

Митин Р.К.,

студент

5 курс, юридический факультет

Калужский институт (филиал)

ВГУЮ (РПА Минюста России)

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

***Аннотация.** Статья посвящена особенностям заключения договоров, направленных на отчуждение объектов недвижимости. Договоры купли-продажи, аренды и иные сделки, связанные с недвижимостью, стали частью нашей обыденной жизни. При этом граждане зачастую не осознают необходимости урегулирования своих первоначальных прав для совершения дальнейших юридически значимых действий. В связи с этим видится важным выделить ряд особенностей заключения подобных сделок.*

***Ключевые слова:** договор купли-продажи здания, нотариальная сделка, продажа земли, регистрация перехода прав, риски сделок с недвижимостью.*

***Summary.** The article is devoted to the peculiarities of concluding contracts aimed at alienating real estate objects. Contracts of sale, lease and other transactions related to real estate have become part of our everyday life. At the same time, citizens often do not realize the need to resolve their original rights in order to carry out further legally significant actions. In this regard, it seems important to highlight a number of features of concluding such transactions.*

***Keywords:** building purchase and sale agreement, notarial transaction, land sale, registration of transfer of rights, risks of real estate transactions.*

Основой совершения любых сделок является гражданская правоспособность и дееспособность. В гражданском обороте важным является наличие законных прав граждан на объект сделок, что подразумевает должным образом оформленное свидетельство о праве на здание, сооружение, земельный участок и т.д.

Государственная регистрация может быть осложнена различными обстоятельствами, поэтому для обеспечения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, обратившихся за регистрацией права, Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предусматривает возможность приостановления регистрационных действий. Решение о приостановлении принимается в следующих случаях. Во-первых, когда предъявленные документы не позволяют регистратору с полной уверенностью установить факт наличия оснований, необходимых для регистрации. Возникшие у регистратора сомнения должны иметь объективные основания. Такая ситуация возможна, когда для регистрации представлены не все необходимые бумаги.

Во-вторых, если в процессе проведения регистрации у регистратора возникнут сомнения в подлинности представленных документов и достоверности указанных в них сведений. Регистратор обязан принять соответствующие меры по получению дополнительной информации и подтверждению подлинности документов и достоверности сведений.

Предмет договора, т.е. жилое помещение, должен быть способным к отчуждению – свободен от запрещения. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество подлежат обязательной регистрации в едином государственном реестре прав. Под ограничением (обременением), понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости (сервитут, ипотека, арест, аренда и т.д.). Следовательно, любое нарушение

собственником ограничений (обременений) в отношении его прав на жилое помещение может повлечь, мягко говоря, нежелательные последствия. Наличие ограничения (обременения) может послужить причиной отказа в регистрации договора купли-продажи жилого помещения на основании п.3 ст.165 ГК РФ.

Цена недвижимого имущества является существенным условием договора о купле-продаже такого имущества. Отсутствие цены в договоре ведет к признанию договора купли-продажи незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

Если цена недвижимости в договоре установлена из расчета стоимости единицы ее площади или иного показателя размера, то общая цена недвижимости, подлежащая уплате, определяется по фактическому размеру переданного покупателю недвижимого имущества.

Важно отметить также, что цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим имуществом части земельного участка или соответствующего права на него. Данная норма имеет диспозитивный характер и поэтому стороны в договоре нередко устанавливают отдельные цены на здания, сооружения, иное недвижимое имущество и земельный участок или право на него.

Существенным условием договора продажи дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, иного жилья, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК).

Причиной для признания сделки незаконной и для отмены является то обстоятельство, что сделка совершена под влиянием обмана, насилия или угрозы. Так же признать сделку купли-продажи вне закона можно, если

продавец - недееспособный гражданин, не понимал значения своих действий и не имел права на совершение её. Сделка признается несовершенной, если документы по ней подписывало лицо, у которого не было права собственности на продаваемую недвижимость или не было доверенности на совершение сделки от владельца недвижимости.

То же касается иных сделок с недвижимостью: заключение договора о займе под залог недвижимости, заключение договора об аренде и иных договоров. Применимо к договорам займа, можно дополнительно рассмотреть возможность его расторжения по причинам безденежности (недоказанной передаче займа денег) или по причинам кабальности.

Покупка квартиры, полученной по наследству, – это один из самых рискованных (и самых распространенных) вариантов покупки жилья на вторичном рынке. Наследовать можно двумя способами: по закону и по завещанию. Несмотря на всю, казалось бы, законность владения жильем, перешедшим к собственнику по наследству, есть определенные причины, заставляющие назвать это основание приобретения собственности одним из самых нежелательных на рынке недвижимости.

Основной риск заключается в том, что вместе с квартирой покупатель может «купить» претензии граждан, права которых были нарушены при получении наследства. Таковыми могут быть граждане, имеющие право на обязательную долю в наследстве, и наследники с другим завещанием, составленным позднее, которое по закону отменяет прежнее завещание полностью или в части, противоречащей ему (ст. 1149, п.2 ст. 1130 ГК РФ). Наступление рисков возможно, если указанные лица по уважительным причинам пропустили шестимесячный срок для принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ) и этот срок был восстановлен судом в порядке п.1 ст.1155 ГК РФ уже после того, как вы приобрели квартиру. [3]

Одним из наиболее надежных способов обеспечить безопасные сделки с недвижимостью является установление запрета на совершение сделок без

личного присутствия. Наличие в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.

Запись в ЕГРН о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) не препятствует осуществлению государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости, если основанием для государственной регистрации права является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об исполнительном производстве», а также иных случаях, установленных федеральными законами. [5]

Также одним из наиболее надежных способов совершения сделок с недвижимостью является их нотариальное удостоверение. В соответствии со ст. 43 Основ законодательства о нотариате при удостоверении сделок осуществляется проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия.

В случае если за совершением нотариального действия обратился представитель лица, обратившегося за совершением нотариального действия, проверяются его полномочия, в т.ч. доверенность на предмет ее отмены (п. 2 ч. 1 ст. 189 ГК РФ). [1]

В случае если согласие на совершение сделки не полностью дееспособным лицом дает его родитель, усыновитель или попечитель, проверяются их полномочия. При удостоверении сделок с имуществом юридических лиц нотариусом проверяются полномочия органов или лиц по распоряжению имуществом в соответствии с законами и иными

нормативными правовыми актами и учредительными документами юридических лиц.

Проверке также подлежат документы, относящиеся к предмету сделки, в т.ч. о принадлежности имущества, наличии других собственников, обременений, запрета на отчуждение или ареста имущества, его.

В предусмотренных законом случаях нотариусом проверяется наличие согласия на совершение сделки собственника, сособственника, супруга, законного представителя, соблюдение преимущественного права покупки.

По общему правилу представление необходимых документов является обязанностью сторон сделки. Но в предусмотренных законом случаях нотариус запрашивает некоторые из них самостоятельно. Например, если для удостоверения сделки требуются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 47.1 Основ законодательства о нотариате). [4]

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2017) // СЗ РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // СЗ РФ – 1996. – № 5. – Ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 №146-ФЗ (ред. от 01.03.2018) // СЗ РФ. – 2001. – №49. – Ст. 4552.
4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 №4462-1 (ред. от 29.12.2015) // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. – 1993. – №10. – Ст. 357.
5. Изосимов, А.С. Некоторые проблемы государственной регистрации недвижимости // Отечественная юриспруденция. 2018. №5 (30). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-nedvizhimosti> (дата обращения: 05.04.2021).