

Содержание:

Содержание

Введение.....	3
Глава 1. Теоретические аспекты правового регулирования сделок с недвижимостью.....	5
1.1 Возникновения представлений о недвижимости как об объекте права.....	5
1.2 Недвижимость как объект гражданских отношений, основные признаки недвижимого имущества.....	9
Глава 2. Общее положение договора купли-продажи недвижимости.....	22
2.1 Понятие и форма договора купли-продажи недвижимости.....	22
2.2 Право на недвижимость при продаже земельного участка.....	28
Заключение.....	33
Список литературы.....	35
Приложение.....	39

Введение

Актуальность исследования. Недвижимость, занимая основное место в системе объектов гражданских прав, сама выступает системным образованием с собственной структурой и взаимосвязью элементов, ее составляющих.

Для всего человечества земля является важнейшим объектом материального мира. В соответствии с действующим законодательством землю, как определенный

объект гражданского права можно иметь в собственности, то есть обладать триадой правомочий по отношению к земле: владеть, пользоваться, распоряжаться.

Право собственности на землю является конституционным правом граждан и юридических лиц. Оно является первоначальным по отношению к другим видам вещных прав. Все другие права производны от него и представляют собой всего лишь ограниченные вещные права. Ввиду того что земля является природным объектом, Конституция РФ, с одной стороны, разрешает свободное распоряжение земельными участками, а с другой - устанавливает некоторые ограничения в целях охраны окружающей среды.

Объект исследования - общественные отношения, складывающиеся в связи с возникновением и реализацией права собственности на землю в Российской Федерации.

Предмет исследования - нормы конституционного, гражданского и земельного законодательства, гарантирующие и регламентирующие институт собственности на землю в России.

Цель работы - исследование теоретических и практических проблемных аспектов право недвижимости на земельный участок.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- проанализировать возникновение представлений о недвижимости как об объекте права;
- изучить правовой режим недвижимости как объекта правовых отношений;
- раскрыть понятие и форма договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть право на недвижимость при продаже земельного участка;
- исследовать права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости;
- в заключении подвести итог проделанной работы.

Теоретическую основу исследования составили труды российских ученых: И.Т.Балабанова, В.В.Безбаха, М.И.Брагинского, И.Л.Брауде, В.М.Будилова, В.В. Витрянского, Е.А.Васильева, В.В.Ельяшевича, В.С. Ема, В.В.Залесского, В.Д.

Карповича, О.М.Козырь, П.В.Крашенинникова, М.И.Кулагина, А.А.Лазаревского, Д.И.Мейера, К.А.Митюкова, В.П.Мозолина, В.М. Пустозеровой, И.А.Покровского, П.Н.Павлова, Н.В. Рабиновича, В.С.Репина, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Е.А.Суханова, К.Н. Скловского, Ю.К.Толстого, В.П. Шахматова, Г.Ф.Шершеневича, В.Ф.Яковлева и др.

Для полного анализа и раскрытия темы использовались общенаучные и частнонаучные *методы исследования*: анализ и изучение нормативных актов и научной литературы, исторический, сравнение, системного и функционального подхода.

Структура работы. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы, приложений.

Глава 1. Теоретические аспекты правового регулирования сделок с недвижимостью

1.1 Возникновения представлений о недвижимости как об объекте права

Наиболее полно, исследуя воззрения многих юристов различных исторических эпох, историю возникновения недвижимости как объекта права, отразил С.А. Степанов. Поэтому в большей степени, хотелось бы процитировать этого замечательного ученого.

Редкое современное исследование в цивилистике не содержит более или менее подробного воспроизведения основных положений Римского частного права, ранее изложенных в научных и учебных произведениях. Обширный эмпирический материал, производные комментарии и обобщения специалистов теории и истории римского права позволяют, не останавливаясь подробно на аргументации отдельных, ранее обоснованных в литературе заключений, сформулировать принципиальные, отправные для раскрытия последующего материала историко-правовые позиции.

В целом римское право не придавало естественному делению вещей особую юридическую значимость, столетиями вырабатывая систему объектов гражданских

прав в целом (вещей телесных и бестелесных). Классификация вещей на движимые и недвижимые (*res mobiles* и *immobiles*) констатировалась лишь в редких источниках. Исследователи права того периода только предполагают, что древние юристы к недвижимым вещам относили такие вещи, перемещение которых без вреда для их субстанции недопустимо. Это земля (*solum*) и всякая ограниченная часть территории (*fundus, praedium*). Иные вещи, прочно прикрепленные к земле, по римскому воззрению, не являлись самостоятельными вещами, а считались составными частями почвы, а потому принадлежали собственнику земли.

После первоначального продолжительного и весьма затруднительного периода развития юридической мысли древних восторжествовал подлинный прообраз современного объекта недвижимого имущества - земельного участка.

Право частной собственности на землю сформировалось в Италии еще во времена императоров, во всяком случае, на бывших принадлежавших государству пашнях, которые формально до Домициана не принадлежали частным владельцам. Именно для обозначения этого права (права на недвижимый объект, а в дальнейшем - на любую пригодную для этого вещь) юристы формулируют понятие, которое причисляют к своим самым большим достижениям. Это понятие - «право собственности» - рассматривает движимое и недвижимое имущество ни в коем случае не под старым обозначением «*rei dominium*». Первичное и производное приобретение становится одинаковым, право собственности, в первую очередь на недвижимую вещь, отделяет частного собственника от государства и делает его непосредственным властелином вещи. Выведение этого простого юридического понятия (абсолютного права собственности) было таким же огромным прорывом по сравнению с примитивным правом фактического обладания в античности, как впоследствии, через многие столетия, стимулом и рычагом упразднения феодальной связанности земли.

Далее С.А. Степанов цитирует выдающего цивилиста И.А. Покровского, где отмечает: «Исследуя возникновение института частной собственности, И.А. Покровский пришел к подобному выводу, свидетельствующему, что не только (и не столько) природные свойства определенных вещей изначально лежали в основу деления вещей на движимые и недвижимые. В частности, ученый отметил, что «чувство частной, индивидуальной принадлежности вещей (зародыш позднейшего права собственности) появляется впервые, без сомнения, по отношению к вещам движимым; как мы уже видели, недвижимость (земля) первоначально находится в таком или ином коллективном обладании. Затем на основании государственного, публичного акта участок земли вверялся домовладыке.

И если право на движимые вещи защищалось при помощи деликтных исков, то завладение земельным участком иным, неправомочным лицом влекло иск не о деликте, а о восстановлении первоначально общинного (публичного) земельного распределения». Именно здесь, считает И.А. Покровский, «впервые возникает представление о некоторой неременной юридической связи лица с вещью - первый и наиболее существенный элемент права собственности».

После объединения гражданского и преторского права в послеклассическом периоде римского частного права значимость классификации вещей на *res mancipi* и *res nec mancipi* утрачивается. «Самое деление вещей на *res mancipi* и *res nec mancipi* давно сделалось анахронизмом».

Формирующееся право собственности на недвижимое имущество охватило всю совокупность вещей, принципиально не различая физических свойств объектов (дом или рабочий скот, повозка или участок земли) и не ставя эти свойства в ранг, требующий иного, чем просто движимая вещь, порядка перехода к новому собственнику. Сохранив основным способом передачи вещного права *traditio*, древнее право, подчиняя формальные условности в пользу быстрого и неформального имущественного оборота, пренебрегло публичным моментом (более выраженным в *mancipatio*).

Переход права собственности к новому собственнику мог быть неизвестен третьим лицам, недобросовестный продавец мог совершать иные сделки с этой недвижимостью; «разумеется, все эти сделки окажутся впоследствии ничтожными, но они оставят после себя массу вреда и разорений». Современное право, развивая *traditio*, «пришло к установлению принципа публичности для актов на недвижимость, принципа, нашедшего себе наиболее полное выражение в институте поземельных книг.

Всякая переуступка права собственности, всякое установление сервитута или ипотеки должны отмечаться в официальных поземельных книгах». В дальнейшем римское право действительно включило публичность как необходимое условие сделок с недвижимостью.

Изложенное, бесспорно не претендуя на более или менее исчерпывающий анализ лишь некоторых касающихся исследуемой темы представлений историков и правоведов о древнем праве, все же позволяет сделать определенные выводы, которые, по нашему мнению, весьма показательны и существенны для дальнейшего уяснения особенностей возникновения и природы как собственно объектов

недвижимого имущества, так и их системного построения.

Во-первых, недвижимое и движимое имущество (в современном понимании) с начального этапа формирования как объекты гражданских прав абсолютно самостоятельно и независимо друг от друга включались в сферу правового регулирования, причем недвижимое имущество возникало вследствие публичной воли, а нарушенное право на объекты недвижимого имущества защищалось как право публичное.

Во-вторых, деление объектов (вещей) древнего права лишь условно соответствует современной, достаточно четкой и недвусмысленной дихотомии - недвижимые и движимые вещи, поскольку в римском праве критерии подобных делений включали природные свойства вещей, лишь исчерпав иные признаки, в первую очередь функциональные.

В-третьих, отсутствие или ослабление формального, публичного порядка владения недвижимым имуществом на праве собственности и совершения сделок с ним, благоприятное для простоты и эффективности экономического оборота, столь же неблагоприятно и в конечном счете губительно собственно для статики и динамики объектов недвижимого имущества, поскольку любая недобросовестность (и даже неосмотрительность) участников сделок с недвижимостью влечет большие негативные последствия, чем ожидаемые преимущества упрощенного оборота.

Это, впрочем, более характерно для развивающегося права, практически полностью основанного на регулировании отношений исключительно через реализацию позитивной нормы.

Позднее, в эпоху великих буржуазных революций, изменились представления о недвижимости и праве собственности с позиций регулирования преимущественно публичным правом в сторону частноправовой составляющей.

Французский гражданский кодекс одним из первых систематизировал объекты недвижимого имущества и дал главный критерий, остающийся до настоящего времени классическим (и, по существу, единственным), деления имущества на недвижимое и движимое - прочная связь с землей.

Все имущества являются движимыми или недвижимыми. Базовая и лаконичная норма Французского гражданского кодекса уже два столетия служит отправной точкой всех последующих цивилистических исследований и законодательных воплощений, в том числе и в отечественном праве.

Что касается России, то сам термин «недвижимое имущество» появился в законодательстве России благодаря Указа Петра I о единонаследии 1714 года.

Данный Указ устранил различия между вотчинами и поместьями. Под недвижимостью понималась часть земной поверхности и все то, что с ней связано настолько прочно, что связь не могла быть порвана без нарушения вида и цели вещи.

1.2 Недвижимость как объект гражданских отношений, основные признаки недвижимого имущества

Понятие недвижимого имущества уже давно изучалось как современными, так и дореволюционными юристами. Наряду с этим имеется и обширная судебная практика. Так же невозможно говорить об отсутствии неясных или спорных вопросов в правовом регулировании его режима. Из ст. 130 Гражданского Кодекса следует, что речь идет о вещах, то есть материальных, физически осязаемых объектах, имеющих экономическую форму товара. Недвижимость является особой разновидностью вещей. Ее специфика, заключается том, что это всегда индивидуально-определенная вещь.[\[1\]](#)

Даже стандартные коттеджи, здания, сооружения, являются уникальными вещами, поскольку привязаны к конкретному земельному участку. Об этом, в частности свидетельствуют положения договора купли-продажи недвижимости (ст. 555 ГК РФ), согласно которым цена является существенным условием данного договора и к нему неприменимы положения п. 3 ст. 424 ГК РФ, согласно которому в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть, оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах, обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги.

Понятие недвижимости существует не только в юридическом смысле, но так, же и в физическом, и в экономическом смыслах. Так, в физическом смысле недвижимость представляет собой отдельный расположенный в пространстве объект, обладающий определенной полезностью. Тогда как в экономическом плане недвижимость представляет собой объект, который требует потока инвестиций, направленных на сохранение и развитие объекта, а также обладает свойством

приносить своему владельцу доход.

Если говорить о правовом режиме недвижимости, то необходимо остановиться на раскрытии содержания этого термина. В настоящее время определенного, «легального» понятия правового режима не существует. Наряду с этим его можно встретить в работах юристов.

Например, С.С. Алексеев дает определение, как «итоговое правовое состояние объекта, являющееся комплексным результатом деятельности всех уполномоченных лиц (физических, юридических, государства) по его использованию. Это как бы часть правопорядка, состояние упорядоченности общественных отношений, на конкретном объекте».[\[2\]](#)

Стоит обратить внимание на сложность таких определений, что делает практически невозможным выявление истинной сущности правового режима в основном и правового режима недвижимости конкретно. Имеется в виду, что правовой режим – это, как правило, система конкретных правовых норм (правил), которые отражают специфику того или иного объекта права.

Совокупность императивных правовых норм, содержащих определенные правила, отражающих специфику участия недвижимости в вещных и обязательных правоотношениях и определяют правовой режим недвижимого имущества. Данная специфика предполагает наличие целого ряда законодательно установленных ограничений, запретов и процедур.

Такой правовой режим отображается и закреплен в различных законодательных актах, которые образуют определенную систему. В Гражданском Кодексе есть установленные общие правила, которые распространяются на все виды недвижимого имущества, но так же можно выделить еще и специальные правила, установленные и в других правовых актах, которые распространяются на отдельные виды недвижимых вещей.

Статья 130 Гражданского Кодекса гласит, что все объекты недвижимости могут быть разделены на три группы:[\[3\]](#)

- объекты недвижимости, которые недвижимы по своей природе (земля, участки недр, обособленные водные объекты);
- объекты, которые прочно связаны с землей и перемещение которых влечет несоразмерный ущерб их назначению;

- объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнес их к недвижимости.

Не только те объекты, которые указаны в ст. 130 ГК РФ являются недвижимыми, и этот перечень юридически не является исчерпывающим. Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам так же можно отнести и другое имущество (это называется недвижимостью по закону). Как пример, можно привести предприятия (ст. 132 ГК РФ).

Специфика недвижимого имущества – это возможность использовать это имущество только в условиях более или менее постоянного нахождения на данном земельном участке, в свою очередь для объектов, не связанных с землей и предназначенных для перемещения людей и грузов, особым условием является место их использования – это водное, воздушное или космическое пространство. В статье, о которой говорилось выше помимо термина «недвижимые вещи» также используется термин «недвижимое имущество». Имеется в виду, что в данном случае речь идет об ошибке законодателя.

Насколько известно, имущество представляет собой более широкое понятие по сравнению с вещами, потому что включает в себя не только вещи, а так же и имущественные права. Данное обстоятельство позволяет большинству юристов утверждать, что под понятием недвижимости, прописанном в ст. 130 ГК РФ, также необходимо понимать недвижимое имущество, которое включает в себя как вещи, так и имущественные права на данные вещи.

Это легко объяснить. Дело в том, что использование вещей лицами, которые не являются собственниками, возможно только путем предоставления им, собственником, соответствующих вещных прав. И потому права на использование чужих вещей, а не вещи как таковые и являются объектами гражданских прав.

Невозможно с таким мнением согласиться. Дело в том, что использовать чужую вещь могут, не только носители вещных, но и обязательственных прав. Далее необходимо отметить, что формулировка статьи 130 ГК РФ, которая говорит о неразрывной связи недвижимости с землей, как о признаке, прямо указывает на то, что речь идет о вещах, поскольку имущественные права не могут быть связаны с землей.[\[4\]](#)

Недвижимые по природе вещи, в соответствии с указанной статьей, можно условно разделить на два вида: природные ресурсы (земельные участки, недра, обособленные водные объекты, которые являются недвижимыми в силу своих

естественных свойств) и объекты, которые отнесены законом к недвижимости в силу их прочной связи с землей. Приблизительный перечень данных объектов отображается в указанной статье ГК РФ (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения), в ней помимо прочего еще дается критерий, по которому их можно отнести к недвижимому имуществу (прочная связь с землей).

Для законодательства Российской Федерации, в отличие от законодательства других стран, неизвестна конструкция недвижимости по назначению. К ней относятся движимые по своей природе вещи, которые размещаются на земельном участке, или строения, обеспечивающие его обслуживание или эксплуатацию (например, сельскохозяйственные орудия, предназначенные для обработки земли).

Данное положение вещей может показаться правильным, иначе пришлось бы регистрировать право собственности и другие вещные права на все комбайны, трактора.

Поскольку недвижимые вещи определяются, прежде всего, через связь с землей, то в основе деления вещей на движимые и недвижимые лежит право собственности на землю. Именно поэтому наличие прочной связи с землей и является отличительным признаком недвижимого имущества.

Нельзя не обратить внимание на то, что применение данного признака на практике, в настоящее время, может вызвать определенные трудности. Дело в том, что существуют и такие здания и сооружения, которые могут перемещаться с одного участка на другой, при этом сохраняя свою целостность и назначение (однако как недвижимое имущество, они могут быть квалифицированы, только тогда, когда заново возникает неразрывная связь с землей).

В их числе находятся деревянные дома (срубы) в сельской местности, очень часто переносят с одного места на другое в разобранном виде. Если так посудить, то в настоящее время технологии позволяют перенести с одного места в другое любые здания или сооружения, без причинения какого-либо серьезного ущерба.

Некоторые дома могут и не иметь прочной связи с фундаментом, это так называемые сборные дома. Как правильно отметил И.Т. Балабанов, разрушение или перенос (при наличии современных технических средств) имущества на другой земельный участок означает, что юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом. [\[5\]](#)

Физическая связанность объекта с землей является необходимым условием использования недвижимого имущества по назначению. Но не стоит забывать, что связь с землей может осуществляться как непосредственно, так и опосредованно (через водную поверхность). Как известно, что в настоящее время жилые дома и многие другие объекты недвижимости иногда строят на водной поверхности.

Необходимо различать так же объекты недвижимости, которые тоже прочно связаны с землей, например скамейка, которая недвижимостью не считается, в то время как ее перемещение невозможно без причинения несоразмерного ущерба назначению. Неурегулированными также остаются вопросы отнесения к недвижимости имущества, которое не имеет прочной связи с земельным участком, в то время как отделить его от земельного участка было бы довольно проблематично.

В данном случае разговор идет о памятниках и статуях, которые весят несколько тонн, но при этом не имеют скрепления с фундаментом или зданием, установленных на поверхности земли на блоках.

Продолжая говорить о признаках недвижимых вещей, стоит отметить наличие индивидуальных признаков, таких как незаменимость, а главное нахождение в одном и том же месте.

В виду признака связанности с землей, можно назвать и такие объекты недвижимости, как шахты, карьеры, торфоразработки, буровые и эксплуатационные скважины, колодцы и сети наземных коммуникаций, железные и шоссейные дороги, придорожные сооружения (мосты, туннели, и т.д.), объекты водного и гидротехнического транспорта (шлюзы, плотины, причалы), объекты водоснабжения (колодцы, колонки). И все же более полный перечень таких объектов дать практически невозможно.[\[6\]](#)

Помимо неразрывной связи с землей, как основополагающего критерия, некоторые юристы выделяют и дополнительные признаки недвижимости.

Среди таких признаков можно назвать высокую стоимость недвижимости. На самом деле недвижимость имеет высокую экономическую ценность. Это объясняется тем, что она предназначена для долгосрочного использования, и не потребляется в процессе использования.

Недвижимость, как правило, обладает конструктивной сложностью и требует больших затрат, чтобы поддерживать в надлежащем состоянии. Нельзя не сказать

о достаточно сложном процессе передачи права собственности на недвижимость, что подтверждает не очень высокий уровень ликвидности недвижимости в качестве товара, так как ее нельзя быстро реализовать за наличные деньги.

Таким образом, основным признаком недвижимого имущества остается связь с землей, которая имеет различные проявления. Среди них может быть или непосредственный или физический контакт, который если прервать, то повлечет серьезный ущерб для объекта недвижимости (здания, сооружения, леса и т.д.). Но не стоит забывать и новых технологиях, которые позволяют перемещать большинство зданий и сооружений без ущерба их назначению. Однако в таком случае без огромных затрат на такие операции не обойтись.

Физическая связь с землей может быть также опосредованной, то есть через водную поверхность или через другие объекты недвижимости (здания и сооружения, построенные на воде, жилые и нежилые помещения).

Для некоторых объектов недвижимости связь с землей, может быть только юридической, но никак не физической, это такие объекты как: морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания. Это объясняется тем, что данные объекты, оставаясь по своей природе движимыми, регистрируются в определенных земельных участках. Согласно п. 2 Правил регистрации судов и прав на них регистрация морских судов осуществляется в торговых портах, перечень которых приведен в приложении № 1 к указанным Правилам. Если говорить о дополнительных признаках указанных объектов как недвижимости, то можно выделить публичность оборота, которая объединяет по своей природе недвижимые и воздушные вещи, речные, морские суда, космические объекты в единую классификационную группу.

Недвижимое имущество имеет различные классификации. Речь идет о том, что объекты недвижимости различаются по своему происхождению, а именно, созданные природой без участия труда человека и которые являются результатом труда человека, и наконец, объекты, которые были созданы человеком, но в отрыве от природы функционировать не могут. Если провести четкую грань, то к объектам естественного происхождения относятся участки земли, участки недр и обособленные водные объекты. В свою очередь, к объектам искусственного происхождения относятся здания и сооружения.[\[7\]](#)

К недвижимому имуществу можно также отнести и имущество, которое является движимым по своей физической природе. Как ранее говорилось, это имущество

называется недвижимым в силу закона. В частности, к нему относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Если перечислять вещи, которые признаются недвижимыми в силу закона, то список окажется довольно исчерпывающим. Это объясняется тем, что их основные естественные свойства, не могут позволить применить к ним общий критерий непосредственной связанности с землей. Нельзя не заметить, что в законодательстве Российской Федерации, отсутствует категория «недвижимости в силу назначения», которая столь известна для ряда стран Европы. К такой недвижимости можно отнести сельскохозяйственные орудия, скот.

Отнесенные законом к недвижимости воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты имеют особенности, а именно то, что они в отличие от традиционной недвижимости могут определяться как индивидуальными, так и родовыми признаками.^[8] Это может быть тогда, когда стороны заключают договор в отношении одной или нескольких индивидуальных вещей, или в отношении нескольких одинаковых вещей (например, это может быть договор в отношении судов одного типа, которые могут определяться в договоре родовыми признаками). Необходимо отметить, что законодатель имеет в виду связь с землей вообще, а не с конкретным земельным участком. Именно поэтому к недвижимости могут быть отнесены указанные объекты, которые не имеют материальной, физической связи с конкретным земельным участком, однако у них есть опосредованная связь с землей вообще.

Таким образом, недвижимость была рассмотрена с точки зрения гражданских правоотношений, были перечислены основные признаки и дано понятие недвижимого имущества, что и составляет правовой режим недвижимости в целом.

Но правовой режим недвижимости, а также особенности совершения сделок с ней, определяется значительным количеством нормативных источников. Это все и составляет правовое регулирование не только купли-продажи, но и других сделок с недвижимостью.

Трудно переоценить значимость недвижимого имущества для политической, экономической и правовой системы любого организованного общества. Как для отношений товаропроизводства, так и для правового регулирования имущественного оборота, исключительно недвижимость, несмотря на периодически приобретающую определенную значимость производную группу нематериальных объектов (имущественные права, деньги, ценные бумаги и т.д.),

всегда была и остается стержнем и высшим смыслом какой бы то ни было государственности. [\[9\]](#)

Для публичного права земля, ее недра, ее поверхность, в том числе покрытая лесом или водой, земля, отчасти даже разделенная на условные участки с относительно различным правовым положением (режимом), всегда является территорией государства. «Территория не только существеннейший производительный капитал нации; она - место для ее жизни, она в подлинном смысле «дом» нации, дом, в котором она живет всеми сторонами своего существования».

Стремление же гражданина (юридического лица) стать обладателем недвижимого имущества - не только суть социально-психологических стремлений отделить себя как индивида от власти и государства, но и единственный такого непереоценимого уровня и значимости экономико-правовой способ включения субъекта в цивилизованный и свободный предпринимательский оборот, обеспечивающий истинное духовное и имущественное процветание.

Конституционные гарантии прав собственника, принципы единства экономического пространства, свободы перемещения товаров, услуг и финансовых средств, поддержки конкуренции и свободы экономической деятельности не могут быть реализованы иначе, чем утверждением в государственной деятельности, судебной практике, повседневной жизни людей принципиальных, кристаллизирующихся тысячелетиями идей частного права. Основные начала гражданского законодательства, возносящиеся, по существу, в главенствующие частноправовые принципы, обеспечиваются не только юридическим их провозглашением (ст. 1 Гражданского кодекса РФ), но и гарантированным прочным правом собственности, в том числе стабильным, уверенным и защищенным вещным обладанием участниками имущественных отношений недвижимым имуществом.

Объекты гражданских прав закономерно занимают центральное место в научной, законодательной и правоприменительной сфере юриспруденции, не только предопределяя потенциальную совокупность всех иных материальных благ, включенных в экономический оборот, но и обуславливая этой совокупностью, а также приоритетами и (что не менее важно) своей системностью собственно сущность экономических и правовых отношений и, следовательно, степень духовного развития общества, его цивилизованности. [\[10\]](#)

Недвижимое имущество являлось и является предметом постоянного внимания юридической науки. Легализация современным российским гражданским правом частной собственности не только на всю совокупность объектов недвижимости, но даже и на отдельные группы таких объектов немедленно в той или иной степени включает в коммерческий оборот всю систему недвижимого имущества.

Цивилистическое научное сообщество активно устремилось в развитие учения о недвижимых вещах. Появились монографические и диссертационные исследования, многочисленные комментарии и научные статьи (М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, В.С. Ем, И.Д. Кузьмина, В.А. Лапач, А.Л. Маковский, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров, Л.В. Щенникова и др.). Принятие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельного кодекса РФ в дальнейшем стимулировало научную мысль о недвижимых объектах гражданских прав.

Новейшие описания и классификация объектов недвижимого имущества, выйдя за принципиальную уровневую границу деления «недвижимые вещи по природе» и «недвижимые вещи по закону», естественным образом достигли сущностного порога признания и осмысления их комплексности и наличия определенных структурных связей. (См. Приложение 1)

Достаточно большое количество научных публикаций последних двух десятилетий неоднократно касалось под разными ракурсами проблематики недвижимых вещей.

Между тем именно на гранях взаимоотношений отраслей российского законодательства при регулировании отношений, связанных с недвижимостью, возникает значительное число коллизий и нерешенных вопросов: гражданское и земельное, гражданское и лесное, гражданское и водное отрасли права. Так же в сфере гражданского законодательства не получили должного доктринального решения многие проблемы, касающиеся, в частности, взаимоотношения объектов недвижимого имущества (земельный участок - строение, здание - нежилое помещение и т.д.).[\[11\]](#)

В связи с этим, подводя итог исследованию данной темы, можно предложить некоторые способы совершенствования законодательства в области регулирования правоотношений:

- из перечня объектов недвижимого имущества, содержащегося в ст. 130 ГК РФ, следует исключить такие объекты, как леса, многолетние насаждения, а также обособленные водные объекты и внести в Лесной и Водный Кодексы РФ

соответствующие изменения, так как объектами недвижимости являются не сами леса и водные объекты, а те земельные участки, на которых они расположены.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе также исходит из необходимости исключения из перечня недвижимого имущества лесов и многолетних насаждений, поскольку «недвижимыми вещами являются не сами леса и многолетние насаждения, а те земельные участки, на которых они расположены. Отчетливо видно, что даже в законодательном определении «лесной фонд» речь идет не о самой лесной растительности, а о тех земельных участках, на которых она расположена».

В ст. 130 ГК РФ к разряду объектов недвижимости отнесены также обособленные водные объекты. С учетом вышесказанного предлагается замкнутый водный объект как объект недвижимости из ст. 130 ГК РФ исключить и внести соответствующие изменения в Водный Кодекс РФ.[\[12\]](#)

- дополнить ст. 130 ГК РФ указанием новых объектов недвижимого имущества с целью детализации их правового режима. К числу таких объектов относятся: помещения (жилые и нежилые), так как в юридической литературе получила распространение точка зрения, в соответствии с которой помещение является недвижимостью в силу закона, когда готовился и принимался новый ГК РФ, нежилые помещения не признавались объектом недвижимости;

- имущественные комплексы (в том числе предприятия), являясь особыми объектами гражданских прав, в силу собственной конструкции элементарно-структурных отношений не могут быть недвижимыми вещами (недвижимостью), равно как распространение на них режима недвижимости, несовместимое с сущностью комплексов, вовсе выводит их из числа оборотоспособных объектов.

Необходимо на законодательном уровне предать имущественному комплексу особый статус объекта недвижимого имущества, так как входящая в состав имущественного комплекса недвижимость отдельно либо в составе сложной вещи следует своей собственной юридической судьбе в границах самостоятельных правоотношений по ее поводу.

В условиях развития рыночных отношений государство должно уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимым имуществом; приводить в соответствие с реалиями нормативные акты и устранять их противоречивость.

Глава 2. Общее положение договора купли-продажи недвижимости

2.1 Понятие и форма договора купли-продажи недвижимости

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора купли-продажи недвижимости влечет его недействительность (ничтожность) (ст. 550 ГК РФ).[\[13\]](#) Указанные требования исключают возможность заключения такого договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной либо иной связи.

В том случае, если во время исполнения договора купли-продажи недвижимости стороны достигнут соглашения об изменении его условий, то такое соглашение также должно быть совершено в той же форме - в форме единого документа, подписанного сторонами. Законодатель не определяет, должно ли быть зарегистрировано соглашение об изменении условий договора, о продаже недвижимости.

Судебная практика вполне справедливо исходит из того, что соглашение об изменении условий договора купли-продажи недвижимости должно быть подчинено тем же правилам, что и основной договор, а именно - должно быть зарегистрировано в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в территориальном отделении Федеральной регистрационной службы).

Нотариального удостоверения договоров продажи недвижимости не требуется. В то же время нотариальное удостоверение таких договоров не противоречит действующему законодательству, а с точки зрения экономической необходимости

зачастую даже и целесообразно.

Это обусловлено тем, что, во-первых, в соответствии со ст. 16 Закона о госрегистрации прав на недвижимость договоры, не требующие нотариального удостоверения, но в соответствии с волеизъявлением сторон нотариально удостоверенные, проходят упрощенную процедуру государственной регистрации.

Во-вторых, частный нотариус, удостоверяющий сделку, несет ответственность всем своим имуществом за совершенное нотариальное действие (ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате).

Для договоров продажи недвижимости установлено правило, согласно которому переход права собственности на недвижимость по этому договору подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

Однако следует иметь в виду, что отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора ее купли-продажи. Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора. Он связывает стороны, даже если государственная регистрация перехода права собственности на отчуждаемое имущество еще не осуществлена.[\[14\]](#)

На практике это означает, что стороны могут приступить к исполнению договора, например, передать недвижимое имущество, произвести предусмотренные договором платежи. Главное обязательство, которое связывает стороны, заключается в необходимости совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности.

Государственная регистрация перехода права собственности проводится на основании заявления обеих сторон, участвующих в договоре купли-продажи недвижимости, или уполномоченного ими на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом (п. 1 ст. 16 Закона о госрегистрации прав на недвижимость). В случае уклонения одной из сторон от совершения указанных действий, другая сторона вправе обратиться в суд с исковым требованием произвести регистрацию в соответствии с судебным решением (п. 3 ст. 165 ГК РФ). Более того, сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки (п. 4 ст. 165 ГК РФ).

Государственная регистрация права собственности на недвижимость основана на принципе частной инициативы. Это означает, что только участники сделки с недвижимостью вправе инициировать процедуру государственной регистрации. Никакие иные субъекты не вправе выступать в качестве инициаторов государственной регистрации возникновения, изменения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Так, по одному из дел, рассмотренных арбитражным судом, в связи с обращением взыскания на имущество должника, судебный пристав-исполнитель обращался к учреждению юстиции с требованием зарегистрировать переход к обществу права собственности на нежилое помещение, явившееся предметом договора купли-продажи, с целью проведения торгов по реализации указанного имущества. Однако это требование не было выполнено - учреждение юстиции отказало в государственной регистрации права собственности, мотивируя отказ тем, что судебный пристав-исполнитель не является стороной в договоре купли-продажи. Президиум ВАС РФ, рассматривая спор в порядке надзора, указал на то, что судебному приставу-исполнителю, осуществляющему мероприятия по подготовке и проведению торгов по реализации имущества должника в порядке обращения на него взыскания, не предоставлено права обращения в суд с указанным требованием. При таких условиях отказ учреждения юстиции в государственной регистрации перехода права собственности по требованию судебного пристава-исполнителя является законным и обоснованным.

В то же время при совершении договора купли-продажи жилого помещения, в отличие от договора купли-продажи недвижимости, необходимо совершить два регистрационных действия: 1) зарегистрировать договор купли-продажи (п. 2 ст. 558 ГК РФ); 2) зарегистрировать переход права к покупателю (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

То обстоятельство, что законодателем установлены различные правила о государственной регистрации договоров продажи недвижимости и договоров купли-продажи жилых помещений, вполне объяснимо. Требование о государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения обусловлено необходимостью исключения острейших конфликтов вследствие «двойных» продаж жилых помещений. Зарегистрированный договор купли-продажи в данном случае позволяет исключить заключение еще одного договора купли-продажи жилого помещения. Обосновывается это следующим образом. В соответствии с требованиями законодательства записи о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и регистрационные записи о прекращении сделок заносятся в ЕГРП. Этот реестр должен содержать не

противоречащие друг другу регистрационные записи о правах на недвижимое имущество, об обременениях этих прав и о сделках с этим имуществом.

Наличие в ЕГРП записи о зарегистрированном договоре купли-продажи квартиры препятствует совершению записи о регистрации нового договора купли-продажи той же квартиры, заключенного тем же продавцом, до тех пор, пока регистрационная запись о более раннем договоре не будет погашена записью о прекращении упомянутого договора ввиду его расторжения, отказа от него одной из сторон или прекращения по другим основаниям.

В то же время договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения не требует государственной регистрации. Гипотетически это допускает возможность того, что продавец, уже после отчуждения недвижимости, но до государственной регистрации перехода прав на проданный объект, заключит новый договор купли-продажи с иным покупателем.

Возместив убытки, вызванные непередачей недвижимого имущества первоначальному покупателю, продавец может исполнить вторую сделку на более выгодных условиях. Конечно, такая возможность вносит некоторую неопределенность в коммерческий оборот, вместе с тем, стимулируя предпринимателей к более динамичному ведению бизнеса под личную ответственность.

Договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения (здания, сооружения, нежилого помещения) не подлежит государственной регистрации даже в том случае, если стороны предусматривали условие о государственной регистрации договора в самом соглашении об отчуждении недвижимости.

Значительную роль в регулировании отношений в области продажи недвижимости принадлежит федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (далее закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним»), данный закон устанавливает порядок государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 [ГК](#) РФ.

Таким образом, правовой основой для определения объектов относящихся к недвижимости, а также для определения необходимости регистрации прав на недвижимость и сделок с ним является, прежде всего, [ГК](#) РФ (статьи 130, 131, и 164), а порядок регистрации установлен в законе «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним». Кроме части первой РФ правовую основу для регистрации перехода права собственности составляет статья 551 части второй ГК РФ, которая в качестве императивного требования устанавливает такую необходимость. Необходимость регистрации сделки устанавливается статьей 558 ГК РФ и только в отношении продажи жилой недвижимости.

К правам на воздушные и морские суда, суда внутреннего водного транспорта, космические объекты закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним» не применяется.

Порядок регистрации таких объектов предусмотрен:

а) для судов внутреннего плавания - ст. 16 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ;

б) морских судов - глава 3 «Регистрация судов и прав на них» Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ;

в) для воздушных судов - федеральный закон от 14.03.2009 № 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними», г) для космических объектов - ст. 17 закона РФ от 20 августа 1993 г. № 5663-1 «О космической деятельности».

Так же в современном праве, помимо Федеральных законов, кодексов есть еще акты исполнительных органов государственной власти (например, Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), таким образом, действующее законодательство, регулирующее отношения по поводу недвижимости характеризуется многообразием нормативных актов.

Процесс заключения договора включает помимо достижения соглашения по всем существенным условиям еще и придание договору надлежащей формы. Для договора недвижимости предусмотрена письменная форма.

Необходимо отметить, что положения ГК РФ о письменной форме сделки (п. 1 ст. 160 ГК РФ) и о письменной форме договора (п. 2 ст. 434 ГК РФ) 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 купли-продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ).

2.2 Право на недвижимость при продаже земельного участка

Купля-продажа земельных участков регулируется ст. ст. 454-491, 549-558 ГК РФ, а также ст. 37 Земельного кодекса РФ.

Согласно ст. 2 Земельного кодекса РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу. Таким образом, особенности купли-продажи земельных участков, установленные ст. 37 ЗК РФ, являются приоритетными по отношению к ГК РФ.

Ст. 37 ЗК РФ устанавливает, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию:

- об обременениях земельного участка и
- об ограничениях его использования.

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Указанные требования применяются также к договору мены.

Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации:

- об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;
- о разрешении на застройку данного земельного участка;
- об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;
- о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;
- иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, .

Данные требования применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

Стороны договора не вправе:

- изменять целевое назначение земельного участка, являющегося предметом договора;
- изменять (самовольно) такие условия использования земельного участка, как охранные зоны и обременения участка.

Существенным условием договора купли-продажи земельного участка является цена за участок (ст. 555 ГК РФ).

Ст. 552 ГК РФ устанавливает, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Земельным кодексом N 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. устанавливается принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами

В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

В случае если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом долей в праве собственности на здание.

В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения, либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании. В случае если правообладатели помещений в этом здании не могут быть собственниками или арендаторами в этом здании, например казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения, данные субъекты приобретают право ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, производится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, производится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Право собственности на земельный участок переходит от продавца к покупателю с момента государственной регистрации договора купли-продажи.

собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец

недвижимости.

Заключение

Подводя итог проделанной работы, можно сделать вывод о том, что недвижимость в российской действительности стала весьма популярным объектом права. Рынок недвижимости развивается семимильными шагами, что в целом напрямую отражается и развивающееся законодательство.

Стремительное развитие законодательства о недвижимости вполне естественно влечет за собой и изменения в нем. Можно отметить, что эти изменения способствуют упорядочению и, в то же время упрощению правил работы с недвижимостью.

По договору купли - продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и взаимным. Продавцом и покупателем по договору купли-продажи недвижимого имущества могут быть как юридические, так и физические лица. При этом следует иметь в виду, что уставом или специальными предписаниями закона на юридическое лицо могут налагаться ограничения на приобретение и отчуждение недвижимого имущества.

Весь перечень имущества, предусмотренный ГК РФ в качестве недвижимого, можно разделить на несколько групп. Во-первых, это недвижимое имущество, перечисленное в части 1 пункта 1 ст. 130 ГК РФ: имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Но и внутри этой группы недвижимое имущество неоднородно. Оно также включает в себя две группы объектов: объекты природного происхождения (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, вовлекаемые в хозяйственную деятельность) и объекты, созданные искусственно, но которые прочно связаны с землей.

Вторую группу недвижимого имущества в соответствии с частью 2 пункта 1 ст. 130 составляют подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В частности, в силу специфики этих объектов, о которой отчасти упоминалось выше, а также необходимости повышенного контроля за владением, пользованием и распоряжением ими законодатель обоснованно отнес их к объектам недвижимости.

Из всех способов заключения договора в простой письменной форме, предусмотренных ст. 434 ГК, применительно к продаже недвижимости выбран один. Такой договор заключается в виде подписываемого сторонами одного документа с обязательным изложением в нем существенных условий, предусмотренных ст. 554, 555 ГК.

Совершение сделки (купли-продажи) в отношении объекта недвижимости при нарушении соответствующих требований закона к форме договора, не порождает никаких юридических последствий.

В настоящее время, к сожалению, отсутствует консолидированный акт, в котором определялись бы единые требования к жилым помещениям, что в значительной мере усложняет контроль в жилищной сфере в общем и жилищно-коммунальной сфере в частности. В связи с чем, предлагаем Правительству РФ разработать новые и консолидировать уже имеющиеся нормы и правила, которым должен соответствовать объект недвижимости с целью признания такового пригодным для проживания.

Закон о государственной регистрации внес огромный вклад в организацию рынка недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество позволила не только контролировать законность сделок с недвижимостью, но и сделать этот рынок прозрачным для всех реальных и предполагаемых его участников.

Список литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции

РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410

4. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147

5. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

6. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации" от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015) Собрание законодательства РФ", 03.05.1999, N 18, ст. 2207

7. Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изм. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) Собрание законодательства РФ", 11.12.2006, N 50, ст. 5278

8. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594

9. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О приватизации государственного и муниципального имущества" Собрание законодательства РФ", 28.01.2002, N 4, ст. 251

Научная и обзорная литература

10. Алехеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация проблемны правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2013. - 224с

11. Брагинский, М. И. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества/ В. В. Витрянский, М. И. Брагинский .— 2-е изд., стер.-М.: Статут, 2011. - 300с

12. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью, СПб: Питер, 2010.- 445 с.
13. Гриненко С.В. Экономика недвижимости: Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2011. - 450с.
14. Глаткин А.М. Гражданское право: Учебное пособие / А.М. Глаткин. – М.: 384.с
15. Егорова, М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости / М.А. Егорова // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед. обновление 18.12.2014.
16. Ивачев, И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики / И.Л. Ивачев // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед. обновление 18.12.2014.
17. Крылов, С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы [Электронный ресурс] / С. Крылов. – Режим доступа: <http://www.lawmix.ru/comm/8285> - 18.12.2014.
18. Невзгодина, Е.Л. Договоры купли-продажи недвижимости при участии риелторских фирм и проблема задатка [Электронный ресурс] / Е.Л. Невзгодина. – Режим доступа: http://avenue.siberia.net/rielt_tehnolog.php?d=ssr_46.htm - 18.12.2014.
19. Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: комментарии документов. 2-е изд.-М.: Тихомиров, 2014. - 350с.
20. Самгина С.М. Правовая характеристика отдельных договоров Монография. -М.:Белый Берег, 2012. - 400с.
21. Сухонов Е.А. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1.-М
22. Скокова, А.Н. Правовые основы договора купли-продажи недвижимости [Текст] / А.Н.Скокова, И.А. Самойлов // В сборнике: Поколение будущего: Взгляд молодых ученых - 2014 сборник научных статей 3-й Международной молодежной научной конференции: в 2-х томах. Отв. ред. Горохов А.А.. - 2014. - С. 389-391.

Периодические издания

23. Антипина Н. Регистрация отменяется//Российская бизнес-газета, 26.02.2013, № 885. – С.10

24. Алексеева О.П. Оценка недвижимости как элемент рыночных отношений // Юрист. № 3, 2010.- С.20

25. Белова О.А. Правовая характеристика существенных условий договора купли-продажи, оспаривая его место в системе купли-продажи // Вестн. Волгоград. гос. ун-та. Сер. 5: Юриспруденция. С.115

26. Болгер Д. Споры о признании договора купли-продажи недействительным // Жилищное право. 2013. №1. С. 11

27. Мкртчян М. К. Правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости // Молодой ученый. — 2015. — №10. — С. 918-921.

28. Снегирев А.Г. Купля-продажа земельного участка // Промышленность: бухгалтерский учет и налогообложение. 2013. № 6. -С. 32 - 46.

29. Софийская Н.М. Акт приема-передачи недвижимости после регистрации права: бухгалтерский учет // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. № 10. - С. 42 - 47.

30. Тушнов М. Доходы от продажи недвижимости: до и после // Информационный бюллетень "Экспресс-бухгалтерия". 2013. № 4. - С. 33 - 34.

31. Фирфарова Н.В. Реализуем объект недвижимости // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. - 2012. № 18. - С. 20 - 30.

32. Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Юрист. 2012. № 3. С. 18 - 23.

Приложение 1

Классификация объектов недвижимости

Объекты недвижимости

Объекты недвижимости для общественных нужд, не для извлечения дохода

Земля с постройками или без, использование которой без ведения какого-либо бизнеса

нецелесообразно

неспециализированные

специализированные

Муниципальная,

федеральная недвижимость и религиозные объекты

Недвижимость для удовлетворения личных нужд владельца

Избыточная недвижимость

Недвижимость, используемая для ведения бизнеса

Критерии классификации

Недвижимость, используемая для инвестиций

Жилой фонд

Объекты соц.культуры бытового назначения, не для извлечения дохода

Офисные здания

Недвижимость,

используемая для

сдачи в аренду

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301 [↑](#)

2. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2013. -

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301 [↑](#)
4. Брагинский, М. И. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества/ В. Витрянский, М. И. Брагинский .— 2-е изд., стер.-М.: Статут, 2011. - 300с [↑](#)
5. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью, СПб: Питер, 2010.- 445 с. [↑](#)
6. Гриненко С.В. Экономика недвижимости: Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2011. - 450с. [↑](#)
7. Глаткин А.М. Гржданское право: Учебное пособие / А.М. Глаткин. – М.: 2011.- 384.с [↑](#)
8. Гржданское право: учеб. В 2 т. т II / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Б 439с. [↑](#)
9. Гржданское право: Учебник / Под ред. С.П. Гришаева. – М.: Ино [↑](#)
10. Гржданское право. Т.2: Учебник для вузов в 3-х томах / Под ред – М.: Юайка 2011.- 285с.
11. Гржданское право. Т.2: Учебник в 3-х томах. / Под ред. А.П. Сергеев Толстого. – М.: Норм 2012. - 385с
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301 [↑](#)
13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410 [↑](#)

14. Гражданское право / Под ред. Ю.К. Толстого. СПб.: Питер, 2012. - 689
15. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 п. 9. «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед. обновление 18.12.2014. [↑](#)
16. Антипина Н. Регистрация отменяется//Российская бизнес-газета, 26.02.2013, № 885. - С.10 [↑](#)
17. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594 [↑](#)