвижимое имущество, межевой план, технический план или акт обследования, а также иные документы, предусмотренные федеральным законом. Как справедливо отмечает М. П. Имекова, признание акта государственной регистрации права правоустанавливающим юридическим фактом будет означать, что право собственности на недвижимое имущество возникает на основании акта государственной регистрации¹. Кроме того, происходит подмена функций регистрирующих органов, которые могут и обязаны лишь удостоверить, подтвердить возникающее с момента регистрации право, переход или прекращение права у определенного лица².

Государственная регистрация не является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, целью проведения данной процедуры является подтверждение государством права, возникшего по законным основаниям³.

Как представляется, государственная регистрация не способна самостоятельно привести к переходу права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю.

Продажа недвижимого имущества осуществляется во взаимосвязи юридических фактов, договора продажи недвижимости и государственной регистрации. Государственная регистрация выполняет роль приобретения права собственности – юридического действия, с которым закон непосредственно связывает момент перехода права собственности от одного лица к другому⁴.

Государственная регистрация, являясь фактором, от которого зависит переход права собственности на недвижимое имущество, является и условием исполнения обязательства по продаже данного имущества.

¹ Имекова, М. П. необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка / Имекова, М. П. // Вестник Томского государственного университета. - 2016. - № 3. - 145 с. - URL: <https://is.gd/0PE3br>

² Хаскельберг, Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации... 112 с.

³ Потапенко С. В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности. М., 2013. С. 171.

⁴ Хаскельберг, Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации... 122 с.

Следовательно, до момента осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю, обязательство по продаже данного имущества нельзя считать исполненным.

Данное обязательство исполняется посредством подачи продавцом заявления о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю¹.

Согласно имеющейся судебной практике, отсутствие указанного заявления не является препятствием к осуществлению государственной регистрации перехода права собственности. Так, постановлением Арбитражного суда Центрального округа был признан недействительным отказ в государственной регистрации перехода права собственности на доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, несмотря на то, что заявления продавца о переходе права общей долевой собственности к покупателю (истцу) отсутствовало. Требование было удовлетворено, поскольку стороны исполнили договор купли-продажи, факты передачи продавцом покупателю объектов и исполнение обязанности по оплате подтверждены. Таким образом, исполнение обязанности по фактической передаче недвижимости и осуществление встречного предоставления в форме оплаты являются достаточными основаниями для осуществления перехода права собственности на недвижимое имущество.

Таким образом, основной функцией государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в Российской Федерации является определение момента перехода такого права от продавца к покупателю. П. 2 ст. 16 закона о регистрации указывает на то, что датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. П. 5 ст. 1 закона о регистрации также содержит норму, согласно которой государственная регистрация права является единственным

¹ Там же. 123 с.

доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Проведенное в рамках настоящего параграфа исследование позволяет сделать следующие выводы:

1) фактическая передача недвижимости и передача недвижимости в собственность покупателя, осуществляемая посредством государственной регистрации перехода права, являются неотъемлемыми элементами обязательства, возникшего на основании договора продажи недвижимости;

2) государственная регистрация прав имеет правоподтверждающее значение и представляет собой публично-правовой акт признания и подтверждения государством перехода права на недвижимое имущество.

3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1 Стороны договора купли-продажи недвижимого имущества

Сторонами по договору купли-продажи недвижимого имущества являются продавец и покупатель¹. Каждая из сторон, участвующая в договорных отношениях, имеет свой правовой статус и несет определенные права и обязанности.

Сторонами могут быть: государственные образования (Российская Федерация и её субъекты) и муниципальные образования (городские, сельские, иные поселения и другие территории), представленные соответствующими органами (ГК РФ п. 1 2 2 ст. 125), юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации) и физические лица.

Продавец – это лицо, отчуждающее имущество по договору. Поскольку договор продажи недвижимости своей целью имеет перенесение права собственности с продавца на приобретателя, то в качестве продавца может выступать обладатель данного права на недвижимое имущество, за исключением случаев заключения договора в отношении будущей вещи.

При заключении договора купли-продажи, предметом которого является будущая вещь, продавец не обладает правом собственности на нее, а приобретет в будущем (ГК РФ п. 2 ст. 455). По этому заключение договора купли-продажи будущей вещи исключает возможность использования покупателем вещно-правовых способов защиты своих прав в случае неисполнения продавцом обязательства по передаче будущей вещи в установленный срок. Если продавец не передает будущую вещь покупателю, в связи с тем, что данная вещь у него

¹ Мищенко, Т. А. составление договора купли-продажи недвижимости / Мищенко, Т. А. // Юго-Западный государственный университет. – 2020. - 341 с. – URL: <https://is.gd/ksprUe>

отсутствует, и он не является ее собственником, то иск о признании права собственности за покупателем является ненадлежащим способом защиты права. В этом случае покупателю следует применять обязательственно-правовые средства защиты (иск о присуждении к исполнению обязательства в натуре, о возмещении убытков, о взыскании неустойки, если она была предусмотрена договором, отказ от договора и т. д.).

В случаях, установленных законом или договором, право распоряжения может быть предоставлено и другим лицам. Так, по договору комиссии одна сторона (комиссионер) обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет комитента. По сделке, совершенной комиссионером с третьим лицом, приобретает права и становится обязанным комиссионер, хотя комитент и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки (ГК РФ ст. 990). По агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала (ГК РФ п. 1 ст. 1005). По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) (ГК РФ ст. 1012).

Участие коммерческих и некоммерческих организаций в договорах продажи недвижимости определяется объемом правоспособности и видом принадлежащих им прав на недвижимое имущество.

Создание юридического лица является одним из способов участия государства, муниципальных образований, а также частных лиц (при образовании учреждений) в имущественном обороте.

Государственные и муниципальные унитарные предприятия обладают специальной правоспособностью, которая отличается уменьшением объёма прав

или сферы деятельности данного юридического лица. Правовое выражение специальной правоспособности проявляется в том, что юридические лица не вправе совершать сделки, приобретать и осуществлять права и обязанности, выходящие за рамки их деятельности, указанной в учредительных документах.

Государственные (муниципальные) унитарные предприятия и учреждения могут обладать правом хозяйственного ведения или правом оперативного управления на имущество, закреплённое за ними учредителями. По общему правилу, право хозяйственного ведения и право оперативного управления возникает у предприятий или учреждений с момента передачи собственником имущества (ГК РФ п. 1 ст. 299). Кроме того, право хозяйственного ведения и право оперативного управления на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации, и возникают с момента такой регистрации (ГК РФ п. 1 ст. 131).

Объём правомочий (владения, пользования, распоряжения) предприятий и учреждений является ограниченным по сравнению с правом собственности, кроме того, они различаются в зависимости от того, каким правом обладают данные субъекты: правом хозяйственного ведения или правом оперативного управления.

Государственное (муниципальное) унитарное предприятие для продажи имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения, должно предварительно получить согласие собственника имущества на данное распоряжение имуществом (ГК РФ п. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297). Отсутствие такого согласия влечёт недействительность сделки (ГК РФ ст. 168).

Собственниками имущества, закреплённого за предприятием на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, могут быть: Российская Федерация (в отношении казённых предприятий – только Российская Федерация), её субъекты, муниципальные образования.

Законодатель устанавливает принцип специальной правоспособности унитарного предприятия. Деятельность предприятия по распоряжению закреплённым за ним имуществом собственника должна соответствовать задачам его уставной деятельности, а именно, она не должна противоречить целям и предмету его деятельности, и целевому назначению имущества.

Следовательно, сделка является недействительной, если предприятие отчуждает закрепленное за ним участвующее в производственном процессе имущество, что влечет невозможность его использования по целевому назначению (ГК РФ ст. 168), даже при получении согласия собственника.

Учреждения, за которыми имущество закрепляется на праве оперативного управления, более ограничены в правах, чем унитарные предприятия.

Можно выделить два вида имущества учреждений:

- 1) закрепленное имущество и приобретенное учреждением по смете;
- 2) имущество, учитываемое на самостоятельном балансе.

Учреждение не вправе продавать закрепленное за ним имущество и имущество, приобретенное за счет средств, выделяемых ему по смете (ГК РФ ст. 298). При возникновении необходимости в реализации такого имущества стороной в договоре может быть только собственник недвижимости, а именно, учредитель юридического лица.

Ко второму виду относится имущество, приобретенное за счет приносящей доходы деятельности. В случае, когда в соответствии с учредительными документами, учреждению предоставляется право осуществлять приносящую доход деятельность, полученные средства поступают непосредственно в самостоятельное распоряжение данного учреждения (ГК РФ ст. 298).

Отдельные виды учреждений, например, частное, автономное и бюджетное учреждения также могут распоряжаться недвижимым имуществом, учитываемым на отдельном балансе, приобретенном в результате осуществления приносящей доход деятельности, без согласия собственника, следовательно, могут самостоятельно выступать стороной в договоре (ГК РФ п. 1, 2, 3 ст. 298).

Также, унитарные предприятия и учреждения могут выступать в договоре продажи недвижимости в роли покупателя. В данном случае следует применять принцип свободы в приобретении прав, который можно ограничить лишь на основании федерального закона в том объеме, который является необходимым для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных

интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ГК РФ п. 2 ст. 1).

3.2 Последствия нарушения продавцом договора купли-продажи недвижимого имущества

В настоящее время вопрос о последствиях неисполнения или ненадлежащего исполнения продавцом договора, а также заключения им повторного договора продажи недвижимости, приобрел особую актуальность в связи с высокой стоимостью передаваемого объекта.

Совершая распоряжение своим имуществом, при повторной продаже недвижимого имущества, собственник злоупотребляет своим правом, причиняя вред правам и интересам третьего лица. В данном случае нарушенное право третьего лица компенсируется законодательными способами защиты, предусмотренными законом.

Правовые последствия повторного заключения договора до прохождения государственной регистрации права могут быть рассмотрены с нескольких позиций.

В первом случае, если собственник повторно заключил договор и передал имущество по первому договору продажи недвижимости. Второй покупатель не вправе предъявить иск об отобрании индивидуально-определенной вещи на основании ст. 398 Гражданского Кодекса РФ, как этого может потребовать кредитор, так как между ними отсутствует правовая связь. Второй покупатель не вправе предъявить и виндикационный иск (ГК РФ ст. 305) в связи с тем, что данным правом может воспользоваться собственник и лицо, владеющее имуществом на основании закона или договора. Следовательно, второй покупатель является лицом, который может заявить требования к продавцу, в силу договорного обязательства.

Во втором случае, если договор продажи недвижимости заключен с невладеющим собственником, второй покупатель может заявить требование о

признании сделки недействительной, совершенной под влиянием обмана (ГК РФ ст. 179). Таким образом, второй покупатель имеет право на возврат уплаченной суммы и проценты по ней, а также взыскание реального ущерба.

Также второй покупатель вправе обратиться с требованием о применении последствий неисполнения обязательств по договору, что, в свою очередь, позволит потребовать возмещения убытков в полном объеме и применить иные санкции, установленные в договоре.

В случае если продавец передал недвижимое имущество другому покупателю, после заключения договора продажи недвижимости со вторым покупателем, то второй покупатель вправе предъявить обязательственное требование к продавцу - иск о неисполнении договора.

При заключении нескольких сделок, если недвижимое имущество никому не передано, приоритет при предъявлении требования об отбирании вещи у продавца, будет у того покупателя, в пользу которого обязательство возникло раньше, если невозможно определить данную очередность, приоритет получает тот, кто раньше предъявил иск (ГК РФ ст. 398).

При передаче недвижимого имущества к одному из покупателей до государственной регистрации права, владеющий покупатель получает преимущество перед невладеющим, получая право защиты как законный владелец, от притязаний третьих лиц, включая собственника.

Главной обязанностью продавца по договору продажи недвижимости является передача недвижимого имущества, свободного от прав третьих лиц (ГК РФ ст. 460). Необходимо разделять права третьих лиц и притязания третьих лиц. Права третьих лиц на продаваемое имущество могут быть вещными, как, например, сервитут, и обязательственными, как обязательства из договора аренды. Права третьих лиц являются обременением права собственности, ограничивая возможность владения, пользования, распоряжения имуществом, не лишая покупателя права собственности.

При передаче имущества, обремененного правами третьих лиц, покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора.

Покупатель лишается этого права, если продавец докажет, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц (ГК РФ п. 1 ст. 460).

Аналогичные последствия применяются, если продавцу к моменту передачи имущества покупателю было известно о притязаниях третьих лиц, признанных правомерными.

Продавец несет ответственность при изъятии имущества у покупателя в виде возмещения убытков, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований изъятия (ГК РФ ст. 461).

В случае предъявления третьим лицом иска к покупателю об изъятии имущества, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в дело на стороне покупателя, если продавец был привлечён, но не принял в нем участия, то он лишается права доказывать неправильность ведения дела с покупателем (ГК РФ ст.462).

Последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договора продажи недвижимости отличаются от последствий нарушения договоров купли-продажи иных объектов только при передаче недвижимого имущества ненадлежащего качества.

Если требования к качеству имущества определены договором, тогда передаваемый объект должен соответствовать тем условиям качества по договору (ГК РФ ст. 469). Если условия о качестве не установлены договором, тогда передаваемая вещь должна соответствовать и быть пригодной для тех целей, для которых обычно используются такого рода вещи (ГК РФ п. 3 ст. 469). В случае если продавец был извещен о целях покупателя по использованию, то передаваемый товар должен им соответствовать (ГК РФ п. 2 ст. 469).

При предоставлении недвижимого имущества ненадлежащего качества, покупатель вправе предъявить претензии продавцу, и потребовать от продавца удовлетворить претензию одним из указанных в ст. 475 Гражданского Кодекса РФ методов, за исключением замены имущества (ГК РФ ст. 557). Указанное правило обусловлено особенностью недвижимости, как индивидуально-определенной вещи.

Законодатель дифференцирует недостатки имущества, выделяя существенные и несущественные недостатки, проявляющиеся в несоответствии договорному качеству товара или уменьшении пригодности имущества для определённого целевого использования.

Существенный недостаток является неустранимым либо он не может быть устранен без несоразмерных расходов и затрат времени, либо если он выявляется неоднократно и проявляется вновь после его устранения (ГК РФ п. 2 ст. 475). В данном случае покупатель вправе отказаться от исполнения договора, расторгнув договор в одностороннем порядке с требованием возврата уплаченной суммы.

При наличии несущественных недостатков, покупатель вправе выбрать установленный законом вариант решения проблемы и требовать: уменьшения покупной цены соразмерно степени нарушения качества имущества, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков. Так, Ленинский районный суд г. Саранска решил удовлетворить требования о взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры в связи с выявлением в процессе эксплуатации строительных недостатков: неровно установленные потолочные плиты, некачественная установка балконной рамы¹.

3.3 Последствия нарушения договора купли-продажи недвижимого имущества покупателем

Обязанностями покупателя по исполнению договора продажи недвижимости являются: принятие недвижимого имущества, оплата цены по договору².

¹ Решение Ленинского районного суда г. Саранска от 22.11.2016 № 2-3689/2016 // Официальный интернет-портал правовой информации (leninsky.mor.sudrf.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/oGcJtv> (дата обращения: 08.04.2020).

² Павлов, М. С. ответственность сторон по договору купли-продажи жилых помещений / Павлов М. С. // Хакасский государственный университет им. Н. Ф. Катанова. – 2020. – № 4-3. – 201 с. – URL: <https://cutt.ly/RyX55jz>

Принятие имущества выражается в фактическом принятии имущества и в подтверждении данного факта, подписание документа о передаче. Отказ от данных действий влечет ненадлежащее исполнение договора.

В случае отказа покупателя от исполнения обязательства по договору (ГК РФ п. 2 ст. 556), продавец вправе требовать от покупателя принять имущество или отказаться от договора (ГК РФ п. 1 ст.556, п. 3 ст. 484).

Продавец может требовать в судебном порядке осуществления регистрации перехода права собственности, при наличии доказательств фактической передачи вещи (ГК РФ ст. 551). Так, постановлением ФАС Северо-Кавказского округа был признан незаконным отказ в регистрации права собственности по договору выкупа аварийного жилья, ввиду исполнения сторонами договора в полном объеме, несмотря на то, что заявление продавца о государственной регистрации перехода права собственности не было предоставлено в связи с его смертью¹.

По договору продажи имущества покупатель несет денежное обязательство, заключающееся в своевременном предоставлении оплаты.

Ученые М. И. Брагинский и В. В. Витрянский отмечают, что «неоплата или просрочка оплаты по договору купли-продажи свидетельствует о бездействии покупателя, нарушающем субъективные права продавца, и порождает возникновение охранительного правоотношения. В рамках последнего покупатель несет ответственность за пользование чужими денежными средствами, под которым следует понимать фактическое обладание чужими денежными средствами, позволяющее их реально использовать».

В договоре продажи недвижимости стороны могут договориться об осуществлении предоплаты в виде задатка или предварительной оплаты.

Задаток – это определённая денежная сумма, вносимая в счет общей цены договора, покупателем, как обеспечение исполнения обязательства по договору и как доказательство заключения договора (ГК РФ ст. 380), которая остается у

¹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 4.06.2013 по делу № А53-29865/2012 // Официальный интернет-портал правовой информации (www.sudact.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/TPWrHD> (дата обращения: 16.03.2020).

продавца, если покупатель отказывается от сделки (ГК РФ ст. 381). Предварительная оплата возвращается при отказе покупателя от договора.

Покупатель обязан осуществить оплату в полном объеме непосредственно до или после передачи недвижимого имущества, если иное не установлено в законе, договоре, или не вытекает из существа обязательства (ГК РФ ст. 486).

Следовательно, если при наступлении платежного срока по договору, денежные средства продавцу не поступили, покупатель считается нарушившим денежное обязательство.

При отказе покупателя от исполнения обязанностей по принятию недвижимости и оплате, продавец может требовать оплаты или отказаться от исполнения договора (ГК РФ п. 3 ст. 486, п. 3, 4 ст. 488, п. 2, 3 ст. 489).

Ответственность за неисполнение денежного обязательства, устанавливается путем уплаты процентов с суммы денежных средств, неправомерно удержанных покупателем, или просроченных в оплате или неосновательно полученных за счет другого лица (ст. 395 ГК РФ).

Суд, взыскивая проценты, основывается на учетной ставке банковского процента на день фактического исполнения денежного обязательства, решает вопрос о соразмерности неустойки, учитывая фактические последствия для продавца, наступившие по причине неисполнения денежного обязательства покупателем (ГК РФ ст. 333).

При нарушении покупателем обязанности по оплате переданного недвижимого имущества применяются общие положения п. 3 ст. 486 Гражданского Кодекса РФ, которые предусматривают лишь право продавца требовать оплаты товара и уплаты процентов (ГК РФ ст. 395).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе исследования сделаны следующие выводы и предложения:

1) Анализ истории возникновения и развития института недвижимости в России позволяет сделать вывод о том, что уже на ранних этапах исторического развития российского государства особое внимание уделялось совершенствованию института недвижимости. Уже в XVI веке Правительство России вводит практику взимания пошлин, также появляется система учета и записи сделок, усиливающая тенденцию государственного контроля учета недвижимости и совершаемых с ней сделок.

2) В видовой классификации недвижимости в зависимости от признаков конкретного объекта были выделены: физические, экономические и юридические признаки. В зависимости от того, что послужило причиной создания объекта недвижимости, выделяют: природные, рукотворные и смешанные виды объектов недвижимости. По свойствам объектов недвижимое имущество дифференцируют: в зависимости от структуры на неделимые и делимые; в зависимости от значимости вещей, составляющих объект недвижимости, на главные вещи и принадлежности. В зависимости от признака оборотоспособности выделяют: ограниченно оборотоспособные, свободные в обороте и изъятые из оборота.

3) Земельный участок – недвижимая вещь в виде части земной поверхности, обладающая индивидуальными характеристиками: природными, антропогенными, физическими, юридическими. К природным характеристикам земельного участка относится почвенный слой земли, обособленные водные объекты (ГК РФ ст. 261) и т. п. Антропогенными характеристиками являются наличие неотделимых частей земельного участка, например, ограждения, заборы и т.п. Реальное существование земельного объекта в качестве объекта прав наделяется физическими признаками, физической характеристикой, относится реальное существование земельного участка в качестве объекта прав (в определенных границах, установленной площади, координатах поворотных точек земельного участка). Юридическая характеристика определяет целевое назначение и использование земельного участка, а так же иные требования необходимые в регистрации объекта

разрешенное использование земельного участка, и другие признаки, необходимые для регистрации объекта в качестве недвижимости.

4) Участки недр не могут находиться в частной собственности и обладают особым правовым режимом. Право пользования участками недр приобретается путем получения специального государственного разрешения в виде лицензии или путем заключения соглашения о разделе продукции.

б) Разграничены виды «машино-место» и «парковка». Парковочное место не может быть самостоятельным объектом, в отличие от машино-места, законодательно признаваемого объектом недвижимого имущества.

7) Предметом договора продажи недвижимого имущества может быть любое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ), которое указано в п. 1 ст. 130 ГК РФ, в том числе воздушные и морские суда и суда внутреннего плавания. Вновь построенные (созданные) воздушные и морские суда и суда внутреннего плавания могут участвовать в гражданско-правовом обороте лишь после осуществления государственной регистрации прав собственности на данные объекты, после чего они приобретают статус недвижимого имущества как объекта права собственности.

8) Сторонами по договору купли-продажи недвижимого имущества могут выступать юридические лица как коммерческие так и некоммерческие организации, физические лица, а также так же публично-правовые образования. Следует учитывать, что на юридическое лицо могут налагаться ограничения на приобретение и отчуждение недвижимого имущества его уставом или в силу закона.

9) Исполнение договора продажи недвижимости заключается в фактической передаче продавцом покупателю недвижимой вещи, а также передаче права собственности на недвижимое имущество. Покупатель, в свою очередь обязан принять недвижимое имущество, осуществить переход права собственности, а также произвести встречное предоставление в форме оплаты.

Существует специальный механизм фактической передачи недвижимого имущества. Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче

недвижимой вещи после того, как она была вручена покупателю, и сторонами был подписан акт о передаче объекта. Подписание данного акта о передаче подтверждает факт перехода имущества покупателю. С этого момента покупатель становится титульным владельцем недвижимого имущества, даже еще не являясь собственником, а собственником он становится с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Для осуществления перехода права собственности на недвижимое имущество обе стороны договора должны подать заявление о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в регистрирующий орган.

В целях совершенствования правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества, предлагается внести следующие дополнения в п. 1 ст. 551 Гражданский кодекс РФ. (Авторское предложение выделено курсивом).

ГК РФ Статья 551. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество.

1. Переход права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Ввести абз. 2 «Если иное не предусмотрено договором купли-продажи недвижимости, право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи недвижимого имущества покупателю».

Соответственно, в качестве основания государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество (см. п. 1 ст. 17 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») следует закрепить и акт передачи недвижимого имущества в соответствии с договором, который на практике уже истребуется как обязательный документ для регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества. Внесение подобного изменения объясняется обеспечением стабильности гражданского

оборота недвижимого имущества, исключения приобретения «номинального» права собственности невладеющим покупателем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Нормативно-правовые акты

1.1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/SyXrhdu> (дата обращения: 07.03.2020).

1.2 Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019 № 430-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 17.02.2020).

1.3 Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019 г. № 34-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 12.03.2020).

1.4 Гражданский кодекс Российской Федерации часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2018 г. № 34-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34154/ (дата обращения: 21.01.2020).

1.5 Гражданский кодекс Российской Федерации часть четвертая от 28.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 18.07.2019 г. № 177-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64629/ (дата обращения: 02.03.2020).

1.6 Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/DyXrTcd> (дата обращения: 16.02.2020).

1.7 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020 г. № 66-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации

(www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/nyXrCpY> (дата обращения: 15.01.2020).

1.8 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 24.04.2020 № 133-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/cyXr5ik> (дата обращения: 04.02.2020).

1.9 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020 г. № 156-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/zyXtuCo> (дата обращения: 01.02.2020).

1.10 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020 г. № 147-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/8yLofRu> (дата обращения: 03.02.2020).

1.11 Лесной кодекс Российской Федерации от 4.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 24.04.2020 г. № 147-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/xyLospI> (дата обращения: 06.02.2020).

1.12 О недрах от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 27.12.2019 г. № 505-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/8yZ3GwE> (дата обращения: 02.02.2020).

1.13 О соглашениях о разделе продукции от 30.12.1995 № 225-ФЗ (ред. от 27.06.2018 г. № 164-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/YuXtFop> (дата обращения: 10.02.2020).

1.14 О мелиорации земель от 10.01.1996 № 4-ФЗ (ред. от 5.04.2016 г. № 104-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/9yXtX0J> (дата обращения: 13.02.2020).

1.15 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 3.07.2016 г. № 361-ФЗ) //

Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт].
– URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/ (дата обращения: 06.03.2020).

1.16. Об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020 г. № 106-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/LyXt9TR> (дата обращения: 12.02.2020).

1.17 О приватизации государственного и муниципального имущества от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г. № 301-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/FyXt5tn> (дата обращения: 11.03.2020).

1.18 О государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г. № 267-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/byXyiAv> (дата обращения: 13.03.2020).

1.19 Об исполнительном производстве от 2.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 02.12.2019 г. № 402-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/MyXydS3> (дата обращения: 04.02.2020).

1.20 Технический регламент о безопасности зданий и сооружений от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 2.07.2013г. № 185-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.docs.cntd.ru) : [сайт]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/902192610> (дата обращения: 10.03.2020).

1.21 Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г. № 455-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/cyXyQyQ> (дата обращения: 23.01.2020).

1.22 О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 4.03.2013 г. № 21-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/RyLowTz> (дата обращения: 24.01.2020).

1.23 О государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г. № 299-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/qyXyIW0> (дата обращения: 25.01.2020).

1.24 О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации закон от 3.07.2016 № 315-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200688/ (дата обращения: 27.02.2020).

1.25 О порядке введения в действие Положения о порядке лицензирования пользования недрами от 15.07.1992 № 3314-1 (ред. от 5.04.2016 г. № 104-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/8yLiM3Y> (дата обращения: 02.03.2020).

1.26 Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом от 28.01.2006 №47 (ред. от 24.04.2020 г. № 581) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://cutt.ly/gyXy1Ov> (дата обращения: 21.03.2020).

1.27 Civil Code of France от 5.03.1801 (ред. 18.02.2015 г.) // (World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland) [сайт]. – URL: <https://wipolex.wipo.int> (дата обращения: 06.05.2020).

1.28Codigo Civil espanol aprobado por Real Decreto от 24.07.1889 // (World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland) URL: <https://wipolex.wipo.int> (дата обращения: 10.05.2020).

1.29 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Angenommen 18.08.1896 (ред. 20.07.2017 г.) // (World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland) URL: <https://Avipolex.wipo.int> (дата обращения: 18.04.2020).

1.30 Schweizerisches Zivilgesetzbuch от 10.12.1907 (ред 1.02.2010) // (World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland) URL: <https://wipolex.wipo.int> (дата обращения: 4.04.2020).

1.31 Codice civile d'Italia от 16.03.1942 № 262. // (World Intellectual Property Organization. Electronic data. Switzerland) URL: <https://wipolex.wipo.int> (дата обращения: 18.039.2020).

1.32 Гражданский кодекс РСФСР от 31.10.1922 // Официальный интернет-портал правовой информации (cntd.ru) : [сайт]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901808921> (дата обращения: 22.01.2020). Утратил силу.

1.33 Гражданский Кодекс РСФСР от 11.06.1964 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/czAcub> (дата обращения: 04.04.2020). Утратил силу.

1.34 Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13.12.1968 № 3401-7 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/J0FpmC> (дата обращения: 28.04.2020). Утратил силу.

1.35 О собственности в СССР от 6.03.1990 № 1305-1 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/3Trccl> (дата обращения: 28.02.2020). Утратил силу.

1.36 О собственности РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 (ред. от 24.06.1992 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.ussrdoc.com) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37/ (дата обращения: 05.04.2020). Утратил силу.

1.37 О земле. Декрет Совета Народных Комиссаров от 27.10.1917 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/Gy9BPc> (дата обращения: 03.02.2020). Утратил силу.

1.38 О запрещении сделок с недвижимостью. Декрет Совета Народных Комиссаров от 14.12.1917 № 154 // Официальный интернет-портал правовой информации (istmat.info) : [сайт]. – URL: <http://istmat.info/node/28209> (дата обращения: 09.04.2020). Утратил силу.

1.39 Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах : декрет ВЦИК Советов 20.08.1918 № 674 // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/nqFVzY> (дата обращения: 03.02.2020). Утратил силу.

1.40 О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах : указ от 23 марта 1714 г. // Официальный интернет-портал правовой информации (garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/r8ttaG> (дата обращения: 12.04.2020). Утратил силу.

1.41 О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России от 27.10.1993 № 1767 (ред. от 25.01.1999 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2601/ (дата обращения: 12.05.2020). Утратил силу.

1.42 Об улучшении организации выполнения и повышении качества проектно-изыскательских работ по землеустройству от 10.04.1975 № 225 // Официальный интернет-портал правовой информации (cntd.ru) : [сайт]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/564145961> (дата обращения: 17.04.2020). Утратил силу.

1.43 О регистрации жилищно-коммунальными органами строений, перешедших к их фактическим владельцам по сделкам, не оформленным в установленном порядке или в порядке наследования от 19.06.1937 № 95/М // Официальный интернет-портал правовой информации (libussr.ru) : [сайт]. – URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_4578.htm (дата обращения: 15.03.2020). Утратил силу.

2. Научная и учебная литература

2.1 Бациев, В. В. О Разграничение движимых и недвижимых вещей в налоговых целях // первая социальная сеть для юристов. – 2019. – 94 с. - <https://zakon.ru/victorbatsiev/blogs>

2.2 Болтанова, Е. С. О правовое регулирование возникновения прав граждан и юридических лиц на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности // Хозяйство и право. – 2015. – № 4. – 46 с.

2.3 Бычко, М. А. Машино-место как новый объект недвижимого имущества : проблемы теории и практики / М. А. Бычко, М. П. Мельникова // Гуманитарные и юридические исследования. 2017. – № 1. – 150 с.

2.4 Довгилевич, Д. Р. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: особенности договоров купли-продажи жилых объектов / Д. Р. Довгилевич // ФГБОУ ВО Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова. – 2019. – № 8. – 48 с. – URL: <https://is.gd/a29rsr>

2.5 Докучаева, А. О. Некоторые вопросы расторжения договора купли-продажи имущества / А. О. Докучаева // ФГБОУ ВО Пензенский Государственный Университет. – 2019. – УДК: 347.1. – 19 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41312656>

2.6 Жестеров, П. В. актуальные вопросы развития юридической науки / Жестеров, П. В. // сборник материалов всероссийской науч.-практ. конференции. - 2017. - № 11. - 50 с. - URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32708330>

2.7 Журавский, Е. Е. договор купли-продажи недвижимости по законодательству российской федерации / Журавский, Е. Е. // Российский государственный социальный университет. - 2016. - 58 с. - URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=25550293>

2.8 Имекова, М. П. необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка / Имекова, М. П. // Вестник Томского государственного университета. - 2016. - № 3. - 145 с. - URL: <https://is.gd/0PE3br>

2.9 Кобахидзе, Е. И. разновидности договора купли-продажи: сравнительный аспект / Е. И. Кобахидзе, Д. М. Габараев // Северо-Осетинский

государственный университет имени К. Л. Хетагурова. – 2020. УДК: 34. – 119 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41719235>

2.10 Коровенкова, А. В. здания (сооружения) как объекты недвижимости / Коровенкова, А. В. // Челябинский государственный университет. – 2018. – УДК: 347.1. – 101 с. – URL: <https://cutt.ly/fyV4f7b>

2.11 Лели, Н. А. оспаривание акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Лели, Н. А. // АНО ВО Гуманитарный университет. – 2020. – УДК: 34. – 33 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41601032>

2.12 Мадатов, Э. И. понятие договор купли-продажи недвижимости / Мадатов, Э. И. // ФГБОУ ВО Российский государственный социальный университет. – 2017. – 1 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32329375>

2.13 Малиновская, С. А. соотношение понятий "недвижимые вещи", "недвижимое имущество", "недвижимость", "объекты недвижимости" в российском гражданском праве в контексте концепции единого объекта недвижимости / Малиновская, С. А. // Западно-Сибирский филиал Российского Государственного Университета Правосудия. – 2020. – УДК: 347.214.2. – 89 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42582858>

2.14 Марков, С. М. определение понятия недвижимости / Марков, С. М. // Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления. – 2019. – УДК: 347.214.2. – 44 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=40105592>

2.15 Медведева, К. А. правовые особенности и условия заключения договора купли-продажи недвижимости / Медведева, К. А. // Юго-западный государственный университет. – 2017. – УДК: 347.451.41. – 180 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=30703951>

2.16 Медушевский, А. Н. Проекты аграрных реформ в России : 18- начало XIX века / А. Н. Медушевский. – Москва: Берлин : Директ-Медиа. – 2015. – 764 с.

2.17 Мищенко, Т. А. составление договора купли-продажи недвижимости / Мищенко, Т. А. // Юго-Западный государственный университет. – 2020. – 341 с. – URL: <https://is.gd/ksprUe>

2.18 Мотлохова, Е. А. юридические признаки недвижимых вещей в современном гражданском праве / Мотлохова, Е. А. // Хабаровский государственный университет экономики и права. – 2016. – № 3. – 85 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26525775>

2.19 Никифоров, Р. Н. договор купли-продажи: виды, понятие и элементы / Никифоров, Р. Н. // Молодой ученый. – 2016. № 21. – 634 с. – URL: <https://moluch.ru/archive/125/34683/>

2.20 Павлов, М. С. ответственность сторон по договору купли-продажи жилых помещений / Павлов М. С. // Хакасский государственный университет им. Н. Ф. Катанова. – 2020. – № 4-3. – 201 с. – URL: <https://cutt.ly/RyX55jz>

2.21 Павлова, В. А. особенности определения машино-места как самостоятельного объекта недвижимости / В. А. Павлова, И. С. Медведникова, // Санкт-Петербургский государственный аграрный университет. – 2019. – № 2. – 15 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36964150>

2.22 Пилипенко, А. Ю. договор купли-продажи недвижимости в гражданском праве России / Пилипенко, А. Ю. // Юго-Западный государственный университет. – 2019. – УДК 347.19. – 15 с. - URL: <https://is.gd/UbXaed>

2.23 Пономарев, С. С. рациональность и объективность введения машино-места, как нового вида недвижимости в гражданском праве России // ФГАОУ ВО Волгоградский государственный университет. – 2018. – УДК: 340. – 19 с. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36617339>

2.24 Рубан, М. В. О современном понятии недвижимости в гражданском праве // Кубанское агентство судебной информации Pro-Sud-123.ru: Юридический сетевой электронный научный журнал. – 2017. – №1. – 94 с.

2.25 Савин, А. И. особенности договора купли-продажи недвижимости / Савин, А. И. // Стерлитамакский филиал БашГУ. – 2019. – № 13. – 15 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39256640>

2.26 Соломин, С. К. Договоры, направленные на передачу имущества в собственность : учеб. пособие / С. К. Соломин, Н. Г. Соломина. – Томск : Изд. Дом ТГУ, 2015. – 106 с.

2.27 Скокова, А. Н., Вороненко, О. А. договор купли-продажи недвижимости / А. Н. Скокова, О. А. Вороненко // Юго-Западный государственный университет. – 2015. – УДК 347.451.41. – 213 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=23443478>

2.28 Старцева, Ю. В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // Арбитражная практика. – 2015. – №2. – 76 с.

2.29 Тужилова-Орданская, Е. М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права (www.center-bereg.ru) : [сайт]. – URL: <https://center-bereg.ru/b16383.html> (дата обращения: 01.02.2020).

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

3. Материалы правоприменительной практики

3.1 Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 от 13.04.2016 г. // Официальный интернет-портал правовой информации (consultant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/OSI7RY> (дата обращения: 08.02.2020).

3.2 Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.07.2016 г. № 18-КГ16-61 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/3vSKBI> (дата обращения: 14.05.2020).

3.3 Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 18.03.2016 № 302-ЭС15-3926 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/qSHxrpj> (дата обращения: 14.04.2020).

3.4 Постановление Президиума ВАС РФ от 16.12.2008 № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5 // Официальный интернет-портал правовой информации (www.logos-pravo.ru) : [сайт]. – URL: <http://logos-pravo.ru/postanovlenie-prezidiuma-vas-rf-ot-16122008-goda-no-962608> (дата обращения: 03.02.2020).

3.5 Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 6.10.2015 № Ф04-24858/2015 по делу № А03-2903/2015 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/uQHeUV> (дата обращения: 26.04.2020).

3.6 Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.03.2008 № Ф08-1203/08 по делу № А32-12463/2006-9/324 // Официальный интернет-портал правовой информации (www.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/22035084/> (дата обращения: 09.04.2020).

3.7 Постановление ФАС Уральского округа от 1.06.2009 № Ф09-3573/09-СТ1 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/0nGExf> (дата обращения: 22.04.2020).

3.8 Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 4.06.2013 по делу № А53-29865/2012 // Официальный интернет-портал правовой информации (www.sudact.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/TPWrHD> (дата обращения: 16.03.2020).

3.9 Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5.10.2016 № 19АП-5166/2016 по делу № А14-1213/2016 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/fugCUL> (дата обращения: 11.05.2020).

3.10 Апелляционное определение Верховного суда Республики Дагестан от 15.07.2015 по делу № 33-2989/2015 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/NPjgQC> (дата обращения: 12.04.2020).

3.11 Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 16.07.2015 по делу № 33-11218/2015 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/TWvm2b> (дата обращения: 24.02.2020).

3.12 Апелляционное определение Самарского обл. суда от 29.10.2015 по делу № 33-12124/2015 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/yo7Q97> (дата обращения: 15.04.2020).

3.13 Апелляционное определение Ростовского областного суда от 25.11.2015 по делу № 33-17234/2015 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/QpPRNk> (дата обращения: 14.04.2020).

3.14 Определение Калужского областного суда от 6 мая 2013 г. по делу № 33-1100/2013 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/Egj9g6> (дата обращения: 19.04.2020).

3.15 Определение Краснодарского краевого суда от 22.09.2015 по делу № 33-22100/15 // Официальный интернет-портал правовой информации (ivo.garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/APpkUG> (дата обращения: 23.03.2020).

3.16 Решение Ленинского районного суда г. Саранска от 22.11.2016 № 2-3689/2016 // Официальный интернет-портал правовой информации (leninsky.mor.sudrf.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/oGcJtv> (дата обращения: 08.04.2020).

3.17 Особенности правового регулирования объектов недвижимости от 2.12.2016 // Официальный интернет-портал правовой информации (garant.ru) : [сайт]. – URL: <https://is.gd/5T2KX3> (дата обращения: 25.04.2020).