Ю Р И Д И Ч Е С К И Й И Н С Т И Т У Т М В Д Р О С С И И

**ТУЛЬСКИЙ ФИЛЛИАЛ**

# КАФЕДРА ГРАЖДАНСКО – ПРАВОВЫХ ДИСЦИПЛИН

## К У Р С О В А Я Р А Б О Т А

### По курсу Гражданское право

Тема № 21 “Гражданско - правовой режим недвижимого имущества”

**Выполнил:**

Курсант 2 го курса

0-21 учебной группы

рядовой милиции

Гордеев Игорь Витальевич

**Т У Л А – 2 0 0 2**

## П Л А Н

#### Введение

1. **Понятие и виды недвижимого имущества**
2. **Понятие правового режима недвижимого имущества**
3. **Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Заключение**

**Список используемой литературы**

Введение

В современном обществе очень часто употребляется термин недвижимость, но мало кто знает, что в действительности за ним скрывается. Часто недвижимость ассоциируется лишь, с какими–то постройками, квартирами, гаражами и на этом заканчивается. До недавнего времени, я тоже относился к такой категории лиц, и выбор этой темы обусловлен, прежде всего, желанием узнать как можно больше о таком виде имущества как недвижимость.

Итак, целью своей работы я ставлю:

Во–первых, узнать, что скрывается за термином недвижимое имущество[[1]](#footnote-1) и каковы его признаки;

Во-вторых, выяснить, какие виды имущества входят в понятие недвижимого имущества;

В-третьих, уяснить, гражданско-правовой режим недвижимого имущества и его особенности;

В-четвёртых, установить, как совершаются сделки с недвижимостью, и чем они должны сопровождаться.

Актуальность же темы заключается в том, что недвижимое имущество играет далеко не последнюю роль в жизни современного общества (да и не только современного, особенности этого вида имущества выделялись ещё законом XII таблиц в древнем Риме), поэтому то и необходимо совершенно чётко знать, что такое недвижимость и какие правовые действия в отношении неё возможно и необходимо совершать.

1. **Понятие и виды недвижимого имущества**

По ГКРФ[[2]](#footnote-2) все вещи делятся на два вида: движимые и недвижимые. Согласно ст. 130 ГКРФ: “К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связанно с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты[[3]](#footnote-3).” Также, согласно 2 абзаца части 1 статьи 132 ГКРФ: ”предприятие в целом как имущественный комплекс признаётся недвижимостью[[4]](#footnote-4).”

Такое определение недвижимого имущества дано в кодексе.

Вот, что говорит о недвижимости профессор Витрянский: “Исходя из закона (ГКРФ), основными признаками недвижимости являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в ГКРФ и являются самостоятельными основными объектами недвижимости[[5]](#footnote-5).”

Итак исходя из ст. 130 ГКРФ объектами недвижимости законодатель называет: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, Леса и другие многолетние насаждения, здания и сооружения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Также исходя из ст. 132 ГКРФ недвижимым имуществом признаётся “предприятие в целом как имущественный комплекс[[6]](#footnote-6).”

Кодекс позволяет отнести к недвижимым вещам и иные виды вещей. Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 в ст.1 перечисляет те вещи, которые являются недвижимостью в жилищной сфере: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, а также жилые дома, квартиры иные жилые помещения.

Также исходя из федерального закона “О товариществах собственников жилья" от 15 июня 1996 г. к недвижимым вещам относится кондоминиум, это понятие определяется в законе как “единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения)[[7]](#footnote-7)...”

Приступим к характеристике каждого вида в отдельности.

Земельные участки. Профессор Витрянский отмечает: “Земельные участки относятся к тем объектам недвижимости, в отношении которых законодательством могут быть установлены ограничения на участие в имущественном обороте. Об этом свидетельствует, в частности, норма части 3 статьи 129 ГКРФ, согласно которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. На протяжении всех последних лет законами и иными правовыми актами в имущественный оборот вводились отдельные категории земельных участков.[[8]](#footnote-8)”

Пожалуй, это обусловлено исторически, вопрос о земле всегда был “больным” для России. Ведь до недавнего времени об отчуждении земли вообще не могло быть и речи (я имею ввиду советские времена).

“Указом Президента Российской Федерации от 25 марта 1992 г. No. 301 "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий"[[9]](#footnote-9) гражданам и юридическим лицам предоставлено право при приватизации государственных и муниципальных предприятий, а также при расширении и дополнительном строительстве объектов этих предприятий наряду с арендой земельных участков приобретать их в собственность. Более того, Указом было предусмотрено, что земельные участки, предоставленные гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, по их желанию могут продаваться им в собственность[[10]](#footnote-10).”

В соответствии с Законом Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства"[[11]](#footnote-11) предусматривалась передача в частную собственность граждан в городах, поселках и сельской местности земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также под индивидуальные жилые дома и хозяйственные постройки.

Таким образом можно говорить о том что по действующему законодательству земля может передаваться в собственность, но только под определённые цели перечисленные в законе, указанном выше. В связи с этим необходимо упомянуть, что законодальным органами готовится к принятию законопроэкт о земельной реформе, согласно которому земля будет передаваться в собственность субъектам гражданского права.

Как и земельные участки, самостоятельными объектами недвижимости признаются участки недр и обособленные водные объекты. “Они являются недвижимостью в силу естественных физических свойств, а не потому, что составляют единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невозможно установление права собственности на недра вне зависимости от права собственности на землю[[12]](#footnote-12).”

“Особенность такого рода объектов состоит в том, что в отношении них действует презумпция государственной собственности: в соответствии с пунктом 2 статьи 214 ГК РФ природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью. Таким образом, указанные объекты в принципе не могут признаваться бесхозяйными. Что касается правового регулирования оборота указанных объектов недвижимости, то нельзя не согласиться с О.М. Козырь, которая отмечает: “Поскольку в России сохраняется исключительное право государственной собственности на недра, а передача их в пользование осуществляется на основании административного акта - лицензии, говорить всерьез о гражданском обороте этого вида объектов представляется преждевременным[[13]](#footnote-13).””

Таким образом мы видим, что по сути недра вообще не могут являться объектом купли продажи, а могут только передаваться в пользование, оставляя право собственности за государством.

Такие объекты недвижимости, как леса и многолетние насаждения, относятся к недвижимому имуществу в силу их неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Однако профессор Ветров отмечает “От договоров продажи указанных объектов как недвижимого имущества (то есть с переходом соответствующих прав на земельный участок) следует отличать сделки, по которым лес и многолетние насаждения реализуются как движимое имущество, когда продаются, например, лес "на корню" или срубленные деревья. В последнем случае нормы ГК РФ о продаже недвижимости не подлежат применению, а соответствующие договоры заключаются по правилам продажи движимого имущества[[14]](#footnote-14).”

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ). Но появились некоторые споры среди юристов о том, являются ли объекты незавершённого строительства недвижимым имуществом. По мнению некоторых авторов, отсутствие обязательной государственной регистрации объектов незавершенного строительства порождает сомнения в их юридической природе как недвижимости. Это означает, что до государственной регистрации вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым[[15]](#footnote-15).

Принятый федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997г. не изменил а лишь подтвердил приведённые выше довыды.

“Например, по мнению О.М. Козырь, задача подобной информации - лишь обеспечить юридическую чистоту сделки с таким объектом, если объект для завершения его строительства должен быть отчужден другому лицу. Об этом свидетельствует и использование в Законе нетипичного для законодательного акта термина “необходимость совершения сделки”, ориентирующего на нестандартную ситуацию. “Общим же правилом Закона о регистрации, - пишет О.М. Козырь, - остается регистрация права на вновь созданный объект недвижимого имущества на основании документов, подтверждающих факт его создания (п. 1 ст. 25).[[16]](#footnote-16)”

Однако Указом Президента Российской Федерации от 16 мая 1997 г. No. 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами[[17]](#footnote-17)." предусмотрено, что при приватизации объектов незавершенного строительства возможна регистрация прав собственности на такие объекты, если заявитель представит документы, которые подтверждают приобретение данного объекта, право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, разрешение на строительные работы, а также описание объекта незавершенного строительства.

Таким образом можно заключить, что приобретение права собственности на объекты незавершённого строительства возможно, но только при соблюдении определённой прцедуры, и предоставлении надлежащих документов.

Что касается предприятия то ст. 22 вышеупомянутого закона “О государственнй регистрации прав на недвижимое имущество и сделок сним” говорит о том, что во – первых государственная регистрация прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, и сделок с ними осуществляется в учреждении юстиции по регистрации прав в месте нахождения данных объектов; во – вторых зарегистрированное право на предприятие как имущественный комплекс является основанием для внесения записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия в Единый государственный реестр прав в месте нахождения объекта. Отсюда вывод, что предприятие выступает в гражданском обороте как единый объект недвижимости в виде имущественного комплекса, права собственности на каждый объект недвижимости в него входящий подлежат государственной регистрации.

Необходимо также раскрыть такое понятие как движимая недвижимость.

Понятие этих вещей раскрывается в транспортных уставах и кодексах. Воздушное судно - это летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом отраженным от земной поверхности. Морское судно международного или внутреннего плавания - это самоходное или несамоходное плавучее сооружение, предназначенное для плавания по морским или внутренним водным путям. Космический объект - это объект, запущенный в космос или доставленный на небесное тело, либо сооруженный на небесном теле. Порядок регистрации воздушных судов определяется Воздушным кодексом. ст.32 - гражданские суда подлежат регистрации в государственном реестре государственных гражданских судов РФ. Морские суда регистрируются в порядке определенном гл.3 Кодекса торгового мореплавания. Суда внутреннего плавания регистрируются в соответствии со ст.26 Устава внутреннего водного транспорта от 15 октября 1955.

Что же касается кондоминиума как объекта недвижимости то согласно п.2 ст. 23 Закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в кондоминиумах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Указанный выше закон также ссылается на федеральный закон “О товариществах собственников жилья”.

1. **Особенности гражданско – правового режима недвижимого имущества**

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Должны быть зарегистрированы: право собственности, право хозяйственного ведения (ст. 295 ГКРФ), право оперативного управления (ст. 296 ГКРФ), право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека (п. 2 ст. 334 ГКРФ), сервитуты (ст. 274-277 ГКРФ), а также иные права в случаях, закрепленных Гражданским кодексом и другими законами[[18]](#footnote-18). Необходимо также отметить, что “Важной особенностью правового режима недвижимости является также установление в законе особого порядка оформления сделок с ней,[[19]](#footnote-19)” об этом речь пойдёт в третьем вопросе моей работы.

Исходя из вышесказанного, а также из анализа статей Гражданского кодекса Российской Федерации и других нормативных актов можно выделить следующие характерные особенности правового режима недвижимости:

1. Право собственности и иные вещные права на недвижимость, а также ограничение этих прав, возникновение, переход, прекращение, изменение подлежат обязательной государственной регистрации. (ст.131 ГК)

2. Обязательства, предметом которых является недвижимость, по общему правилу исполняются по месту нахождения недвижимости (защита права на недвижимое имущество - иск подается по месту нахождения недвижимости).

3. Установлен особый порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи (ст.225 ГК).

4. Установлены более длительные сроки приобретательной давности на недвижимое имущество (ст.234 ГК). В ст.349 ГК установлен особый порядок обращения на взыскание на заложенное недвижимое имущество. Ст.295 ГК устанавливает особый порядок распоряжения недвижимым имуществом, принадлежащим государственному или муниципальному предприятию.

5. Действуют специальные правила совершения сделок с недвижимым имуществом (практически все сделки подлежат государственной регистрации, также необходимо заключение письменного договора). Предусмотрена зависимость прав на земельный участок от прав на недвижимость, напр., ст.340 ГК.

Итак в итоге можно сказать что правовой режим недвижимого характеризуется усложнённым порядком юридических действий над ним, что обусловлено особой важностью объектов недвижимости в общественных отношениях, и как следствие законодатель наделяет его особым правовым статусом.

1. **Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Как отмечалось ранее: “Важной особенностью правового режима недвижимости является также установление в законе особого порядка оформления сделок с ней.[[20]](#footnote-20)” Согласно ст. 219 ГКРФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает только с момента такой регистрации, следовательно для установления права собственности необходим юридический факт регистрации недвижимости. Государственное или муниципальное предприятие, за которым закреплено недвижимое имущество на праве хозяйственного ведения, не имеет права сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим ему, предприятие вправе распоряжаться самостоятельно, кроме случаев, предусмотренных законом. Специальный правовой режим установлен в ГКРФ при сдаче недвижимости в залог (ипотека) и обращении взыскания на нее по требованию залогодержателя (п. 1 ст. 339, ст. 340, 349 ГКРФ).

Кроме того: “для правового регулирования прав на недвижимость и оборота недвижимого имущества характерно сочетание частно - правового и публично - правового методов регулирования. В отношении целого ряда объектов недвижимости (земельные участки, недра, водоемы, лесонасаждения и т.п.) общественный интерес выражается в необходимости сохранения их целевого назначения и правового режима их использования. Задача публичного права - определить: допускаются ли соответствующие объекты недвижимости в имущественный оборот, требуется ли устанавливать какие-либо ограничения в отношении использования отдельных категорий объектов в имущественном обороте, например в отношении субъектов прав на указанные объекты или сохранения целевого назначения использования объектов недвижимости установить санкции за нарушения требований законодательства, затрагивающие публичные интересы. Что касается непосредственно имущественного оборота объектов недвижимости, то его правовое регулирование обеспечивается частно - правовыми нормами.[[21]](#footnote-21)” Впрочем выше сказанное вытекает из самой сущности гражданского права.

Как было сказанно ранее, статья 131 ГКРФ определяет, что регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, а именно: право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, кроме того - ипотека, а также ограничение, возникновение, переход и прекращение названных прав.

Анализ указанной нормы права при буквальном её толковании дает основание заключить, что: ”сделки с недвижимостью подлежат во всех случаях регистрации, поскольку всякая сделка с недвижимостью так или иначе связана с возникновением (прекращением, переходом, ограничением) прав на недвижимое имущество, то есть с обстоятельствами, на которые указывает ст. 164 ГКРФ как на случаи, при которых необходима регистрация сделки. При несоблюдении требования о регистрации сделки возможны два вида последствий:

* Так, п. 1 ст. 165 ГКРФ содержит положение, согласно которому несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.
* Анализ статей Кодекса (с учетом ст. 165) позволяет сделать вывод, что недействительность сделки при несоблюдении требования о ее регистрации имеет место не всегда, а лишь в тех случаях, когда закон либо содержит прямое на этот счет указание (ст. 558 ГКРФ, к примеру, предусматривает, что договоры продажи жилого дома или квартиры подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации), либо непосредственно требует государственной регистрации сделки, не определяя последствий несоблюдения этого требования (в частности, в ст. 574 ГКРФ в отношении договора дарения недвижимого имущества).[[22]](#footnote-22)”

В обоих случаях не зарегистрированную в установленном порядке сделку следует в силу ст. 165, 168 ГК считать ничтожной как не соответствующую требованиям закона. В то же время ст. 550 ГКРФ устанавливает необходимость придания договору продажи недвижимости (за исключением предприятия или жилого помещения) только простой письменной формы без государственной его регистрации, хотя право собственности у приобретателя отчуждаемого имущества может возникнуть лишь после регистрации этого права (ст. 223 ГК).

Исходя из вышеизложенного, с учётом статей 131 и 164 ГКРФ, можно говорить о том, что: ”зарегистрирован должен быть и договор продажи недвижимости, но регистрация его должна будет произойти только при регистрации права собственности покупателя на приобретаемую недвижимость - договор потребует регистрации как правоустанавливающий документ, на котором основано возникающее право собственности. До регистрации же прав нового собственника договор имеет полную юридическую силу, а права (требования), происходящие из него как из консенсуальной сделки, будут обеспечены возможностью судебной защиты[[23]](#footnote-23).”

Орган, который проводит государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан: по просьбе правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на самом документе, представленном на регистрацию (п. 3 ст. 131 ГК); предоставлять информацию о такой регистрации и зарегистрированных правах любому лицу (п. 4 ст. 131 ГК). При отказе в государственной регистрации прав на недвижимость или сделки с ней либо уклонении от регистрации правообладатель имеет право обжаловать действие регистрирующего органа в суд[[24]](#footnote-24).

На основании п. 6 ст. 131 ГКРФ порядок государственной регистрации и основания отказа в ней должны определяться законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такой Закон принят в Российской Федерации 21 июля 1997 года.[[25]](#footnote-25)

В соответствии со ст. 2 этого Закона значение государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней состоит в том, что она: представляет собой Юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Такая регистрация проводится на всей территории России по установленной указанным Законом системе записей о правах на каждый объект недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; дату государственной регистрации прав относит на день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав; осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение от нее могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд[[26]](#footnote-26).

Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимость, правоустанавливающие документы на которую оформлены после введения в действие принятого Закона. Права на недвижимость, которые возникли до его вступления в силу, признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации, вводимой указанным Законом. Регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Возникшая после введения рассматриваемого Закона в действие необходимость государственной регистрации ограничения (обременения) или иной сделки с недвижимостью требует государственной регистрации прав на данный объект, которые возникли до введения указанного Закона в действие (ст. 6 Закона). Под ограничениями (обременениями) понимаются установленные Законом условия, запрещения, затрудняющие реализацию права собственности либо иного вещного права на конкретный объект недвижимости (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.)[[27]](#footnote-27).

Согласно ст. 7 закона - регистрация носит открытый характер. Орган, осуществляющий ее, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о каком угодно объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме. Выписка из реестра должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав. Отказ в выдаче запрошенной информации может быть обжалован в суд[[28]](#footnote-28).

Закон прямо устанавливает круг лиц, которым могут быть предоставлены сведения о содержании правооустанавливающих документов. Так согласно ст. 7 закона - данные о содержании правоустанавливающих документов, кроме сведений об ограничениях (обременениях), обобщенную информацию о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, выписки со сведениями о переходе прав на объект недвижимости могут предоставляться в установленном Законом порядке только лицам, указанным в Законе: правообладателям; лицам, получившим доверенность от правообладателя; руководителям органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов РФ; налоговым органам; судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями; наследникам по завещанию или закону[[29]](#footnote-29). Таким образом мы видим что круг лиц имеющих право на получение полной информации, находящейся в правоустанавливающих документах,ограничен.

В законе детально раскрываются положения об органах производящих регистрацию недвижимого имущества: “Регистрация прав на недвижимость будет проводиться учреждениями юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимости. Они будут проверять действительность поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у лица или органа власти, подготовивших документы, а также существование ранее зарегистрированных и заявленных прав. На них возложена выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав, а также информации о зарегистрированных правах.[[30]](#footnote-30)”

Ст. 10 закона определяет, что: “Федеральным органом исполнительной власти в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является минюст РФ[[31]](#footnote-31)”; это определено постановлением правительства[[32]](#footnote-32). Министерство юстиции осуществляет ряд полномочий указанных в ст. 10 закона и в соответствующих приказах Министра юстиции[[33]](#footnote-33), и постановлениях Правительства РФ[[34]](#footnote-34).

Сама же государственная регистрация прав на недвижимость проводится после: “приема документов, необходимых для этого и отвечающих требованиям названного Закона, их регистрации, проведения правовой экспертизы документов и проверки законности сделки, установления отсутствия противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимости, других оснований для отказа или приостановления регистрации прав. Регистрация ограничений (обременений) права, ипотеки, аренды или иной сделки с недвижимостью допускается по Закону только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на нее в Едином государственном реестре прав. Регистрация прав должна проводиться не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и всех необходимых документов[[35]](#footnote-35).”

Так, ст. 13 Закона устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии в следующем виде:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации и отвечающих требованиям этого закона; регистрация представленных документов;

- правовая экспертиза представленных документов и проверка законности сделки с недвижимостью; сопоставление заявленных прав на объект недвижимости с уже зарегистрированными на него правами с целью установить отсутствие возможных противоречий;

- при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа в регистрации либо ее приостановления - внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество;

- совершение регистрационных надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной регистрации, каковыми согласно ст. 14 Закона являются особого вида свидетельства.

Далее по закону: ”Статьей 16 определен круг лиц, управомоченных обращаться с требованиями о регистрации прав и сделок в учреждения юстиции, на которые возлагается функция регистрирующего органа (правовые нормы этой статьи подлежат применению, если в статьях главы IV Закона не установлены особые правила регистрации).

Исходя из указания, содержащегося в п. 1 ст. 2 Закона, согласно которому термин "государственная регистрация прав" подразумевает и регистрацию соответствующих сделок, можно утверждать, что положения ст. 16 в равной мере применимы и при проведении регистрационной процедуры в отношении сделок с недвижимым имуществом. Заметим также, что ст. 16 Закона соотносится с установлениями п. 3 ст. 165 ГК, которые аналогично регулируют порядок регистрации сделки в случае уклонения одного из контрагентов от прохождения регистрационной процедуры[[36]](#footnote-36).”

Таким образом, регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством об этом, а регистрация договоров и иных сделок посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, в котором выражено содержание сделки. Она проводится по заявлению правообладателя, стороны договора или уполномоченного ими лица при наличии у него доверенности.

“При возникновении прав на основании договоров (сделок), которые не нуждаются в нотариальном удостоверении, заявления о регистрации прав должны подавать все стороны договора (сделки). В случае уклонения одной из них от регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, принятого по иску другой стороны. Когда же права возникли на основании договоров (сделок), хотя и не требующих обязательного нотариального удостоверения, но по желанию стороны нотариально удостоверенных, заявление о регистрации права подает одна из сторон договора.[[37]](#footnote-37)”

Из вышесказанного следует, что право собственности всегда регистрируется по заявлению сторон, либо стороны сделки, даже если другая сторона в необходимых случаях уклоняется от подачи такого заявления.

Подобный вывод делает и Романов О. В своей статье он пишет: “ Государственная регистрация производится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора либо представителя упомянутых лиц, имеющего надлежащим образом оформленную доверенность. Если право возникает на основании акта государственного органа или органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого принят такой акт. В случае, если права возникают на основании договоров, не требующих нотариального удостоверения, заявление о регистрации должно исходить от всех участников сделки. При уклонении одной из сторон от прохождения процедуры регистрации права на недвижимость оно регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Регистрация же по заявлению одной из сторон сделки возможна только в том случае, если права возникли на основании сделки, не требующей нотариального удостоверения, но нотариально удостоверенной по желанию участников[[38]](#footnote-38).”

Вопрос о том, кто вправе обратиться за регистрацией, если сделка, подлежащая регистрационному оформлению, удостоверена нотариально в силу требования закона, законодательно не урегулирован.

“Следует, однако, оговориться, что законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" круг сделок, требующих соблюдения квалифицированной письменной (нотариальной) формы, сведен к минимуму. Утратили силу положения ст. 7 Закона о введении в действие части второй ГК, сохранявшие требование о нотариальном удостоверении договоров, предусмотренных ст. 550, 560, 574 ГК (договоры продажи (а в силу ст. 567 - и мены недвижимого имущества) вообще и предприятия как его разновидности в частности, а также договор дарения недвижимости). Требование о нотариальном удостоверении и одновременно о государственной регистрации сделки Гражданским кодексом установлено только для связанного с отчуждением недвижимого имущества договора ренты (ст. 584), а также для договора залога недвижимого имущества (ст. 339). При этом Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к ипотеке содержит изъятие из общего правила о порядке регистрации, устанавливая, что процедура регистрации залога недвижимого имущества начинается только по заявлению залогодателя после государственной регистрации прав залогодателя на вещь, являющуюся предметом залога.

Вместе с тем по смыслу п. 2 ст. 163 ГК не исключается возможность того, что в других законодательных актах могут содержаться требования о нотариальном оформлении определенных видов сделок с недвижимостью, требующих в то же время государственной регистрации. В данных случаях при отсутствии в законе прямых указаний на этот счет следует руководствоваться аналогией ст. 16 Закона “о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, то есть по требованию любой из сторон такой сделки проводить регистрацию нотариально оформленной сделки и возникшего на ее основании права на недвижимость[[39]](#footnote-39).”

Необходимо упомянуть о том, что по закону возможна государственная регистрация сделок с ещё не созданным объектом недвижимости, точнее возможна регистрация такого объекта недвижимости. Вот что об этом пишет профессор Романов: “Несомненно положительным является включение в Закон правовых норм, предусматривающих возможность и регулирующих особенности регистрации прав на объект незавершенного строительства. Дело в том, что до вступления нового Закона в силу нотариусы, как правило, отказывали в удостоверении сделок с объектами незавершенного строительства, ссылаясь на то, что предмет сделки (чаще всего квартира) не сдан в эксплуатацию, не прошел регистрацию и установить с достоверностью принадлежность прав на него конкретному лицу сложно. При этом участникам сделки советовали заключать договор без нотариального оформления, рассматривая объект незавершенного строительства в качестве "совокупности строительных материалов". Регистрационные же органы расценивали объекты незавершенного строительства как недвижимое имущество и не принимали для регистрации права собственности договоры купли-продажи или дарения, не оформленные нотариально. Таким образом, заключить договор продажи незавершенной строительством недвижимости, минуя судебную процедуру, зачастую было невозможно.

Статья 25 Закона устанавливает, что в случае необходимости совершения с объектом незавершенного строительства сделки право на указанный объект недвижимого имущества должно быть предварительно зарегистрировано. Указанная статья содержит перечень документов, необходимых для первоначальной регистрации прав на объект незавершенного строительства. Если для регистрации вновь создаваемых объектов недвижимости требуется по общему правилу предъявление документов, подтверждающих факт их создания, то при регистрации прав на незавершенные строительством объекты необходимы документы, подтверждающие право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях - проектносметная документация, а также документы, содержащие описание объекта незавершенного строительства[[40]](#footnote-40).” Таким образом, такая регистрация возможна и это во многом облегчает деятельность строительных компаний.

Необходимо так же сказать и о такой недвижимой “вещи”, как предприятие. Профессор романов говорит об этом следующее: ”Наиболее сложной для понимания представляется ст. 22 Закона, где определяются особенности регистрации прав на предприятие и сделок с ним. Пункт 1 указанной статьи предусматривает, что регистрация прав на все объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, в том числе и земельные участки, а также сделок с ними осуществляется в месте нахождения данных объектов. В то же время государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом должна производиться согласно п. 2 рассматриваемой статьи в месте регистрации предприятия как юридического лица. Зарегистрированное право на предприятие как имущественный комплекс является основанием для внесения в Единый государственный реестр записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия, в месте нахождения объекта. Буквально истолковать эту норму права можно так: право на предприятие должно быть зарегистрировано там, где это предприятие зарегистрировано как юридическое лицо. При этом обращает на себя внимание прежде всего то, что законодатель использовал термин "предприятие" в двух значениях: в одном случае, говоря о предприятии как имущественном комплексе, то есть объекте гражданских прав, в другом - упоминая предприятие в качестве юридического лица - субъекта гражданско-правовых отношений[[41]](#footnote-41).” На основании вышесказанного возникает ряд вопросов, таких как:

Во-первых, должна ли производиться перерегистрация прав в другом учреждении юстиции в случае перехода права собственности на предприятие в целом к лицу, находящемуся в другом регистрационном округе.

Во-вторых, встает проблема надлежащей регистрации прав в том случае, если предприятие находится в собственности нескольких лиц (например, создание предприятия в результате совместной деятельности), место нахождения которых различно.

В-третьих, непонятно, в каком конкретно учреждении юстиции должно регистрироваться право собственности на предприятие, принадлежащее государству.

Но ответы на эти вопросы не охватываются целью этой курсовой, поэтому я не буду говорить об этом.

Итак, “Основаниями для регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимость и сделок с ним служат: акты органов государственной власти или местного самоуправления в пределах их компетенции; договоры и другие сделки с недвижимостью, свидетельства о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством; свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные решения и др. Обязательным приложением к документам, которые требуются для регистрации прав, являются план земельного участка и (или) план объекта недвижимости.

План земельного участка, а также планы другого недвижимого имущества должны быть удостоверены соответствующими органами. Документы, которые необходимы для государственной регистрации прав, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (кроме актов органов власти и местного самоуправления)[[42]](#footnote-42).”

Одним из наиболее широко распространенных на практике основанием является договор продажи недвижимости (ст. 549-558 ГКРФ). По этому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Кстати, о земельном участке: “Что касается земельных участков, то их правовой режим закреплен земельным законодательством, которое признает право частной собственности на них только за гражданами, ведущими крестьянское, личное подсобное, дачное хозяйство, садоводство или получившими земельный участок для индивидуального жилищного строительства, а также за коммерческими предприятиями, которые приобрели земельные участки при приватизации государственных и муниципальных предприятий. Но сделки с земельными участками могут совершаться лишь в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством (п. 3 ст. 129, п. 3 ст. 209 ГК РФ, ст. 13 Вводного закона к части второй ГК РФ от 26 января 1996 года)[[43]](#footnote-43).”

Постановлением Правительства РФ от 30 мая 1993 года N 503 утвержден Порядок купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков, а Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству 2 июня 1993 года - Типовой договор купли-продажи (купчая) земельного участка[[44]](#footnote-44).

Считаю необходимым упомянуть, что в данное время готовится к принятию новый законопроэкт о продаже земли.

Возвращаясь к договору продажи недвижимости, необходимо упомянуть о форме такого договора. Профессор Витрянский отмечает: “Положения ГК РФ о письменной форме сделки (п. 1 ст. 160) и о письменной форме договора (п. 2 ст. 434) имеют серьезные отличия. В первом случае (письменная форма сделки) законодатель требует от сторон совершения сделки путем составления документа, выражающего его содержание и подписанного лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами, допуская одновременно совершение двусторонних или многосторонних сделок (договоров) иными способами, установленными ГК РФ.

Применительно же к письменной форме договора законодатель отходит от общего правила и допускает заключение договора не только путем составления одного документа, подписанного сторонами, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Требования же к форме договора продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ)[[45]](#footnote-45).” Помимо основных условий, здесь отмечается также выход на более современный уровень комуникации, мы видим возможность заключения договора на расстоянии, что существенно облегчает подобные действия.

По поводу предыдущей цитаты её автор делает такой вывод: “Таким образом, суть специального правила о форме договора продажи недвижимости состоит в том, что исключается применение положения ГК РФ о форме договора (п. 2 ст. 434), и может быть выражено формулой "исключение исключения". Применительно к договору продажи недвижимости законодатель возвращается к требованиям, предъявляемым к письменной форме сделки (п. 1 ст. 160), ужесточая тем самым режим заключения договора продажи недвижимости[[46]](#footnote-46).“

Автор также пишет о том, что: “в отличие от общих правил, регламентирующих последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требований, предъявляемых к форме договора продажи недвижимости, влечет его недействительность. При заключении договора продажи недвижимости важное значение для его действительности имеет "фигура" продавца. В тех случаях, когда в качестве продавцa по договору выступает не собственник недвижимого имущества, а обладатель иного ограниченного вещного права на недвижимость (унитарное государственное или муниципальное предприятие, учреждение), значительно повышается риск возможного признания такого договора недействительной сделкой. Здесь необходимо учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на распоряжение недвижимым имуществом.

В частности, государственное или муниципальное предприятие, как субъект права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК РФ), так и субъект права оперативного управления - казенное предприятие (п. 1 ст. 297), не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество без согласия его собственника. Нарушение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости[[47]](#footnote-47).”

Примером к сказанному может служить разъяснение, содержащееся в в п.7 постановления №8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. Согласно данному разъяснению при разрешении споров, связанных с осуществлением государственными и муниципальными предприятиями права хозяйственного ведения или оперативного управления, следует учитывать установленные статьями 295 и 296 ГК РФ ограничения прав предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом. Сделки, совершенные предприятиями по отчуждению имущества вопреки названным ограничениям, являются недействительными как ничтожные[[48]](#footnote-48).

Так же пофессор Витрянский отмечает следующее: ”В определенных случаях и при соблюдении требования о необходимости получения согласия собственника на продажу недвижимого имущества, принадлежащего государственному или муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, сохраняется риск признания договора продажи недвижимости недействительным. Дело в том, что в отличие от иных коммерческих организаций государственные и муниципальные предприятия наделены не общей, а целевой (специальной) правоспособностью (ст. 49 ГК РФ)[[49]](#footnote-49).”

Таким образом напрашивается вывод о том, что вообще заключать сделки с продавцами, не обладающими полным объёмом прав опасно, и черевато последствиями признания зделки недействительной.

Далее профессор Цибуленко отмечает: “Одной из особенностей договора продажи недвижимости является придание существенного значения таким его условиям, как предмет, цена, порядок передачи и некоторые другие. В нем должны быть указаны данные, которые позволяют точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение его на земельном участке либо в составе другой недвижимости (ст. 554 ГКРФ). В отличие от других договоров он обязательно должен предусматривать цену имущества (ст. 555 ГКРФ)[[50]](#footnote-50).”

Профессор Витрянский также говорит об этом: Существенными условиями договора признаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Предмет всякого договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия продавца и покупателя соответственно по передаче недвижимости, ее принятию и оплата.

В тех случаях, когда продается здание, сооружение или иной объект недвижимости, определяемый по признакам неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, и продавец является собственником земельного участка, предмет договора включает в себя и объект третьего рода: права на земельный участок, передаваемые покупателю вместе с объектом недвижимости. По сравнению с общими положениями о купле - продаже товаров, законодатель ужесточает требование относительно условия договора о продаваемом объекте недвижимости. В договоре продажи недвижимого имущества должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю по договору, в том числе сведения, определяющие расположение указанного объекта недвижимости на соответствующем участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии таких данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор продажи недвижимости - незаключенным. Как уже отмечалось, недвижимость - это прежде всего земельные участки и то, что неразрывно связано с землей. Переход в результате исполнения договора купли - продажи здания, строения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу земельного участка. И напротив, если продается земельный участок, изменяются правоотношения по поводу находящегося на нем недвижимого имущества. Кодекс содержит четкие правила, регулирующие такого рода изменения (статьи 552 и 553). Покупатель здания, сооружения или иной недвижимости одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Природа этих прав зависит от того, является ли продавец недвижимости собственником соответствующего земельного участка. В данном случае передаваемое покупателю право на земельный участок определяется договором (право собственности, право аренды и т.п.). Если же в договоре отсутствует условие о передаваемом покупателю праве на земельный участок, он становится собственником той части земельного участка, которая занята проданной ему недвижимостью и необходима для ее использования. При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель недвижимости получает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Правда, следует иметь в виду, что законом или договором между продавцом и собственником земли могут быть предусмотрены условия пользования земельным участком, не позволяющие продажу находящейся на земельном участке недвижимости либо допускающие это только с согласия собственника земли. Таким образом, условие договора продажи недвижимости, продавец по которому одновременно является собственником земельного участка, о передаваемых покупателю правах на соответствующий земельный участок относится к существенным условиям такого договора, определенным диспозитивной нормой.

При отсутствии в тексте договора ("договоре - документе") соответствующего пункта договор тем не менее должен считаться заключенным, поскольку необходимое существенное условие содержится в договоре ("договоре - правоотношении") в том виде, как оно определено диспозитивной нормой (п. 2 ст. 552 ГК РФ). В тех же случаях, когда продавец недвижимости не является собственником земельного участка, условие о правах на земельный участок не относится к существенным условиям договора, а правило о правах на земельный участок, которые переходят к покупателю недвижимости, определено императивной нормой и находится за рамками договора продажи недвижимости[[51]](#footnote-51).” На основании чего можно сделать вывод о необходимости условия о предмете.

Также необходимо отметить, что: “Когда предметом договора купли - продажи недвижимости, напротив, является земельный участок, а находящаяся на нем недвижимость остается в собственности у продавца, условия пользования продавцом частью земельного участка, занятой недвижимостью, определяются договором купли - продажи. Если договор не содержит таких условий, продавец получает право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее пользования[[52]](#footnote-52).”

Правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, согласно которым при отсутствии в возмездном договоре условия о цене исполнение договора должно оплачиваться по цене, которая обычно взимается за аналогичные товары, в таких договорах не применяются. В случае отсутствия в договоре точно определенных данных о предмете, цене недвижимости, подлежащей передаче, условия о них считаются не согласованными сторонами, а договор считается незаключенным (ч. 2 ст. 554, ч. 2 п. 1 ст. 555 ГК).

Указанная в договоре цена недвижимости, которая находится на земельном участке, включает цену передаваемой с этой недвижимостью соответствующей части земельного участка или права на нее, если иное не установлено законом или договором (п. 2 ст. 555 ГК)[[53]](#footnote-53).

Как отмечалось ранее: “Переход права собственности на недвижимость по рассматриваемому договору к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение его до этого момента не может служить основанием для изменения отношений сторон договора с третьими лицами. При уклонении одной из сторон договора от регистрации перехода права собственности на недвижимость суд имеет право по иску другой стороны принять решение о такой регистрации (п.3 ст.551 ГК). В этом случае сделка регистрируется на основании решения суда. Сторона, которая необоснованно уклонялась от государственной регистрации перехода права собственности, обязана возместить другой стороне убытки, причиненные задержкой регистрации (п.3 ст.551 ГК)[[54]](#footnote-54).”

“Существует особенность и в исполнении этого договора: передача продавцом и принятие покупателем предмета договора производится по передаточному акту или иному документу о передаче, которые должны быть подписаны сторонами; обязанность по передаче недвижимости покупателю признается исполненной после вручения ее покупателю и подписания сторонами соответствующего документа об этом; уклонение одной из сторон от подписания названного выше документа рассматривается как отказ этой стороны от выполнения договора. В отличие от п. 1 ст. 475 ГК, если покупатель принял недвижимость, которая не соответствует условиям договора, в том числе в случае, когда это несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, это не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (ст. 556 ГК)[[55]](#footnote-55).”

Профессор Витрянский отмечает так же: ”В частности, в подобных случаях возможно применение статьи 398 ГК РФ, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуальную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков. Специальное правило применительно к договору продажи недвижимости установлено ГК РФ лишь в отношении последствий передачи недвижимости ненадлежащего качества[[56]](#footnote-56).”

Эти правила направлены на усиление защиты прав покупателя недвижимости.

При передаче покупателю недвижимости, которая не соответствует условиям договора о ее качестве, должны применяться правила ст. 475 ГК, согласно которым покупатель по своему выбору имеет право потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков имущества в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества (п. 1 ст. 475 ГК).

Если нарушения требований к качеству являются существенными (неустранимыми, требуют несоразмерных расходов или затрат времени и т. п.), покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной суммы. В таких случаях согласно ст. 557 ГК применяется правило о праве покупателя потребовать замены имущества ненадлежащего качества на имущество, соответствующее договору[[57]](#footnote-57).

Об этом упоминал и Витрянский.

При продаже недвижимости возникает вопрос о судьбе земельного участка, на котором она находится. В Кодексе данный вопрос решен следующим образом: при продаже недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на нее должны передаваться права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Если продавец является собственником земельного участка, покупателю передается право собственности на него либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Когда же в договоре продажи недвижимости не определено право покупателя на передаваемый ему земельный участок, к нему переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования (п. 2 ст. 552 ГКРФ).

В тех случаях, когда продавец недвижимого имущества не является собственником земельного участка, на котором она расположена, он вправе продать ее без согласия собственника участка, если это не противоречит условиям пользования участком, предусмотренным законом или договором. Покупатель в таком случае приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости (п. 3 ст. 552 ГК). Впрочем я упоминал об этом ранее.

Профессор Цибуленко писал: “При продаже земельного участка, на котором находится недвижимость продавца, без передачи ее в собственность покупателя продавец сохраняет право пользования частью земельного участка, занятой недвижимостью и необходимой для ее использования, на условиях, установленных договором продажи. Если такие условия отсутствуют, за продавцом сохраняется право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, находящейся под недвижимостью и необходимой для ее использования по назначению (ст. 553 ГК). Определенными особенностями отличается договор продажи жилых помещений. Они состоят в том, что существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры или их части, в которых проживают лица, сохраняющие по закону право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК). К таким лицам относятся: члены семьи бывшего собственника, которые остались проживать в проданном жилье (ст. 292 ГК РФ); наниматель жилья и постоянно проживающие с ним граждане, указанные в ст. 677 ГК; поднаниматель жилого помещения до истечения срока договора (ст. 675, 685 ГК). При продаже жилого дома, относящегося к государственному или муниципальному жилищному фонду социального назначения, в перечень должны включаться наниматель и члены его семьи, поднаниматель в пределах срока действия договора найма жилья (ст. 672, 685 ГК).”

Следует отметить, что согласно ч. 3 ст. 19 Закона РФ от 24 декабря 1992 года "Об основах федеральной жилищной политики" не допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК).

Такие правила, как ранее отмечалось установлены из – за целевого назначения таких объектов недвижимости.

“В отличие от других договоров продажи недвижимого имущества договор купли-продажи жилого дома, квартиры или их части подлежит государственной регистрации и признается заключенным только с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК). В данном случае обязательна регистрация самого договора, чтобы он мог считаться заключенным и действительным, а уже после этого или одновременно с этим производится государственная регистрация перехода права собственности на приобретенный жилой дом, квартиру. По договору продажи других видов недвижимого имущества подлежит государственной регистрации переход к покупателю права собственности на недвижимость, а не сам договор ее продажи (п. 1 ст. 551 ГК)[[58]](#footnote-58).”

В связи с этим в отличие от договора продажи жилого помещения договор продажи иной недвижимости признается заключенным в момент его подписания сторонами как единого документа (п. 2 ст. 434 ГК). Право собственности у покупателя недвижимости возникает с момента государственной регистрации перехода этого права (п. 2 ст. 223 ГК).

При продаже доли в общей долевой собственности на недвижимое имущество и государственной регистрации права на нее к заявлению о регистрации со стороны других сособственников должны быть приложены их письменные согласия, которые оформляются каждым из них в органе, производящем государственную регистрацию прав, или нотариально заверяются. Когда нет согласия всех сособственников, регистратор прав обязан приостановить регистрацию на два месяца и направить извещения об этом всем сособственникам, которые не выразили своего согласия. Если сособственники в течение указанного срока не оформят свои возражения в установленном законом порядке, регистрация права на долю в общей долевой собственности проводится без их согласия. Возникший в связи с такими возражениями спор между сособственниками должен разрешаться судом.

“Распоряжение имуществом, которое находится в долевой собственности, согласно закону должно осуществляться по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК). Вместе с тем участник такой собственности имеет право по своему усмотрению распорядиться своей долей - продать, подарить, завещать, отдать в залог либо распорядиться иным образом. Однако при возмездном отчуждении такой доли сособственник обязан соблюсти предусмотренное ст. 250 ГК правило о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли.

Это право заключается в том, что при продаже указанной доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (п. 1 ст. 250 ГК). Продавец такой доли должен сообщить письменно остальным сособственникам о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий ее продажи. Если последние откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец имеет право продать свою долю любому лицу. Когда же доля продана с нарушением преимущественного права покупки, любой другой сособственник вправе в течение трех месяцев требовать через суд перевода на него прав и обязанностей покупателя.

При обращении одного из сособственников с заявлением о государственной регистрации перераспределения долей в праве общей собственности необходимым условием для этого является наличие письменного согласия иных сособственников, чьи доли в праве общей долевой собственности перераспределяются, если иное не установлено законом или договором между сособственниками.

Распоряжение имуществом, которое находится в общей совместной собственности (имущество супругов, членов крестьянского хозяйства), осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Однако правило это применяется постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности Гражданским кодексом или другими законами не предусмотрено иное (п. 4 ст. 253 ГК). В исключение из приведенных выше правил иные правила установлены Семейным кодексом РФ[[59]](#footnote-59).”

“Согласно п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом и сделки, которая требует нотариального удостоверения и (или) регистрации в предусмотренном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. В противном случае супруг, чье нотариально удостоверенное согласие не было получено, имеет право потребовать через суд признания сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении такой сделки.

Государственная регистрация возникновения, перехода и прекращения права общей совместной собственности на недвижимость производится на основании заявления одного из правообладателей, если законодательством РФ либо соглашением между правообладателями не установлено иное (п. 3 ст. 24 Закона)[[60]](#footnote-60).”

В заключении по этому вопросу необходимо отметить, что безусловно регистрация прав на недвижимость и сделок с ней - процедура достаточно сложная, но необходимая. Сложность этой процедуры обусловлена особым правовым статусом недвижимости, что в свою очередь обусловлено повышенной важностью объектов недвижимости в общественных отношениях между субъектами гражданского права, а следовательно и жизни общества в целом.

Сразу оговариваюсь, так как тема, которую я выбрал, является очень объёмной, я рассматривал только договор купли продажи недвижимости из-за того, что он, по моему мнению, является наиболее важным, что касается других сделок с недвижимостью, то положения по ним являются во – многом аналогичными.

###### Заключение

В заключении необходимо сказать, что законодательством Российской Федерации, в частности Гражданским Кодексом РФ, Федеральным Законом от 21 июля 1997 г. “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” и другими нормативно правовыми актами достаточно чётко закреплены и правовой статус недвижимого имущества, и правила государственной регистрации имущественных прав на него, и правила совершения сделок с ним.

Однако необходимо также отметить, что в науке гражданское право всё ещё остаётся достаточно много спорных вопросов в отношении правового положения недвижимости, и многие авторы высказывают достаточно противоречивые мнения по некоторым вопросам.

Таким образом, подводя итог проделаной работе, необходимо отметить, что в силу своей общественной важности, недвижимое имущество обладает особым, по отношению к другим видам имущества, правовым положением, особыми правилами преобретения, отчуждения и совершения других сделок в отношении недвижимого имущества, а также особой формоой регистрации права собственности и иных вещных прав на него.

Список используемой литературы

Гражданский Кодекс Российской Федерации, принятый Государственной Думой 21 октября 1994 года.

Федеральный Закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997г.

Федеральный Закон “О товариществах собственников жилья” от 15 июня 1996 г.

Федеральный Закон Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства” от 23 декабря 1992 г.

Указ Президента Российской Федерации "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий" от 25 марта 1992 г. No. 301.

Указ Президента Российской Федерации "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами” от 16 мая 1997 г.

Приказ Минюста РФ “о порядке осуществления правового контроля за деятельностью учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок сним.” от 16 августа 1999гю № 224.

Постановление Правительства РФ “Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок сним.” от 18 февраля 1998гю № 219.

Ведомости ВС РФ – подшивки журналов.

Ведомости ФС РФ – подшивки журналов

Экономическая газета, 1993, N 28.

СЗ РФ. 1997. No. 20.

Вестник ВАС РФ. 1998. No. 10.

Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // В кн.: Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998.

Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html.

Гражданское право: Учебник. В 2 т. Том 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 1998. С. 304.

Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2.

Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения.. www.juristy.ru/statii/civlaw/civlaw2.htm.

1. Используемые в контексте термины недвижимые вещи, недвижимое имущество, недвижимость являются синонимами на основани ст. 130 ГКРФ от 21.10.1994г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Здесь и далее ГКРФ – это Гражданский Кодекс Российской Федерации, принятый Государственной Думой 21 октября 1994 года. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ст. 130 ГКРФ. [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: там же. [↑](#footnote-ref-4)
5. Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: ч.1 ст 130 ГКРФ. [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: ст.1 ФЗ “О товариществах собственников жилья” от 15 июня 1996 г. [↑](#footnote-ref-7)
8. Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: Ведомости ВС РФ. 1992. No. 14. Ст. 761. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: там же. [↑](#footnote-ref-10)
11. Ведомости ФС РФ. 1993. No. 1. Ст. 26. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // В кн.: Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Козырь О.М. Указ. соч. С. 286. Цитирую по: Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html. [↑](#footnote-ref-13)
14. Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html. [↑](#footnote-ref-14)
15. См., например: Гражданское право: Учебник. В 2 т. Том 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 1998. С. 304. [↑](#footnote-ref-15)
16. Козырь О.М. Указ. соч. С. 278. Цитирую по: Витрянский В.В История развития регулирования оборота недвижимости.. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html. [↑](#footnote-ref-16)
17. СЗ РФ. 1997. No. 20. Ст. 2240. [↑](#footnote-ref-17)
18. См.: Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2. [↑](#footnote-ref-18)
19. Cм.: там же. [↑](#footnote-ref-19)
20. См.: там же. [↑](#footnote-ref-20)
21. Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html [↑](#footnote-ref-21)
22. См.: Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения. www.juristy.ru/statii/civlaw/civlaw2.htm [↑](#footnote-ref-22)
23. См.: там же. [↑](#footnote-ref-23)
24. См.: Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2. [↑](#footnote-ref-24)
25. ФЗ от 21.07.1997 “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Собрание законодательства РФ, 1997, N 30, ст. 3594. Далее закон. [↑](#footnote-ref-25)
26. См.: там же. [↑](#footnote-ref-26)
27. См.: Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2 [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: ФЗ от 21.07.1997 “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Собрание законодательства РФ, 1997, N 30, ст. 3594. [↑](#footnote-ref-28)
29. См.: там же. [↑](#footnote-ref-29)
30. Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2. [↑](#footnote-ref-30)
31. См.: ст.10 ФЗ от 21.07.1997 “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Собрание законодательства РФ, 1997, N 30, ст. 3594. [↑](#footnote-ref-31)
32. Постановление Правительства РФ от 1 ноября 1997г. № 1378. [↑](#footnote-ref-32)
33. Приказ Минюста РФ от 16 августа 1999гю № 224, “о порядке осуществления правового контроля за деятельностью учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок сним.” [↑](#footnote-ref-33)
34. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998гю № 219, “Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок сним.” [↑](#footnote-ref-34)
35. Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2. [↑](#footnote-ref-35)
36. См.: Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения. www.juristy.ru/statii/civlaw/civlaw2.htm. [↑](#footnote-ref-36)
37. См.: Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2. [↑](#footnote-ref-37)
38. См.: Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения. www.juristy.ru/statii/civlaw/civlaw2.htm. [↑](#footnote-ref-38)
39. См.: там же. [↑](#footnote-ref-39)
40. См.: там же. [↑](#footnote-ref-40)
41. См.: там же. [↑](#footnote-ref-41)
42. См.: Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2. [↑](#footnote-ref-42)
43. См.: там же. [↑](#footnote-ref-43)
44. Экономическая газета, 1993, N 28, с. 17. [↑](#footnote-ref-44)
45. Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html. [↑](#footnote-ref-45)
46. См.: там же. [↑](#footnote-ref-46)
47. См.: там же. [↑](#footnote-ref-47)
48. См.: Вестник ВАС РФ. 1998. No. 10. С. 16. [↑](#footnote-ref-48)
49. Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html. [↑](#footnote-ref-49)
50. Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2 [↑](#footnote-ref-50)
51. Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html. [↑](#footnote-ref-51)
52. См.: там же. [↑](#footnote-ref-52)
53. Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2 [↑](#footnote-ref-53)
54. См.: там же. [↑](#footnote-ref-54)
55. См.: там же. [↑](#footnote-ref-55)
56. Витрянский В.В. История развития регулирования оборота недвижимости. www.jurqa.hut.ru/all.docs/g/a/ocz9ter7.html [↑](#footnote-ref-56)
57. Цибуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. Хозяйство и право 1998г. №2 [↑](#footnote-ref-57)
58. См.: там же. [↑](#footnote-ref-58)
59. Cм.: там же. [↑](#footnote-ref-59)
60. См.: там же. [↑](#footnote-ref-60)