КУРСОВАЯ РАБОТА

По гражданскому праву

НА ТЕМУ:

«Системно-правовой анализ гражданско-правовых отношений в сфере оборота недвижимого имущества в РФ»

Белгород 2011

**Введение**

На рубеже XX и XXI веков Россия встретилась с новыми для себя отношениями, связанными с зарождением, функционированием и развитием рынка недвижимости, обусловленного возрождением рыночной экономики.

Актуальность исследования обусловлена тем, что появились новые принципиально важные задачи – учитывать не только недвижимость, как физический объект, но и права на неё, а главное – обеспечить правовое регулирование совершения сделок с недвижимым имуществом и упорядочить действующее обширное и достаточно сложное гражданское законодательство, регулирующее данные отношения.

Важнейшие принципы правового регулирования совершения сделок с недвижимостью определены в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ). Однако он содержал лишь общие положения, которые нуждались в уточнении посредством издания соответствующих законов. Одним из них стал Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ о государственной регистрации), с принятием которого было связано создание единой системы государственной регистрации, отсутствовавшей ранее. На смену множеству регистрирующих органов пришел единый орган, который решал вопросы регистрации не только прав на недвижимое имущество, но и сделок с ним, и перехода прав по сделкам.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним затрагивает не только сделки купли–продажи, мены и дарения, с ней связаны также договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением, аренды, ипотеки, и ряд иных сделок, предметом которых выступает недвижимость.

Несмотря на значительный интерес к данной теме и большое количество научных работ, она все же недостаточно исследована, что обусловлено обширностью предмета исследования. Отдельные вопросы совершения сделок с недвижимостью остаются недостаточно урегулированными вследствие противоречий, содержащихся в нормативно-правовых актах, что свидетельствует о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства.

Объектом курсового исследования являются гражданско-правовые отношения в сфере оборота недвижимого имущества.

Предметом курсового исследования выступают особенности правового регулирования совершения сделок с недвижимостью по российскому законодательству.

Целью настоящего курсового исследования является анализ норм действующего законодательства в сфере регулирования сделок с недвижимым имуществом, анализ и обобщение российского опыта правового регулирования сделок с недвижимостью.

В соответствии с указанной целью исследования были поставлены следующие задачи:

* + изучить понятие и признаки недвижимости как объекта сделок;
  + сформулировать понятие сделок с недвижимостью;
  + рассмотреть виды и формы сделок с недвижимым имуществом;
  + исследовать обязательную форму сделок с недвижимым имуществом;
  + раскрыть содержание основных понятий, используемых в законодательстве, регулирующем совершение сделок с недвижимым имуществом;
  + проанализировать нормы законодательства, регулирующие совершение сделок с недвижимым имуществом, направленных на переход права собственности на недвижимость и на передачу недвижимости в пользование или залог;
  + рассмотреть порядок и последствия расторжения и признания недействительными сделок с недвижимостью;
  + проанализировать государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом на основании судебных актов и правоприменительную практику совершения сделок с ним.

Теоретической основой исследования послужили работы О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Е.А. Киндеевой, В.А. Левицкой, А.Р. Кирсанова, М.Г. Пискуновой, Е.С. Болтановой, С.А. Калачевой. В трудах перечисленных авторов разработаны различные актуальные вопросы, касающиеся правового обеспечения сделок с недвижимым имуществом и проблем государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Информационная база курсовой работы состоит из научных, методических, учебных изданий, нормативно-правовых, информационных, аналитических источников, материалов периодической печати. В этот перечень входят Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другие нормативно-правовые акты, учебники («Гражданское право» под ред. Е.А. Суханова; «Гражданское право» под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого; «Недвижимость: права и сделки» Е.А. Киндеевой, М.Г. Пискуновой и др.), юридические журналы («Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование», «Вестник ВАС РФ»), официальные сайты («Консультант-плюс», «Гарант», «Российская газета») и другие источники.

Методологической основой исследования стали современные методы познания, а именно общенаучный диалектический метод исследования правовых процессов и явлений, позволяющий видеть их в развитии, взаимодействии и противоречии, частно-научные и специальные методы познания – системный, комплексный, сравнительно-правовой, системно-правовой, нормативно-логический и функциональный. Работа построена на критическом анализе теоретического материала и подчинена логике правоприменительного процесса.

Научная новизна исследования состоит в комплексном подходе к рассмотрению и систематизации особенностей совершения сделок с недвижимым имуществом.

Научно-практическая значимость заключается в том, что результаты проведенного исследования могут быть использованы в качестве дополнительного источника информации, в том числе при подготовке к семинарам по гражданскому праву.

**1. Общая характеристика сделок с недвижимостью**

**1.1 Понятие и признаки недвижимости как объекта сделок**

Объектами гражданских прав являются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения. Одной из классификаций вещей является их деление на вещи движимые и недвижимые. Как правило, недвижимые вещи постоянно находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимыми, иными словами характерным признаком для большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей.

В юридической литературе выделяются также следующие свойства недвижимости: многократное использование в процессе производства и иных целях, полезность, стационарность, долговечность, фундаментальность, неповторимость, управляемость, детальная регламентация сделок с недвижимостью государственными органами и органами местного самоуправления, устойчивая тенденция к росту стоимости.

К недвижимости, согласно статье 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Особым объектом недвижимости является предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ).

Таким образом, все объекты недвижимости могут быть разделены на следующие группы:

1. объекты, являющиеся недвижимостью по природе (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты).
2. объекты, являющиеся недвижимостью по своим физическим свойствам (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие объекты недвижимости).
3. «недвижимость в силу закона» или «юридически недвижимое имущество» – вещи, являющиеся движимыми по своей физической природе, но указанием закона отнесенные к недвижимым вещам в силу своей высокой стоимости, необходимости специального регулирования их оборота, а также потому, что они являются «движущимися участками территории», находящимися под юрисдикцией РФ (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).

Существуют также классификации недвижимого имущества по различным основаниям – по формам собственности, характеру потребления, характеру и целям использования в гражданском обороте, физическому статусу.

Практическое значение деления имущества на движимое и недвижимое выражается в установлении для них в законодательстве различного правового режима, под которым понимается наличие особых правил реализации правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом. Важная характеристика правового режима объектов гражданских прав – их оборотоспособность. Согласно ст. 129 ГК РФ по этому критерию вещи делятся на три категории:

* не ограниченные в обороте объекты, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом;
* ограниченно оборотоспособные объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению;
* изъятые из гражданского оборота объекты.

По общему правилу объекты недвижимости, как и иные вещи, считаются не ограниченными в обороте (ст. 129 ГК). Изъятие или ограничение оборота есть исключения из общего правила свободы оборота. Обычные объекты недвижимости – здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения свободно участвуют в обороте, если они не исключены из него законом.

Из гражданского оборота в первую очередь изымаются объекты государственной собственности, которые находятся в общественном пользовании и не могут в силу публичных интересов быть предметами гражданско-правовых сделок. В данный перечень входят недра, лесной фонд, водные ресурсы; охраняемые или особым образом используемые природные территории с находящимися на них объектами недвижимости; недвижимые объекты исторического и культурного наследия федерального значения по перечню, утверждаемому Правительством РФ и так далее.

Таким образом, недвижимость является особым объектом гражданских прав. Юридически в понятие «недвижимость» кроме объектов, являющихся недвижимым имуществом по природе, входят объекты, которые можно считать недвижимостью по своим физическим свойствам или даже движимые вещи, отнесенные к недвижимости в силу закона.

Характерными признаками всех объектов недвижимости чаще всего являются их высокая стоимость, неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению, а также необходимость государственного регулирования оборота. Оборот недвижимости по общему правилу не ограничен. Ограничения могут быть установлены только законом, что обусловлено особым статусом отдельных объектов недвижимости (объекты, находящиеся в государственной собственности, особо охраняемые природные зоны, участки недр и т.д.).

Недвижимым имуществом независимо от своей физической природы и сущности в гражданско-правовых отношениях являются объекты с особым юридическим режимом, оборот которых подчиняется специальным правилам, в том числе и правилам о государственной регистрации сделок.

недвижимость сделка имущество расторжение

**1.2 Понятие и виды сделок с недвижимостью**

Сделки являются одним из наиболее распространенных юридических фактов, это акты осознанных, целенаправленных, волевых действий физических и юридических лиц, при совершении которых они стремятся к достижению определенных правовых последствий. Действия должны осуществляться на основе свободной воли – это один из основных принципов гражданского права.

В соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Таким образом, сделку характеризуют следующие признаки:

а) сделка – это всегда волевой акт, т.е. действия людей и юридических лиц;

б) это правомерные действия;

в) сделка специально направлена на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений;

г) сделка порождает гражданские отношения, поскольку именно гражданским законом определяются те правовые последствия, которые наступают в результате совершения сделок.

Порядок совершения сделок с недвижимым имуществом наряду с Гражданским кодексом РФ регулируется Федеральным Законом №122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», некоторыми другими специальными законами (Закон РФ №5663–1 от 20 августа 1993 г. «О космической деятельности», Воздушный кодекс РФ №60-ФЗ от 19 марта 1997 и др.) и подзаконными актами.

Поскольку недвижимость является одной из разновидностей объектов гражданских прав, то с ней можно совершать те сделки, которые охватываются понятием договорных обязательств, если это не противоречит существу недвижимости. Данные сделки перечислены в ГК РФ: купля-продажа (гл. 30), мена (гл. 31), дарение (гл. 32), рента и пожизненное содержание с иждивением (гл. 33), аренда (гл. 34), найм жилого помещения (гл. 35), безвозмездное пользование (гл. 36), страхование (гл. 48), доверительное управление (гл. 53), наследование (часть третья ГК РФ), а также ипотека (ФЗ об ипотеке (залоге недвижимости), приватизация (Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации») и другие сделки.

Все сделки с недвижимостью можно подразделить на следующие группы:

* 1. Сделки об отчуждении, направленные на передачу недвижимости в собственность;
  2. Сделки без отчуждения, направленные на передачу недвижимости в пользование или залог и тем самым порождающие не прекращение, а ограничение (обременение) права;
  3. Смешанные договоры;
  4. Дополнительные (акцессорные) сделки, заключенные для изменения правоотношений по совершенным сделкам.

Также можно выделить сделки со сменой собственника, с изменением состава собственников, с добавлением иных субъектов прав.

Кроме того, в зависимости от объекта недвижимости сделки можно классифицировать как сделки по распоряжению земельными участками, жилыми помещениями, нежилыми зданиями и сооружениями, предприятиями, иными объектам недвижимости.

Для того, чтобы сделка была признана юридическим фактом, способным породить тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки, она должна отвечать требованиям о действительности сделок. Действительность сделки определяется законодательством посредством следующей системы условий: законность содержания; способность физических и юридических лиц, совершающих ее, к участию в сделке; соответствие воли и волеизъявления; соблюдение формы сделки.

Нарушение одного из перечисленных выше четырех условий дает основание признать сделку недействительной. Недействительность сделки означает, что действие, совершенное в виде сделки, не обладает качествами юридического факта, способного породить те гражданско-правовые последствия, наступления которых желали субъекты.

Следует отметить, что в литературе, послужившей базой исследования, отсутствует как таковое понятие сделок с недвижимостью – авторы ограничиваются лишь легальным определением сделок, данным в ст. 153 ГК РФ.

Таким образом, на основе вышеизложенного можно сформулировать следующее определение: сделки с недвижимостью – действия граждан и юридических лиц, с которыми действующие законы и иные нормативно-правовые акты связывают возникновение, изменение и прекращение гражданских правоотношений в сфере оборота недвижимости, направленные на переход права собственности, передачу недвижимости в пользование или залог, а также изменяющие уже совершенные сделки.

Классификация сделок, которые являются наиболее часто встречающимися юридическими фактами, позволяет упорядочить их систему. Но у всех видов сделок есть общее – сделка должна действительной, что достигается соблюдением ряда условий, иначе они не повлекут за собой гражданско правовых последствий, наступления которых желали стороны.

**1.3 Обязательная форма сделок с недвижимостью**

Основная особенность правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности, других вещных (сервитут, ипотека и т.д.) и некоторых обязательственных (аренда, доверительное управление и т.д.) прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы, нотариального удостоверения, а также государственной регистрации.

Государственная регистрация – это форма публичного контроля за действиями граждан и юридических лиц, осуществляющих свои субъективные гражданские права в сфере частного права. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью, как отметил В.Ф. Яковлев, выступает в данном случае в качестве формы, которая используется для обозначения, обеспечения и защиты публичных интересов в сфере действия гражданского права.

Государственная регистрация прав и сделок, оказывает стабилизирующее влияние на рынок недвижимости, придает уверенности его участникам, резко снижает возможности злоупотреблений в сфере оборота недвижимого имущества.

Принятие ФЗ о государственной регистрации оказало значительное влияние на развитие гражданского законодательства. В юридической литературе появились суждения о появлении новой отрасли права – регистрационного права, предметом правового регулирования которого, по мнению А.Р. Кирсанова, «являются общественные отношения, возникающие в процессе осуществления регистрационной деятельности», в свою очередь, «регистрационное право выступает как комплексная отрасль российского права».

Более точной представляется позиция, высказанная М.Г. Пискуновой: взаимосвязанные нормы о государственной регистрации образуют в системе права самостоятельный правовой институт, регулирующий совокупность отношений, возникающих при приобретении прав на недвижимость и их регистрации в процессе правоприменительной деятельности учреждений юстиции.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждениями юстиции по регистрации прав на недвижимость в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и удостоверяется выдачей свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимость.

Основные положения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество определены в ГК РФ. Сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, – требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Моментом заключения сделки является момент ее государственной регистрации, а не момент ее подписания или нотариального удостоверения. Юридическим результатом государственной регистрации сделки является признание ее законности государством и определение момента ее заключения. При этом регистрация сделки не является правилом заключения сделок с недвижимостью, а скорее исключением. В отличие от нотариального удостоверения сделки, которое может быть установлено соглашением сторон (ст. 163 ГК РФ), обязательность государственной регистрации сделки устанавливается только законом.

Государственной регистрации подлежат такие виды сделок, как: сделки об отчуждении, сделки без отчуждения, акцессорные сделки, а также смешанные договоры.

Если государственная регистрация договора не предусмотрена законом, то он считается заключенным и вступает в силу не с момента государственной регистрации, а с момента подписания сторонами (или нотариального удостоверения в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон).

Сделки с недвижимостью, не подлежащие государственной регистрации: договоры купли-продажи, мены недвижимости; аренды зданий, сооружений, нежилых помещений и земельных участков на срок менее года; предварительные договоры;, соглашения участников общей собственности об установлении, изменении размера (перераспределении) долей в праве; заключение договора доверительного управления, в том числе и имуществом подопечного; договоры безвозмездного пользования недвижимостью (ссуды) и так далее.

Перечень сделок, государственная регистрация которых необязательна, не может быть исчерпывающим, поскольку участники гражданского оборота – физические и юридические лица могут заключать сделки, как предусмотренные, так и не предусмотренные законодательством (ст. 421 ГК РФ).

Значение нотариальной формы сделки с недвижимым имуществом заключается в том, что таковая в значительной степени облегчает процедуру доказывания определенных фактов. Правоприменительная практика рассматривает нотариально удостоверенные сделки как обладающие более высокой доказательственной силой.

Кроме того, нотариальная форма в установленных законом случаях рассматривается в качестве обязательного элемента сложного юридического состава, с которым связывается переход права на недвижимое имущество. Отсутствие этого элемента может рассматриваться как основание для оспаривания права на недвижимую вещь.

В настоящее время обязательное нотариальное удостоверение установлено законом для достаточно большого количества сделок, в частности: договоров об ипотеке, договоров ренты, пожизненного содержания с иждивением, соглашений об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора и т.д. (подробнее см. приложение 4). Нотариальное удостоверение сделок также обязательно в случаях, предусмотренных соглашением сторон, если по закону для сделок данного вида эта форма не требуется (ст. 160 ГК).

Таким образом, соблюдение установленной законом формы является одним из условий действительности сделок, а, следовательно, и осуществления того правового результата, к которому стремились стороны. Несоблюдение установленной законом формы сделок влечет их недействительность. Обязательной формой сделок с недвижимостью является письменная форма. В случаях, установленных законом или договором сделки с недвижимостью должны быть нотариально удостоверены, а также, если содержится прямое указание закона, подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация является актом признания государством прав на недвижимость и доказательством существования права. Стоит особо подчеркнуть, что государственная регистрация может быть установлена только законом, но не соглашением сторон, в отличие от нотариального удостоверения сделки. По мнению М.Г. Пискуновой и А.Р. Кирсанова, роль государственной регистрации настолько велика, что можно говорить о формировании обособленного правового института, регулирующего данные отношения. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним снижает риски, связанные с совершением сделок с недвижимым имуществом, стабилизирует рынок недвижимости и способствует гражданско-правовой защите интересов участников сделок.

В итоге, обобщая вышесказанное, можно отметить, что недвижимое имущество является особым объектом гражданских правоотношений, оборот которого подчиняется специальным правилам, в том числе и правилам о государственной регистрации сделок.

Сделки с недвижимостью можно определить как действия граждан и юридических лиц, с которыми действующие законы и иные нормативно-правовые акты связывают возникновение, изменение и прекращение гражданских правоотношений в сфере оборота недвижимости, направленные на переход права собственности, передачу недвижимости в пользование или залог, а также изменяющие уже совершенные сделки. Система сделок с недвижимостью достаточно обширна, и достичь ее упорядочения можно их классификацией.

Чтобы обеспечить осуществление того правового результата, к которому стремились стороны, необходимо соблюдать условия действительности сделок. Одним из таких условий сделок является соблюдение их формы. В свою очередь обязательная форма сделок с недвижимостью имеет свои особенности, заключающиеся в необходимости письменного (а иногда и нотариального) удостоверения соглашения сторон, а также в определенных случаях – и в государственной регистрации. Государственная регистрация является актом признания государством прав на недвижимость и доказательством существования права, а также способствует гражданско-правовой защите интересов участников сделок.

**2. Особенности законодательного регулирования сделок с недвижимостью**

**2.1 Сделки, направленные на переход права собственности на недвижимость**

При совершении сделок об отчуждении недвижимости наиболее часто встречаются следующие: купля-продажа, мена, дарение, рента и пожизненное содержание с иждивением. Подробное рассмотрение перечисленных договоров выходит за пределы исследования, но можно проанализировать их главные особенности.

По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (ст. 454, 549 ГК РФ).

Согласно ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой, на отношения сторон распространяются правила о купле-продаже, каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

В соответствии со статьей 572 ГК РФ по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 583 ГК РФ). Согласно ст. 583 ГК РФ рента – это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество. Отличия постоянной и пожизненной ренты подробно отражены в приложении 5. Плательщик ренты как собственник вправе распоряжаться недвижимостью, переданной под выплату ренты. Но при совершении сделок необходимо соблюдение ряда условий: наличие согласия получателя ренты; указание в договоре обременения недвижимости обязательствами по выплате ренты, предоставлению пожизненного содержания с иждивением и залогом в обеспечение этих обязательств. Записи об обременении недвижимого имущества рентой погашаются в случае: расторжения договора ренты, пожизненного содержания с иждивением; судебного признания данного договора недействительным; смерти получателя пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением; выкупа ренты; в иных случаях прекращения обязательства в соответствии с ГК РФ.

Обязательной формой договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты недвижимости является письменная, кроме того, они подлежат обязательной государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ). Моментом возникновения права собственности у покупателя признается момент государственной регистрации права. При совершении сделок об отчуждении недвижимости производятся два регистрационных действия: регистрация самой сделки и регистрация права собственности.

Нотариального удостоверения договоров купли-продажи, мены, дарения недвижимости не требуется. В то же время нотариальное удостоверение таких договоров не противоречит действующему законодательству, а с точки зрения экономической необходимости зачастую даже и целесообразно. Исключение составляет лишь договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты и пожизненного содержания с иждивением являются двусторонними сделками. Договор мены и купли-продажи являются консенсуальными и взаимными; договор дарения может быть как консенсуальным, так и реальным, а также как взаимным, так и односторонним; договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением всегда только реальные и односторонние. Все перечисленные договоры, за исключением дарения, являются возмездными.

Предмет договора является существенным условием всех указанных сделок, направленных на передачу имущества в собственность, при этом особенность договора пожизненного содержания с иждивением заключается в том, что его предметом может быть только недвижимое имущество (ст. 601 ГК РФ). Объект недвижимости, подлежащий передаче должен быть описан в договоре в соответствии с требованиями п. 1 ст. 18, п. 6 ст. 12 ФЗ о государственной регистрации. Существенным условием договора отчуждения недвижимости является передача права на занятый ею и находящийся в собственности продавца участок. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Объектом данных договоров могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Срок не является существенным для договоров купли-продажи, мены и реальных договоров дарения, напротив для консенсуального договора дарения и ренты срок существенен.

Цена не является существенной для договоров дарения и мены, факт отсутствия в договоре денежной оценки обмениваемого недвижимого имущества не может быть основанием для отказа в регистрации. При этом в договоре пожизненного содержания с иждивением существенна стоимость всего объема содержания, что должно составлять в месяц не менее двух установленных законом минимальных размеров оплаты труда (ст. 602 ГК РФ).

Также необходимым условием является указание в договоре существующих ограничений (обременений) прав продавца, отсутствие таких положений является основанием для отказа в регистрации сделки и перехода права (ст. 20 ФЗ о государственной регистрации).

Таким образом, сделки об отчуждении имеют своей целью переход права собственности на недвижимое имущество. Наиболее часто встречающимися разновидностями таких сделок являются купля-продажа, мена, дарение недвижимости, а также рента и пожизненное содержание с иждивением. Обязательной формой перечисленных сделок является письменная, и все они подлежат государственной регистрации. Различия в существенных условиях обусловлены существом самих договоров, а также той степенью регламентированности, а, следовательно, и защиты, изначально представленной законодателем сторонам, что видно на примере договора пожизненного содержания с иждивением, риск злоупотреблений при совершении которого высок и граждане, совершающие его, чаще всего не отличаются высоким уровнем юридической грамотности.

**2.2 Сделки, направленные на передачу недвижимости во временное владение (пользование) или залог (обременение прав)**

Наиболее распространенными сделками без отчуждения являются аренда недвижимости, ипотека (залог недвижимости), а также доверительное управление недвижимым имуществом и безвозмездное пользование недвижимостью, и эта часть исследования будет посвящена рассмотрению их особенностей.

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

Ипотека (залог недвижимого имущества) является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом (ст. 1 Закона об ипотеке).

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). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (ст. 1012 ГК РФ).

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 689 ГК РФ).

Договоры аренды, ипотеки, доверительного управления и ссуды являются двусторонними сделками. Договоры аренды, ипотеки и ссуды являются взаимными; договор доверительного управления может быть как взаимным, в том случае, если он возмездный, так и односторонним и безвозмездным. Также возмездными являются аренда и ипотека, в отличие от ссуды, где безвозмездность – ее определяющее условие. Договоры ипотеки и ссуды могут быть как консенсуальными, так и реальными; договор аренды всегда консенсуальный, доверительного управления – реальный.

Объектом всех перечисленных договоров могут быть только индивидуально-определенные вещи.

Формой договора, по общему правилу, является письменная форма. Договоры аренды (на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо – независимо от срока), ипотеки, доверительного управления имуществом подлежат государственной регистрации. Особенностью государственной регистрации ипотеки является то, что она проводится после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения этого договора. Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежат государственной регистрации. Требование об обязательном нотариальном удостоверении договора об ипотеке отменено. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в договоре. Вопрос о том, подлежит ли договор ссуды недвижимого имущества государственной регистрации законодательством прямо не решен. Ссуда также не попала в перечень обременений прав на недвижимое имущество, установленный ст. 1 ФЗ о государственной регистрации, но поскольку данный перечень оставлен открытым и безвозмездное пользование ограничивает права собственника, то право пользования ссудополучателя подлежит государственной регистрации в качестве ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.

Специального требования об обязательной государственной регистрации соглашений о внесении изменений в подлежащие регистрации договоры российское законодательство не содержит.

Существенными условиями договора аренды является предмет договора, а также размер арендной платы.

Существенными условиями договора об ипотеке являются предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (п. 1 ст. 9 Закона об ипотеке), а кроме того, условие о том, у какой из сторон (залогодателя или залогодержателя) находится заложенное имущество (п. 1 ст. 339 ГК РФ). Залог может возникнуть в силу договора (соглашения сторон) или прямого указания закона. Непосредственно закон является основанием для возникновения залога в следующих случаях: при купле-продаже с рассрочкой платежа; для обеспечения исполнения плательщиком ренты своих обязательств перед ее получателем по выплате ренты; при приобретении жилого дома или квартиры на средства кредита банка или иной организации, если иное не предусмотрено законом или договором; для обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве.

В ст. 446 ГПК РФ, содержащую перечень имущества, на которое не может быть обращено взыскание, были внесены дополнения. Суть дополнений сводится к тому, что теперь допускается обращение взыскания на жилое помещение (его части), даже если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем ему помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, в случае, если оно было заложено по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа.

В договоре ссуды существенным является указание предмета, а также безвозмездности договора.

К существенным условиям договора доверительного управления недвижимостью относятся следующие: предмет договора, который выражается в указании состава недвижимого имущества и его оценке; наименование того юридического лица либо имя того гражданина, в чьих интересах осуществляется управление имуществом; размер и форма вознаграждения управляющему, если выплата вознаграждения предусмотрена договором, а также срок действия договора. Одна из основных проблем регулирования доверительного управления объектами недвижимости заключается в отсутствии норм, регламентирующих юридическую судьбу земельного участка, на котором находится передаваемая в управление недвижимость.

Таким образом, сделки без отчуждения представляют собой реализацию собственником правомочий пользования и распоряжения вещью, и порождают не прекращение, а ограничение (обременение) прав. Из них наиболее часто встречаются такие сделки с недвижимостью, как аренда, ипотека, доверительное управление и безвозмездное пользование. Все перечисленные договоры заключаются в письменной форме и подлежат обязательной государственной регистрации (исключение составляют договоры аренды, заключаемые между физическими лицами на срок менее 1 года). Перечень существенных условий для каждого вида договоров различается. Наибольшее количество условий содержат договоры ипотеки и доверительного управления имуществом, что связано с возможностью злоупотреблений при их совершении и большим объемом полномочий.

Таким образом, исходя из вышеизложенного можно отметить, что сделки с недвижимостью можно подразделить на сделки, направленные на переход права собственности на недвижимость, например, купля-продажа, мена, дарение недвижимости, рента и пожизненное содержание с иждивением) и на сделки, направленные на передачу недвижимости во временное владение (пользование) или залог (обременение прав), например, аренда, ипотека, доверительное управление, безвозмездное пользование.

Важнейшими особенностями законодательного регулирования сделок с недвижимостью является требование о соблюдении письменной формы сделки и государственной регистрации (за некоторыми исключениями), а также расширенный перечень существенных условий. Различия в существенных условиях обусловлены существом самих договоров, объемом предоставляемых полномочия, а также той степенью регламентированности действий, а, следовательно, и защиты от злоупотреблений, изначально представленной законодателем сторонам.

**3. Проблемы, возникающие при оформлении и рассмотрении споров по сделкам с недвижимостью**

**3.1 Признание недействительными и расторжение сделок с недвижимостью**

В соответствии со ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом либо независимо от такого признания. По общему правилу последствием недействительности сделки является двусторонняя реституция – возврат сторонами всего полученного в натуре (ст. 167 ГК РФ). При недействительности сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка и нравственности, полученное виновной стороной взыскивается в доход РФ (ст. 169 ГК РФ).

Выделяют множество причин признания сделок недействительными (см. приложение 6), одной из наиболее распространенных является мошенничество – данное понятие охватывает огромное количество противоправных действий и представляет собой завладение чужим имуществом или приобретение права на имущество путем обмана либо злоупотребления доверием (ст. 159 УК РФ).

Одной из самых больших и серьезных проблем неприятностей, которая может подстерегать приобретателя объекта недвижимости – искусственное признание бывшим собственником уже совершенной сделки недействительной.

Сделки могут быть признаны недействительными по следующим основаниям:

1. Несоблюдение нотариальной формы сделки и требования о ее государственной регистрации;
2. Несоответствие сделки закону;
3. Совершение мнимой или притворной сделки (оформление или переоформление недвижимости на подставное лицо; фиктивный родственный обмен; дарение вместо купли-продажи и наоборот, неправильное оформление при передаче реальной суммы денег; невозврат кредита под залог недвижимости);
4. Пороки дееспособности участников сделки (сделки, совершенные с участием ограниченно или полностью недееспособных; малолетних; несовершеннолетних; лиц, не способных понимать значение своих действий или руководить ими);
5. Несоответствие волеизъявления подлинной воле (совершение сделки под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение; действия под влиянием обмана, насилия, угроз; злонамеренное соглашение участников сделки; кабальная сделка);
6. Совершение сделки неуполномоченным лицом (физическим или юридическим, нарушение порядка одобрения крупной сделки);
7. Фиктивная выписка граждан;
8. Сделки с неисполненными обязательствами (семейные, наследственные, жилищные споры; ущемление прав детей; наличие договоров аренды (найма); наличие ипотеки; наличие договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением).

Отдельные аспекты вопросов, касающиеся недействительности сделок с недвижимостью отражены в определениях Верховного суда, к которым относятся следующие решения, касающиеся, в частности, сделок с участием несовершеннолетних. Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части – данное дело было решено на основе ст. 180 ГК РФ, и проблема заключалась в отсутствии согласия органа опеки и попечительства на продажу квартиры, доля в которой принадлежала несовершеннолетнему. Также ухудшение жилищных условий несовершеннолетнего, если оно не подпадает под основания, предусмотренные законом для признания сделок недействительными, само по себе не является основанием для признания договора купли-продажи квартиры недействительным по ст. 168 ГК РФ.

Следующий прецедент касается признания недействительным в силу ст. 168 ГК РФ, договора купли-продажи квартиры, находящейся в общей совместной собственности и заключенного без согласия одного из сособственников – это решение повлекло признание всех последующих сделок с квартирой недействительными, как основанных на недействительной сделке.

Возврат недвижимости не является автоматическим результатом недействительности сделки. В случае невозможности реституции по каким-либо причинам возмещается стоимость объекта. Отказывается в удовлетворении исковых требований о возврате проданной недвижимости и в случае признания покупателя добросовестным приобретателем. Если по иску о признании недействительности договора купли-продажи у лица, которое не имело права отчуждать имущество, будет установлено, что покупатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю (ст. 302 ГК РФ), и в удовлетворении исковых требований собственника о возврате недвижимости будет отказано, то такое решение суда также является основанием для регистрации права покупателя.

Порядок действий учреждений юстиции в случае признания недействительности сделки является одной из актуальных проблем государственной регистрации, требующей разрешения в нормативных актах. Распространена вполне обоснованная точка зрения, что при отсутствии реституции само по себе решение суда о недействительности сделки не влечет прекращения права. Согласно ст. 178 АПК РФ, ст. 201 ГПК РФ, если в судебном решении о признании не разрешен вопрос о передаче имущества или о действиях, которые должен совершить ответчик, суд по своей инициативе или по заявлению лица, участвующего в деле, вправе до вступления решения в законную силу принять дополнительное решение. Таким образом, решение о применении последствий недействительности сделки в виде возврата имущества должно быть принято судом. На практике часто принимаются решения только о недействительности сделки, без разрешения вопроса о судьбе имущества. Иногда стороны осознанно не заявляют о реституции, особенно при недействительности сделок, совершенных не собственником недвижимости, а уполномоченным лицом, поскольку это влечет возврат ими вырученных от продажи чужой недвижимости средств.

Независимо от применения последствий в виде реституции и реального исполнения этого решения сторонами, признание судом недействительности сделки влечет утрату титула на недвижимость, несмотря на фактическое владение. Не случайно в Постановлении Пленума №8 ВАС РФ указал, что исковые требования о возврате имущества – это требования собственника. Недействительная сделка ввиду ее противоречия закону – неправомерное действие, не порождающее права. Соответственно, в случае недействительности сделки имущество не может считаться законно приобретенным.

Следует отличать признание недействительности сделок и расторжение сделок в судебном порядке. Если недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента совершения, то при расторжении договора обязательства прекращаются со вступлением в законную силу решения суда. По общему правилу стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон (ст. 453 ГК РФ).

Расторжение договора – это досрочное прекращение его действия и тем самым возникших из него обязательств, срок исполнения которых на момент расторжения не наступил. Надлежащее исполнение сторонами обязательств прекращает действие договора. Следовательно, после выполнения сторонами обязательств в полном объеме, например при дарении и осуществлении передачи недвижимости одаряемому, нельзя ставить вопрос о его расторжении.

Расторжение договора может осуществляться по воле двух сторон или по требованию одной из сторон (ст. 450 ГК РФ). По соглашению сторон расторжение договора происходит по общему правилу в том же порядке и в той же форме, что и заключение договора. По требованию одной из сторон, расторжение договора происходит по решению суда (после процедуры досудебного урегулирования). Отказ от договора или от исполнения договора возможен и без обращения в суд, и в отличие от расторжения договора, всегда совершается непосредственно односторонними действиями стороны во внесудебном порядке.

В отношении купли-продажи недвижимости отказ от исполнения договора в одностороннем порядке без обращения в суд законодательством не предусмотрен. Речь может идти по общему правилу только о расторжении договора по двустороннему соглашению либо по инициативе одной из сторон в одностороннем порядке путем обращения в суд (исключение составляют случаи, когда стороны установили возможность одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично в соглашении сторон (п. 3 ст. 450 ГК)), например н**евыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли-продажи, может служить основанием к расторжению этого договора.**

Таким образом, признание сделки недействительной – это нежелательное юридическое последствие, которое происходит вследствие нарушения одного из условий действительности сделок. В то же время одна из сторон может желать признания недействительности сделки. Такие сделки заключаются намеренно, мошенничество при совершении сделок с недвижимостью широко распространено, что вызвано высокой стоимостью объектов недвижимости и юридической неграмотностью граждан. Последствием признания сделки недействительной является реституция. Вопрос о ее применении решается судом, при этом стороны иногда намеренно не заявляют о реституции по различным причинам. В любом случае, несмотря на фактическое владение, признание сделки недействительной влечет утрату титула и погашение записи о праве в ЕГРП. В отличие от недействительных сделок, которые не влекут юридических последствий, при расторжении сделок с недвижимостью происходит досрочное прекращение действия договора и обязательства прекращаются с момента вступления в силу решения суда, которое является основанием для погашения записи о зарегистрированном праве.

**3.2 Регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов**

При регистрации прав, установленных решением суда, признанное судом право подлежит регистрации на общих основаниях, момент его возникновения может быть определен решением суда, регистратор не вправе отказать в регистрации установленного судом права. Признание судом права не может быть отнесено к решению, подлежащему исполнению, так как регистрация признанного судом права не является исполнением судебного решения. При отсутствии необходимых документов она не может быть произведена и в принудительном порядке – на основании исполнительного листа.

Регистрация сама по себе не влечет возникновения прав на недвижимость, в отрыве от материального носителя зарегистрированного права – правоустанавливающего документа сама по себе не может нарушать прав иных лиц, являясь лишь доказательством существования зарегистрированного права. В судебном порядке может быть оспорено только зарегистрированное право, а не регистрация сама по себе.

По поводу правовой природы государственной регистрации Конституционным Судом РФ сформулирована правовая позиция, выраженная в Определении от 5 июля 2001 г. №132-О: государственная регистрация – формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых выступает недвижимое имущество. Государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов, создавая гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и способствуя упрочению гражданского оборота и его стабильности в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного субъективного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или как ограничение прав человека и гражданина.

Такую же позицию занял ВАС РФ. Рассматривая дело о признании недействительными государственной регистрации и свидетельства о регистрации, в постановлении от 26.06.01 №4156/00 Президиум ВАС РФ указал, что должно оспариваться зарегистрированное право, а не сама по себе запись о регистрации, а данное требование не может разрешаться без уточнения предмета иска и привлечения в качестве ответчика обладателя зарегистрированного права.

В Определении Конституционного Суда РФ от 8 июня 1999 г. №103-О сделан вывод о том, что применение норм ФЗ «О государственной регистрации» поставлено в зависимость от характера сделки, то есть от того, связана она с реализацией права собственности либо с обременением этого права, а также от иных фактических обстоятельств, установление которых, так же как и выбор подлежащих применению норм, входит в компетенцию судов общей юрисдикции. Различие в порядке государственной регистрации разных по своей природе и целям сделок с недвижимым имуществом не является умалением права собственности.

В том случае, если зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, то до окончания судебного разбирательства все заинтересованные лица должны быть оповещены о наличии такого спора, который, в частности является основанием для отложения государственной регистрации ипотеки (п. 4 ст. 21 Закона об ипотеке). В остальных случаях запись о праве требования сама по себе, в отсутствии записей о судебных арестах и запрещениях, не препятствует распоряжению объектом и, соответственно, совершению регистрационных действий. Однако факт оспаривания права должен быть указан в договоре о передаче недвижимости, в противном случае регистратор может отказать в регистрации сделок или переходе права на основании того, что «лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий». Трудно представить приобретателя, согласившегося принять недвижимость на таких условиях. Извещенный о споре приобретатель не может признаваться добросовестным и пользоваться защитой, предоставленной статьями 302, 303 ГК РФ. Так, в п. 24 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98 №8 указывается, что приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых покупателю было известно, и если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда, но пока сделка не зарегистрирована, даже при наличии судебного решения о регистрации она не может считаться заключенной. В то же время существует несоответствие ФЗ о государственной регистрации ст. 551 ГК РФ: решение суда о государственной регистрации не является основанием для приобретения права собственности и не может служить основанием регистрации права покупателя. Недвижимость приобретается по сделке, а не в процессе спора об уклонении от регистрации.

Само по себе решение суда о регистрации сделки не порождает обязанности у учреждения юстиции осуществить государственную регистрацию. В соответствии с ГК РФ основанием для регистрации перехода права является договор, а не решение суда. Только в случае участия учреждения юстиции в судебном разбирательстве на него может быть возложена обязанность по совершению регистрационных действий.

Заинтересованная сторона представляет в учреждение юстиции имеющиеся у нее необходимые для регистрации документы, а вместо документов уклоняющейся стороны представляется решение суда. Если в ходе правовой экспертизы будут установлены причины, препятствующие государственной регистрации, то возможен отказ в регистрации перехода права, поскольку п. 1 ст. 28 ФЗ о государственной регистрации о недопустимости отказа в регистрации установленного судом права в данном случае неприменим.

В практике нередко встречаются случаи неправомерного привлечения учреждений юстиции к спорам об уклонении сторон от регистрации и невозможности осуществить регистрацию даже при наличии судебного решения. Так, в процессе спора об уклонении арендодателя от регистрации договора аренды арендатор привлек в качестве ответчика учреждение юстиции – Приморский краевой регистрационный центр. Суд вынес решение, обязывающее учреждение юстиции зарегистрировать договоры аренды. Апелляционная инстанция арбитражного суда по жалобе учреждения юстиции отменила решение полностью. Кассационная инстанция федерального арбитражного суда оставила постановление апелляционной инстанции в силе, указав, что: суд первой инстанции неправомерно привлек учреждение юстиции в качестве ответчика, поскольку не оно уклонялось от регистрации; апелляционной инстанцией сделан обоснованный вывод об отсутствии правовых оснований для регистрации договора аренды, т.к. «арендодатель не зарегистрировал право собственности на объекты недвижимости перед заключением договора аренды».

Последствием проведения регистрационных процедур на основании заявления заинтересованного лица не всегда является внесение записи о регистрации права или сделки в ЕГРП. В установленных законом случаях допускается отказ в регистрации права или сделки. Перечень оснований для отказа в государственной регистрации не является исчерпывающим. Например, в том случае, если после приостановления процедуры государственной регистрации заявитель не устранит причины, повлекшие приостановление, государственный регистратор обязан отказать заявителю и сделать об этом запись в книге учета документов. Также в государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, если ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается и если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему документов не соответствует требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как свидетельствует судебно-арбитражная практика, в некоторых случаях при рассмотрении заявлений о государственной регистрации регистрирующие органы вынуждены отказывать заявителям, предварительно давая оценку объекту с точки зрения того является ли этот объект недвижимостью или нет.

Заявитель или иное заинтересованное лицо может обжаловать отказ в государственной регистрации в суд, арбитражный суд. В соответствии со ст. 206, 258 ГПК РФ в случае признания судом отказа в регистрации незаконным учреждение юстиции обязано исполнить судебное решение и провести государственную регистрацию. В то же время государственный регистратор не имеет права отказать в государственной регистрации права, которое установлено вступившим в законную силу решением суда.

Между сторонами может быть заключено мировое соглашение на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебного акта (ст. 139 АПК РФ), а также государственная регистрация может быть приостановлена по решению или определению суда.

Таким образом, регистрация прав на недвижимое имущество является доказательством существования права, а также условием обеспечения государственной защиты прав, объектом которых является недвижимое имущество. Суд может вынести решение о регистрации сделки в том случае, если она совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации. В данном случае заинтересованная сторона предоставляет в учреждение юстиции необходимые документы, а вместо документов уклоняющейся стороны – решение суда. Также возможен отказ в государственной регистрации. Основания могут быть различными, например, в случае неустранения нарушений, повлекших приостановление государственной регистрации или в том случае, если объект, права на который желали зарегистрировать стороны, не является недвижимостью. В любом случае отказ в государственной регистрации может быть обжалован в суде.

Исходя из вышеизложенного можно заключить, что существует много оснований, по которым уже совершенная сделка может быть признана недействительной. Одна из сторон может желать такого признания, что связано с мошенничеством в сфере совершения сделок с недвижимостью, которое получило особенно широкое распространение в девяностые годы двадцатого века. Юридическая неграмотность граждан, неурегулированность некоторых вопросов законодательством, ловкость риэлторов, высокая стоимость объектов недвижимости – все эти факторы способствовали увеличению количества афер на рынке недвижимости. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, кроме тех, что связаны с ее недействительностью (реституция, утрата титула и погашение записи о праве в ЕГРП) и недействительна с момента ее совершения. При расторжении договора обязательства досрочно прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда, которое является основанием для погашения записи о зарегистрированном праве.

Регистрация прав на недвижимое имущество является доказательством существования и условием обеспечения государственной защиты прав на недвижимое имущество. В случае отказа в государственной регистрации или уклонения одной из сторон от государственной регистрации, а также в других случаях, когда право на недвижимое имущество не может быть зарегистрировано по какой-либо причине, заинтересованная сторона должна обратиться в суд, и если ее возражения справедливы, суд выносит решение о государственной регистрации и признанное право регистрируется на общих основаниях.

**Заключение**

Обобщая вышесказанное, можно отметить, что недвижимое имущество является особым объектом гражданских правоотношений. Юридически в понятие «недвижимость» кроме объектов, являющихся недвижимым имуществом по природе, входят объекты, которые можно считать недвижимостью по своим физическим свойствам или даже движимые вещи, отнесенные к недвижимости в силу закона. Характерными признаками всех объектов недвижимости чаще всего являются их высокая стоимость, неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению, а также необходимость государственного регулирования оборота.

Сделки с недвижимостью можно определить как действия граждан и юридических лиц, с которыми действующие законы и иные нормативно-правовые акты связывают возникновение, изменение и прекращение гражданских правоотношений в сфере оборота недвижимости, направленные на переход права собственности, передачу недвижимости в пользование или залог, а также изменяющие уже совершенные сделки.

Важную роль играет требование о действительности сделок, что означает признание за сделками качеств юридического факта, порождающего тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки. Если данное требование будет нарушено, сделки не повлекут за собой гражданско правовых последствий, наступления которых желали стороны.

Одним из условий действительности сделок является соблюдение их формы. В свою очередь обязательная форма сделок с недвижимостью имеет свои особенности, заключающиеся в необходимости письменного (а иногда и нотариального) удостоверения соглашения сторон, а также в определенных случаях – и в государственной регистрации.

Государственная регистрация является актом признания государством прав на недвижимость и доказательством существования права, снижает риски, связанные с совершением сделок с недвижимым имуществом, стабилизирует рынок недвижимости и способствует гражданско-правовой защите интересов участников сделок.

К проблемам, возникающим при совершении сделок с недвижимостью, можно отнести последующее признание их недействительными, расторжение договоров и отказ в государственной регистрации сделки.

Существует много оснований, по которым уже совершенная сделка может быть признана недействительной. Одна из сторон может желать такого признания, что связано с мошенничеством в сфере совершения сделок с недвижимостью, которое получило особенно широкое распространение в девяностые годы двадцатого века. Юридическая неграмотность граждан, неурегулированность некоторых вопросов законодательством, ловкость риэлторов, высокая стоимость объектов недвижимости – все эти факторы способствовали увеличению количества афер на рынке недвижимости.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, кроме тех, что связаны с ее недействительностью (реституция, утрата титула и погашение записи о праве в ЕГРП) и недействительна с момента ее совершения. При расторжении договора обязательства досрочно прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда, которое является основанием для погашения записи о зарегистрированном праве.

Регистрация прав на недвижимое имущество является доказательством существования и условием обеспечения государственной защиты прав на недвижимое имущество. В случае отказа в государственной регистрации или уклонения одной из сторон от государственной регистрации, а также в других случаях, когда право на недвижимое имущество не может быть зарегистрировано по какой-либо причине, заинтересованная сторона должна обратиться в суд, и, если ее возражения справедливы, суд выносит решение о государственной регистрации и признанное право регистрируется на общих основаниях.

Таким образом, главной особенностью правового регулирования совершения сделок с недвижимостью является особый порядок возникновения, изменения и прекращения права собственности и других прав на объекты недвижимости, а также постоянно присутствующие специальные требования, предъявляемые к сделкам с недвижимым имуществом.

В заключение можно сказать, что суть правового регулирования оборота недвижимости состоит в создании правового режима, позволяющего обеспечить целесообразное поведение субъектов рынка недвижимости через предоставление им субъективных гражданских прав и возложение обязанностей. В свою очередь законодательная база должна меняться и совершенствоваться с тем, чтобы соответствовать современной реальности и исключать возможность злоупотребления правами в связи с пробелами в законодательстве.

**Список литературы**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [Текст]: офиц. текст. – М.: Омега-Л. – 2010. – 63 с.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 №95-ФЗ [Текст]: офиц. текст. – М.: Юрайт. – 2010. – 168 с.

Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст] Части первая, вторая, третья и четвертая: офиц. текст. – М.: Омега-Л. – 2010. – 474 с.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138-ФЗ [Текст]: офиц. текст. – М.: Юрайт. – 2010. – 171 с.

Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ [Текст]: офиц. текст. – М.: Юрайт. – 2010. – 111 с.

Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ [Текст]: офиц. текст. – М.: Кнорус. – 2010. – 96 с.

Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ [Текст]: офиц. текст. – М.: Кнорус. – 2010. – 48 с.

1. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 №223-ФЗ [Текст]: офиц. текст. – М.: Юрайт. – 2010. – 64 с.
2. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 №63-ФЗ [Текст]: офиц. текст. – М.: Омега-Л. – 2010. – 153 с.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» [Текст]: офиц. текст. – М.: Омега-Л. – 2008. – 32 с.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: федер. закон от 21.07.1997 №122-ФЗ // Российская газета. – 1997. – №145.
5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: федер. закон от 24.07.2002 №101-ФЗ // Российская газета. – 2002. – №3005.

Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: федер. закон от 16.07.1998 №102-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №29, ст. 3400.

1. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Текст]: закон от 11.02.1993 №4462–1 // Ведомости съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. – 1993. – №10, ст. 357.

О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации [Текст]: Указ Президента РФ: от 24.12.1993 №2284 // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1994. – №1, ст. 2.

Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества [Текст]: Приказ Минюста РФ: от 15.06.2006 №213 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2006. – №27.

Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение [Текст]: учеб. пособие. – Ростов н/Д: Феникс. – 2002. – 320 с.

Гражданское право: В 2 т. Том I [Текст]: учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК. – 2000. – 816 с.

Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1 [Текст]: учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК. – 2000. – 704 с.

Гражданское право: В 3 т. Т. 1. [Текст]: учебник / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект. – 2005. – 776 с.