

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

На правах рукописи

**АННАЕВ РУСЛАН НУРГЕЛДИЕВИЧ**

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК С  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ В УСЛОВИЯХ ТРАНСФОРМАЦИОННОЙ  
ЭКОНОМИКИ**

Направление подготовки 40.04.01 – «Юриспруденция»  
юридического факультета СГУ им. Н.Г.Чернышевского

Автореферат магистерской работы

Научный руководитель  
канд. юрид. наук,  
доцент кафедры гражданского права и процесса

П.А. Зеленский

Зав. кафедрой гражданского права и процесса  
канд. юрид. наук, доцент

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2017

**Актуальность темы исследования** выражена в необходимости определения направления для совершенствования нормативно-правовой базы регулирования сделок с недвижимостью, а также практики правоприменения, учитывая возникновение в современных условиях новых факторов социального, правового, экономического характера.

**Объектом исследования** данной работы стали общественные отношения, складывающиеся между различными субъектами в результате заключения, исполнения или прекращения некоторых видов сделок с недвижимым имуществом и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Предметом исследования** определена система правовых норм, регулирующих понятие недвижимого имущества и его правовой режим, отношения, возникающие по поводу оборота недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Целью** представленного исследования является формирование соответствующей концепции правового статуса недвижимости, а также правового регулирования сделок с недвижимостью на основе исследования теоретической, нормативно-правовой базы, правоприменительной практики в этой области; выявление проблем правового регулирования данной сферы, предложение возможных вариантов их разрешения. Достижение указанных целей обеспечивается в процессе решения следующих **задач**:

- рассмотреть понятие «недвижимость» в процессе исторического развития, раскрыть основы ее правового режима, исследовать особенности процесса государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обозначить необходимые задачи и основные направления развития;
- провести анализ проблемы перехода прав на недвижимое имущество по российскому законодательству;
- раскрыть вопросы «пороков недвижимости» в правоприменительной практике;

- исследовать механизм аренды объектов недвижимого имущества, провести правовой анализ норм не только Федерального законодательства, но и актов субъектов РФ в сфере государственной регистрации на определённый короткий срок; исследовать вопросы правового регулирования лизинга недвижимости в РФ, а также кадастра оценки недвижимости;
- рассмотреть систему органов, которые обеспечивают правомерность и законность сделок с недвижимостью;
- выявить проблемы развития законодательства России о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

#### **Степень научной разработанности темы и круг источников.**

Теоретическую основу исследования составили работы классиков российской цивилистики: Д.И.Мейера, И.А.Покровского, Г.Ф. Шершеневича, современных учёных цивилистов: М.И.Брагинского, А.Р. Кирсанова, П.В. Крашенинникова, О.М. Козырь, О.Н. Садикова, К.И. Склонского, Н.А. Сыроедова, В.В. Чубарова, Д.Н. Бахрах, И.М. Лазарева.

В научных трудах российских учёных цивилистов освещаются фундаментальные вопросы определения понятия «недвижимость»; обосновываются необходимое и основное содержание специальных правил, регулирующих гражданский оборот объектов недвижимости; определяются общие принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество; рассматриваются проблемы, связанные с осуществлением права собственности на недвижимость и так далее. Однако круг актуальных проблем сегодняшнего дня в данных исследованиях очерчивается в самом общем плане.

**Методами исследования являлись:** исторический метод, системный анализ норм федерального гражданского законодательства, подзаконных актов, нормативных актов субъектов РФ, ведомственных актов, метод социологического исследования судебной практики их применения, сравнительный анализ теоретических работ, приемы формальной и

диалектической логики при формулировании основных положений концепции, предлагаемых автором, формально-юридический метод.

**Научная новизна.** Работа представляет собой комплексное научное исследование проблем правового регулирования сделок с недвижимостью. В результате исследования выработаны теоретические положения и нормативно-правовые установки в целях совершенствования механизма правового регулирования в данной сфере.

**Структуру работы** определяют обозначенные цели и задачи. В данное диссертационное исследование входит введение, две главы, разделенные на 10 параграфов, заключение и библиографический список.

**Основные положения, выносимые автором на защиту:**

- предлагается внести в правовое определение недвижимости характеристики связи (физической и правовой) объекта недвижимости с землёй и возможности регулирования этой связи;
- рекомендуется внести изменения в п.2 ст.25 ФЗ «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», заменив положение «в случае необходимости совершения сделок с объектом незавершенного строительства, на положение «при совершении сделки, связанной с отчуждением объекта незавершённого строительства»;
- выявляется потребность дополнить п.2 ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ч.2 следующего содержания: «Государственная регистрация перехода прав на объект незавершённого строительства по сделкам, предусматривающим использование этого объекта до его сдачи в эксплуатацию, не допускается»;
- дополнить проверку документов при государственной регистрации сделки с недвижимостью с отчуждением, на предмет законности приобретения права собственности на данную недвижимость, путём определения всей цепочки перехода прав, с самого начала существования данной недвижимости , как первичного. так и вторичного рынка.

## Основное содержание работы

**Глава 1** выпускной работы посвящена исследованию общих вопросов правового регулирования сделок с недвижимостью

Понятие "недвижимость" возникло в Древнем Риме и в настоящее время активно применяется<sup>1</sup>. В России понятие "недвижимость" ввел Петр I. В современной же России понятие "недвижимость" или "недвижимое имущество" было введено в экономический и правовой оборот "Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик"

С того момента когда вступил в силу Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество стала обязательной для оформления прав на недвижимость.

В данной главе рассматривается и переход права на недвижимое имущество в Российском законодательстве, где автором выявлено то, что современный российский законодатель не выделяет акту передачи недвижимого имущества особенного вещно-правового значения (в сравнении с движимыми вещами); Современный российский законодатель, в момент определения перехода доли в праве общей собственности к приобретателю по договору указывает, что доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора.<sup>2</sup>

Переход рассматривается как перемещение чего-либо, и совершенно не имеет значение имущество это или право и т.д., смысл остается один - это переход от одного лица к другому. Государственная регистрация считается обязательной для сделок, на которые направлено требование о государственной регистрации прямо установленных законодательством.

---

<sup>1</sup> Пашутина В.П. Залог в Российском гражданском праве / Москва : Лаборатория Книги, 2010. - 111 с.

<sup>2</sup> С.В. Потапенко, А.В. Зарубин. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности: подведомственность и подсудность, способы защиты права собственности, приобретение права собственности, споры, связанные с самовольной постройкой, незаконное владение имуществом, лишение владения, освобождение имущества от ареста, споры о правах на недвижимое имущество и др. /; под ред. С. В. Потапенко. - Москва: Проспект, 2014. - 243 с.; 22 см

Сделки, которые подлежат государственной регистрации, будут считаться заключенными, с момента их государственной регистрации.

В данной главе также рассматриваются определённые виды *сделок с отчуждением*, которым необходима государственная регистрация и *сделки без отчуждения*, подлежащие государственной регистрации.

Также рассмотрены виды сделок с недвижимостью в коммерческом обороте, которые квалифицируются по субъекту, совершающему такую сделку.

**Во второй главе** рассматриваются особенности совершения сделок с недвижимым имуществом и порядка их регистрации. Первая и главная цель существования системы государственной регистрации заключается в обеспечении защиты имущества участников гражданского оборота.

Также в данной главе рассмотрены пороки в истории недвижимости: последствия приватизации. Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" является началом данной проблемы. Именно тогда, в 90-е годы, из-за размытой системы или не проработанных действий государственных органов были нарушены права очень большого количества людей, больше всех досталось несовершеннолетним, а последствия появляются в судебной и риэлтерской практике и в сегодняшнее время <sup>3</sup>.

Что касается правового регулирования лизинга недвижимости в РФ, то в экономической литературе лизинг определен как вид особенной деятельности, финансовых услуг, особенной формы кредитования при приобретении имущества, и как специфическая форма финансирования вложений на приобретение машин, оборудования, недвижимого имущества при посредничестве специализированной финансовой (лизинговой) компании,

---

<sup>3</sup> Аксенова Т. Г. и др Гражданское право : учебник / под ред. Г. Н. Черничкиной. - Москва : РИОР :ИНФРА-М, сор. 2013-. - (Высшее образование.Бакалавриат). Т. 1. - Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2013. - 446 с.; ISBN 978-5-369-01051-8 РИОР

которая имеет право.<sup>4</sup> В результате исследования выявлено, что лизинг недвижимости в РФ остается практически невостребованным из видов лизинга исходя из типа имущества.

Далее в данной главе обращено внимание на фазы, стадии и этапы кадастровой оценки недвижимости. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Несмотря на большой массив научных работ, посвящённых исследованию гражданского правового оборота жилой недвижимости, вопросы, связанные с совершением её купли-продажи, получили лишь фрагментарное освещение.

В параграфе «Актуальные проблемы развития законодательства России о Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» рассмотрено решение межведомственной задачи обеспечения актуальными и достоверными сведениями об объектах недвижимого имущества и о зарегистрированных правах и сделках с ними, что приводит к некорректной информационно-аналитической поддержке деятельности федеральных органов исполнительной власти.

А поэтому, для того чтобы эффективно решить данную проблему и привести к показателям, которые установлены законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации необходимо продолжить реализацию мероприятий по развитию единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости и их обеспеченность финансовыми ресурсами, причем сделать это необходимо системно. Отсюда и следует некорректная информационно-аналитическая поддержка деятельности федеральных органов исполнительной власти.

---

<sup>4</sup> О. Н. Безверхая, И. А. Вискова, А. П. Грубов Актуальные проблемы экономического развития России и регионов: материалы региональной научно-практической конференции, 28 февраля 2013 г. / М-во сельского хоз-ва Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования "Оренбургский гос. аграрный ун-т", Ин-т заочного и доп. проф. образования ; Оренбург : ОГАУ, 2013. - 189 с. : ил., табл.; 20 см.; ISBN 978-5-88838-832-7

## Заключение

В ходе исследования были сформулированы следующие выводы.

Действующее законодательство, как показало исследование, содержит немало противоречий и пробелов, которые требуют устранения. Так, остался открытым вопрос о юридической действительности прав на недвижимое имущество, которые возникали с момента вступления в силу Закона о государственной регистрации прав, то есть с 31 января 1998 года, и до момента фактического создания в соответствующем регионе, муниципальном образовании подразделений органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Таким образом, подразумевается, что законодатель заложил "мину замедленного действия", обозначив в тексте рассматриваемого Федерального закона длительный, до 1 января 2000 года, срок для проведения организационных мероприятий по созданию в регионах, городах и районах подразделений соответствующей службы. На практике это означало, что обязанность у субъектов гражданского оборота зарегистрировать права, сделки в отношении недвижимого имущества у них уже появилась (поскольку Закон в силу уже вступил), а возможности ее реализовать нет.

Естественно, ввод обязательной предварительной регистрации таких договоров явился причиной оперативного формирования государственного реестра прав на недвижимое имущество для обеспечения в первую очередь потребностей государства - статистических, контролирующих, и фискальных. Поэтому необходим технический процесс данной регистрации

Данный вопрос не прописан на уровне федерального законодательного акта, не урегулированы и возникающие вследствие этого проблемы, а также многочисленные технические и организационные нюансы. В результате граждане по-прежнему вынуждены отстаивать свои права в суде, рискуя лишиться собственности. В конце 2004 года статья 223 ГК РФ была изменена, это вызвало появление множества проблем. Возникло необходимое признание того, что принятые изменения имеют фрагментарный характер, они не

учитывают ни некоторые другие гражданско-правовые нормы, ни требования ряда правовых институтов.

Также в законодательстве недостаточно проработан механизм приобретения права собственности на недвижимое имущество добросовестным возмездным приобретателем при отчуждении последнего неуправомоченным лицом. В нормах законодательства нет чёткого определения, кто считается добросовестным приобретателем, так как применительно к недвижимому имуществу особую роль будет играть государственная регистрация перехода права на него.

Государственная регистрация - это единственное доказательство существования зарегистрированного права.

В настоящее время существует ряд перспективных направлений в области совершенствования законодательства, регулирующего порядок государственной регистрации сделок с недвижимостью. В первую очередь, это необходимость дополнительной научной проработки понятия "недвижимость".