

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 3 курса 362 группы
направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»,
профиль подготовки «Предпринимательское право, коммерческое право»

Юридический факультет

Кулеватовой Анастасии Валерьевны

Научный руководитель
доцент, к.ю.н., доцент

подпись, дата

Ю.Ю. Илюхина

Заведующий кафедрой
гражданского права
и процесса
к.ю.н., доцент

подпись, дата

Е.Н. Тогузаева

Саратов, 2020

Актуальность темы. Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из важных задач в области правовой политики государства. Правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом, играет ведущую роль в организации этого оборота. От правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит развитие производства, инвестиционный климат и благосостояние населения. В то же время недостатки правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Объект исследования - гражданско-правовые отношения, складывающиеся в процессе отчуждения недвижимого имущества. **Предмет** исследования - совокупность правовых норм, включающих особенности гражданско-правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество и актуальные проблемы практики их применения при отчуждении недвижимости.

Цель исследования - выявление проблемы правового регулирования отчуждения недвижимого имущества.

Для достижения поставленной цели нам необходимо решить взаимосвязанные **исследовательские задачи:**

1. рассмотреть понятие, признаки недвижимого имущества;
2. изучить правовой аспект недвижимого имущества;
3. рассмотреть типологию договоров по отчуждению недвижимого имущества;
4. выделить основные проблемы и перспективы правового регулирования отчуждения недвижимого имущества.

В работе были использованы общенаучные и специальные методы исследования, среди которых можно выделить диалектический, формально-

логический, исторический, сравнительно-правовой, системно-структурный и другие.

Методологическая и теоретическая база исследования.

Теоретическая основа исследования сформировалась в ходе изучения и использования работ классиков российской цивилистики: Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича, современных ученых-цивилистов: М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.А. Дозорцева, О.М. Козырь. В ходе исследования изучены современные диссертационные работы и статьи Ю. В. Барина, И.А. Бланка, М. Володарского, Е.А. Дорожинской, И.В. Ершовой, Е.А. Киндеевой, Н.И. Клейн, и многих других авторов.

Положения, выносимые на защиту данной магистерской работы, заключаются в следующем:

1. Несмотря на введение нового законодательства в сфере регистрации недвижимости возникает ряд проблем при применении данного законодательства. Одна из проблем прошлый нормативный акт еще действует, но и применяется новый нормативный акт. Поэтому происходят юридические несоответствия, приводящие к конфликтам, как между заявителем, так и между структурами, занимающимися вопросами регистрации недвижимости. Проблема в данной части заключается в том, что некоторые положения ФЗ №122, даже с учетом принятия нового нормативного акта в данной сфере в 2015 году, действуют до сих пор. На данный момент не ясна цель сохранения в действии ст. 31.1 ФЗ №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Вопрос, раскрываемый в ст. 31.1 закона 1997 года носит социально – значимый характер, поэтому в данном случае необходима систематизация процедуры в отношении выплат за потерю жилья (утрату право собственности), поскольку данная проблема является актуальной. В настоящее время нет объективной оценки такого законодательного «поведения», связанного с отсутствием регламентации в законе 2015 года

вопроса, связанного с закреплением правоположений ст. 31.1., что приводит к затруднению рассмотрения дел заявителя.

2. Обнаружено, что при регистрации прав недвижимости возникают проблемы у заявителя по делу, такие как отсутствие информации в генеральном плане, нежелание выдавать необходимые документы, неполнота документации для рассмотрения дела из-за отсутствия необходимой информации в Росреестре, финансовые затраты на продолжение дела. Мы предлагаем решение выявленных проблем через обновление базы Росреестра с введением специального сотрудника Росреестра, который может дополнить информацию на каждого заявителя до 1998 года через данные из БТИ, что поможет в работе, как сотрудников, ведомств, так и собственников и решить возникающие проблемы, поскольку информация будет находиться в одной организации, что поможет сократить сроки рассмотрения дела заявителя.
3. В работе по регистрации недвижимости существенным решением проблемы на начальном этапе будет работа по информационной грамотности заявителей. Поскольку заявители на данный момент неграмотно информированы о необходимых документах для рассмотрения дела, о своей недвижимости, что снова касается базы Росреестра, из-за отсутствия публичной информации, главное достоверно информацией по делу. Несмотря на то, что существует официальный ресурс Росреестра, не всегда имеется точная и достоверная информация о деле заявителя, о недвижимости, что является причиной длительного рассмотрения поданных заявителем документов. Вследствие чего происходит нехватка документов по делу из-за неполноты предоставления дел по заявлению, что соответственно приводит либо к отказу по делу, либо к приостановке дела. Для этого конструктивным решением будет создать информационную платформу, которая будет ежедневно обновляться и помогать ускоренно и качественно отвечать на запрос заявителей. Платформа будет действовать на базе Росреестра, но для уменьшения

количества некорректной информации (данные ЕГРН, о собственнике, о необходимых под каждую ситуацию документах) будет работать специализированная служба отслеживающая информацию и ежедневно обновляющая, что существенно поможет в результативности по делу и главное качественной информации.

Структура выпускной квалификационной работы. Выпускная квалификационная работа (магистерская работа) состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Глава 1. «Теоретико-правовая характеристика недвижимого имущества» заключается в теоретической характеристике недвижимого имущества, определение понятия недвижимого имущества различными авторами. Отчуждение недвижимого имущества представляет собой надлежащим образом оформленную передачу одним лицом другому лицу права собственности на недвижимое имущество. В специализированной литературе под отчуждением имущества понимается «добровольная или принудительная передача собственником принадлежащего ему права собственности на имущество другому лицу, а также переход права собственности на имущество без волеизъявления собственника, в силу правил, установленных императивными нормами закона»¹.

Определение понятия недвижимого имущества законодатель дает посредством перечисления объектов (с присущими им характерными признаками), которые к нему относятся (ст. 130 ГК РФ). Так, согласно ст. 130 ГК РФ, к недвижимому имуществу 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 недвижимому имуществу также относятся подлежащие государственной

¹ Лужина, А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. М.: РГУП, 2017. С.25-27.

регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимому имуществу может быть отнесено и иное имущество: жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке². Недвижимость рассматривается как правовая категория. Ею можно назвать объекты в силу их природных свойств или на основании закона. В первом случае приоритетными являются признаки, которые характеризуют её физическую составляющую, а именно – прочная связь с землёй.

Помимо теоретического анализа недвижимого имущества был рассмотрен правовой режим недвижимого имущества в России и странах западной Европы. В правовых системах зарубежных стран к недвижимому в основном относится такое имущество, как земля и вещи, неразрывно с ней связанные, то есть здания, сооружения и др. Большинство европейских стран термин «недвижимое имущество» равнозначен понятию «земельный участок». Анализируя зарубежное законодательство на предмет регулирования правового режима недвижимого имущества, можно сказать о Германском гражданском уложении, по которому недвижимость определена как пространственно-ограниченная часть земной поверхности, зарегистрированная в земельном кадастре и в инвентарной описи поземельной книги под собственным номером. Как и в России, слово «недвижимость» выступает синонимом выражению «недвижимая вещь (имущество)». Аналогичный подход мы можем наблюдать и в гражданском законодательстве РФ. Обращаясь к правовому регулированию режима недвижимости во Франции, можно заметить такую особенность, что имущество может считаться «недвижимостью в силу назначения». Ей признаётся рабочий скот, рыбные пруды, удобрения, машины, инструменты,

² Тихомирова, Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридическая энциклопедия. 6-е изд., доп. и перераб. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. С.99-100.

орудие и сырьё, используемое для эксплуатации недвижимости. При этом такие вещи выступают в качестве недвижимых, если они были помещены собственником на своём земельном участке. Отсюда следует, что понятие «недвижимость» объективно является условным. Из вышеизложенного мы наблюдаем, что категория недвижимого имущества не ограничивается объектами материального мира. В других зарубежных странах состав тех вещей, которые относятся к недвижимым, тоже разнообразен. Так, в Италии недвижимостью признаётся вода, в Испании – статуи, а в Швейцарии – растения, горные прииски, зарегистрированные права на недвижимость³.

Проанализировав зарубежный опыт регулирования правового режима недвижимого имущества, можно заметить, что в разных странах он имеет свою оригинальность. В России она заключается в так называемом «классическом» подходе к определению недвижимого имущества и отнесению к его составу того, что составляет объекты материального мира. На наш взгляд, такое решение законодателя логично. Специфика гражданского законодательства РФ выражается в отнесении к недвижимому имуществу воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, по своей сути являющиеся движимыми.

Глава 2. «Договоры по отчуждению недвижимого имущества» посвящена рассмотрению видов договоров. Форма договоров по отчуждению недвижимого имущества неодинакова. На наш взгляд, такой подход законодателя не совсем обоснован. Так, договор мены и купли-продажи недвижимого имущества, и продажа жилого помещения или предприятия, которая введена с 2013 года, как имущественного комплекса и договор дарения совершаются в простой письменной форме. Они не требуют нотариального удостоверения. Исключение составляет договор ренты, посредством которого отчуждается недвижимое имущество, который должен быть нотариально удостоверен. Государственной регистрации по данным договорам подлежит только переход права собственности на недвижимость.

³ Михайлова, Т.Н. Указ. соч. С. 187-190.

Следующий вид договора – договор купли-продажи. По общему правилу, существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются его предмет и цена. В соответствии со ст. 554 ГК РФ предмет договора купли-продажи недвижимости должен быть надлежащим образом индивидуализирован. Это означает, что он должен содержать данные, которые позволяют определённо установить недвижимое имущество.

Следующий вид договора – договор мены. Договор мены — это один из древних видов сделок. Еще в давние времена человечество вело обмен разным имуществом, наделенным конкретными полезными свойствами. Система гражданско-правовых взаимоотношений отводит значимую роль такому документу, как договор мены. Порядок заключения и составления договора мены регулируется гражданским кодексом Российской Федерации⁴. Гл. 31 Гражданского Кодекса РФ (ст.567-571) рассказывает о нормах, в соответствии с которыми составляются договоры мены. О значении таких документов говорится в ст.567 ГК РФ. Законодательство гласит, что договор мены – это документ гражданского права, на основе которого один участник соглашения передает другому что-либо в собственность, обменивая один предмет на другой⁵. Заключая договор мены, участники хотят приобрести имущественные ценности для личного пользования без покупки и продажи, то есть без денег или с их минимальным количеством. Таким образом, в целях недопущения заключения притворных сделок и нарушения преимущественного права покупки равноценность недвижимости в договоре мены должна быть подтверждена путём указания его стоимости.

Договор дарения недвижимого имущества следующий вид договора недвижимости. Дарение как правовое явление представляет собой сделку, в рамках которой даритель передаёт вещь в собственность одаряемого на безвозмездных началах. Само по себе дарение – это акт свободной воли по

⁴ Тарабаев, П.С. Договор мены в Российском гражданском праве: цивилистический очерк: монография. – Екатеринбург, 2012. – С. 34.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №N 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // СЗ РФ. – 1996. - № 5. – Ст. 410.

передаче имущества в собственность одаряемого. Квалифицирующим признаком дарения является его безвозмездность. Запрет встречного предоставления, отражающий возмездность договора дарения, является не только конститутивным признаком данного договора, но и императивным предписанием. Следовательно, его нарушение может повлечь за собой ничтожность сделки. Безвозмездный характер дарения предполагает наличие производных от него признаков, в частности, таких как бесповоротность перехода прав, бессрочность дарения, увеличение имущества одаряемого и уменьшение имущества дарителя⁶.

Договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты. Договор ренты представляет собой соглашение, в рамках которого получатель ренты передаёт её плательщику в собственность имущество, который в свою очередь обязуется в обмен на него периодически выплачивать получателю ренту в виде определённой денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Рента может быть постоянной или пожизненной. Вместе с тем, существует такая её разновидность, как пожизненное содержание с иждивением. В связи с этим рассматриваемый договор как форма распоряжения недвижимостью с расчётом на долгосрочное, стабильное и юридически гарантированное получение натуральных рентных выплат⁷. Данный факт объясняет необходимость нотариального удостоверения таких сделок⁸.

Основополагающей главой является **Глава 3. «Проблемы и перспективы правового регулирования отчуждения недвижимого имущества в России»**. Несмотря на введение новой нормативно-правовой базы возникает ряд проблем, с которыми необходимо работать. Рассмотрим

⁶ Кожевина, Е.В. Нематериальные блага как объект гражданских прав: дискуссионные вопросы теории и судебное толкование // Цивилист. 2015. № 4. С. 61.

⁷ Адаева, Е.А., Адаев, И.К. Договор пожизненного содержания с иждивением: сущность, развитие, проблемы правового регулирования // Нотариус. 2015. № 2. С. 20-23.

⁸ Определения Верховного Суда РФ от 22.08.2017 № 18-КГ17-107 // [Электронный ресурс]: [сайт]. - URL: http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1572118 (дата обращения: 30.11.2019).

основные проблемы правового регулирования отчуждения недвижимого имущества.

Автор Зубарев А.А. рассматривает ФЗ с критической точки зрения и делает выводы о том, что проблемой применения законодательства является, установленная ФЗ № 218, процедурная сложность выкупа нежилых помещений, находящихся в аварийных домах.

На практике подавляющее большинство тех сделок, которые направлены на выкуп помещений в «публичную» собственность являются сделками по выкупу аварийного жилья. В условиях современной экономической ситуации в стране и значительного уровня нищеты граждан, которые живут в аварийном жилье, уплата ими услуг по нотариальному удостоверению сделки затруднительна, что тормозит как процесс совершения самой сделки, так и процесс переезда населения из аварийного жилья, которое, безусловно опасно для жизни, в новое предоставляемое жилье⁹. Последнее влечет за собой усложнение процедуры выкупа (изъятия) в государственную и муниципальную собственность жилых помещений.

Установление возможности заключения указанных сделок в простой письменной форме способствует на первом этапе упрощению процедуры, а в перспективе и сбалансированности деятельности регистрирующего органа, и повышению социально-экономической стабильности в жизни тех граждан, которые получают новое жилье. Одну из главных ролей при реализации указанного проекта, финансируемого из средств государственной корпорации, будет осуществлять Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Необходимо отметить, что процесс гражданско-правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество

⁹ Якупов, А.Г. Право. Адвокатура. Нотариат. Сборник материалов Международных научных чтений. Выпуск 11. (Москва. Российская академия адвокатуры и нотариата. 14 апреля 2014 г.) / Москва, 2014. С. 74.

в Российской Федерации имеет некоторые нерешенные проблемы, но, в свою очередь, так как, недвижимость является основой функционирования любой экономической системы, нормативно-правовое регулирование должно являться одной из приоритетных задач для государства, с целью исключения проблем, возникающих в данной сфере¹⁰.

В заключении сделаны выводы. Правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом, играет ведущую роль в организации этого оборота. По итогам рассмотрения терминологии недвижимости можно сделать вывод о том, что недвижимость рассматривается как правовая категория. Ею можно назвать объекты в силу их природных свойств или на основании закона. В первом случае приоритетными являются признаки, которые характеризуют её физическую составляющую, а именно – прочная связь с землёй. Исходя из рассмотренной нами судебной практики следует, что данный признак выступает не единственным, который бы гарантировал, что перед нами находится именно недвижимое имущество. Ещё одним квалифицирующим, на наш взгляд, является признак правомерности создания недвижимости, то есть соблюдение градостроительных и иных норм при её возведении.

Для объектов недвижимости, по мнению судов, стало необходимо обладать самостоятельным хозяйственным назначением. Однако данное свойство позволяет лишь отделить недвижимое имущество от того, что составляет его улучшения и к вещам в принципе не относится. Тем не менее, в п. 1 ст. 130 ГК РФ можно внести изменения или дополнения, содержащие указание на два вышеназванных дополнительных признака недвижимого имущества.

Нами рассмотрены основные договоры отчуждения: договор купли-продажи недвижимого имущества, договор мены недвижимого имущества, договор дарения недвижимого имущества, договор, предусматривающий отчуждение недвижимого

¹⁰ Доманова, А.В. Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество // Молодой ученый. — 2018. — №47. — С. 74-77.

имущества под выплату ренты. Российское законодательство постоянно развивается, но тем не менее, проблемы, которые выявлены еще не решены.

Для решения поставленной задачи об усилении статуса института государственной регистрации права необходимо внести в концепцию закона два принципиальных требования: ответственность Росреестра и/или его сотрудников за каждый случай судебной отмены решения о государственной регистрации в связи с ненадлежащим проведением экспертизы; компенсация добросовестным приобретателям недвижимости в полном объеме понесенного ущерба из средств казны.

В заключение необходимо отметить, что для эффективной работы нормативно-правовой базы необходимо: в работе по регистрации недвижимости существенным решением проблемы на начальном этапе будет работа по информационной грамотности заявителей; необходимо заполнение пробелов в реестре недвижимости до 1997 года, поскольку множество дел приходится отстаивать в суде, затрачивая финансовые и временные ресурсы; необходимо упорядочить законодательство путем полной отмены «старого» закона и введения положений об основаниях выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение в ФЗ №218 – 2015 года.

Необходимо отметить, что процесс гражданско-правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество в Российской Федерации имеет некоторые нерешенные проблемы, но, в свою очередь, так как, недвижимость является основой функционирования любой экономической системы, нормативно-правовое регулирование должно являться одной из приоритетных задач для государства, с целью исключения проблем, возникающих в данной сфере.