

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация: в статье рассматриваются понятие, формы, виды и особенности сделок с недвижимостью в гражданском праве.

Ключевые слова: сделка с недвижимостью, форма сделки, виды сделок, недвижимость.

Annotation: the article discusses the concept, forms, types and features of real estate transactions in civil law.

Key words: real estate transaction, form of transaction, types of transactions.

Правовое регулирование сделок с недвижимостью, совершаемых гражданами, устанавливает ряд обязательных условий, которые можно классифицировать следующим образом:

1. Общие требования к действительности сделок. Данная группа включает в себя такие критерии, как: соответствие содержания сделки действующему законодательству; наличие у участников сделки необходимой правоспособности и дееспособности (для физических лиц) или правоспособности (для юридических лиц); согласованность воли и волеизъявления сторон сделки; соблюдение установленной законом формы сделки [3].

2. Специальные требования к сделкам с недвижимым имуществом. Эта группа норм дополняет и конкретизирует общие положения, определяя порядок заключения и исполнения сделок с недвижимостью.

Принцип законности содержания сделки предполагает, что ее положения не должны противоречить императивным нормам законодательства.

Современная практика оформления сделок с недвижимостью характеризуется многообразием правовых механизмов. Наряду с обязательной государственной регистрацией, переход прав собственности может сопровождаться как самостоятельным оформлением отношений сторонами сделки, так и предварительным нотариальным удостоверением, предшествующим государственной регистрации.

Правомерность сделки с недвижимостью подразумевает соответствие ее юридическим критериям, порождающим правовые последствия, к которым стремятся участники сделки. Данные последствия четко регламентированы законодательством для каждого типа сделок [4].

Субъектами сделок с недвижимостью, согласно гражданскому законодательству, выступают физические и юридические лица, осуществляющие свои гражданские права в рамках принципов свободы волеизъявления и имущественной самостоятельности. Они вольны в установлении взаимных прав и обязанностей, базирующихся на договорных отношениях, а также в определении любых условий договора, не противоречащих законодательным нормам. Ограничения гражданских прав допустимы исключительно на основании федерального закона и исключительно в целях защиты конституционных основ, нравственности, здоровья, законных прав и интересов других граждан, обороноспособности и безопасности государства [5].

Структура юридической сделки включает три элемента, различающихся по юридическому значению:

Необходимые (эссенциальные) элементы, конституирующие сделку как определенный тип.

Обыкновенные (натуральные) элементы, характерные для данного типа сделок, но не являющиеся его сущностными признаками. Их отсутствие не влияет на квалификацию сделки, и они могут быть модифицированы или исключены по соглашению сторон. В случае отсутствия модификации или исключения, их наличие презюмируется [6].

Случайные (акцидентальные) элементы, не присущие данному типу сделок, но включаемые в конкретную сделку по волеизъявлению сторон.

Сделки с недвижимостью, не порождающие намеченных сторонами правовых последствий (прав и обязанностей), квалифицируются как недействительные. Согласно действующему законодательству, недействительная сделка не влечет юридических последствий, кроме тех, которые связаны с ее недействительностью, и признается недействительной с момента ее совершения.

Требования к сделкам с недвижимостью, как и к другим гражданско-правовым сделкам, относятся к субъектному составу сделки, её форме и содержанию. Как правило, стороны договора должны обладать правоспособностью и дееспособностью (ст. 17 и 21 ГК РФ) [1]. Лицо, отчуждающее имущество, должно иметь соответствующие полномочия для заключения сделки. Отсутствие полномочий у лица, совершающего сделку, может быть основанием для признания сделки недействительной (ст. 168 и 174 ГК РФ [1]). В соответствии с п. 3 ст. 1 ГК РФ участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно при установлении, осуществлении и защите своих гражданских прав, и исполнении гражданских обязанностей. Ни одно лицо не имеет права извлекать выгоду из своего незаконного или нечестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

В силу абз. 1 п. 1 ст. 10 ГК РФ запрещает использование гражданства исключительно для причинения вреда другим лицам, обход закона в

противоправных целях или иное заведомо недобросовестное использование гражданства (злоупотребление правом). Для того чтобы покупатель недвижимости считался добросовестным приобретателем по смыслу ст. 302 ГК РФ, необходимо убедиться, что продавец имеет право на отчуждение недвижимости. Добросовестный покупатель – это покупатель, который не знал или не должен был знать, что продавец не является собственником недвижимого имущества и поэтому не имеет права его отчуждать. Кроме того, в силу абз. 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, приобретатель имущества, добросовестно полагавший (ст. 234 и 302 ГК РФ), если в суде не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него [6].

Сделки с недвижимостью заключаются в простой форме, в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 160, 434 – 550 ГК РФ). Рассмотрим виды сделок, которые должны быть заверены нотариусом:

– по отчуждению долей или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением:

– во-первых, сделки, при которых все участники долевой собственности одновременно передают или закладывают свои доли;

– во-вторых, сделки с активами, составляющими или приобретаемыми для включения в паевой инвестиционный фонд;

– в-третьих, сделки по распоряжению долями в праве общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, купля-продажа которых регулируется ФЗ от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

– в-четвертых, сделки, связанные с передачей и приобретением долей в праве совместной собственности на недвижимое имущество по договорам, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом РФ от 15.04.1993 №4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, предусмотренного ч. 19 ст.

7.3 указанного Закона);

– в-пятых, договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями;

– в-шестых, сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (ч. 1.1 ст. 42 Закона №218-ФЗ) [2];

– сделки по распоряжению недвижимым имуществом опекуном и сделки по передаче недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ч. 2 ст. 54 Закона №218-ФЗ [2]). Стороны могут договориться об обязательном нотариальном акте, даже если закон не требует этой формальности для данного вида сделки ((пп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ). Для многих сделок с недвижимостью закон также предусматривает обязательную государственную регистрацию.

В соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ договоры, подлежащие государственной регистрации, считаются заключенными от имени третьего лица с момента регистрации, если иное не установлено законом. К договорам, подлежащим регистрации, относятся договоры аренды зданий или сооружений на один год (ст. 651 ГК РФ), договор аренды предприятия (ст. 658 ГК РФ), договор участия в долевом строительстве (п. 3 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ).

В соответствии со п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их создание, передача и прекращение должны быть зарегистрированы соответствующими государственными органами. Регистрации подлежат права собственности, права хозяйственного ведения, права оперативного управления, права пожизненного владения, права бессрочного пользования, ипотека, сервитуты и другие права в случаях, предусмотренных законом.

Подведем итог исследования, сделаем выводы. Что касается перспектив

развития законодательства в области регулирования сделок с недвижимостью, то здесь требуется дальнейшее развитие. Речь идет, прежде всего, об институциональных изменениях в таком законодательстве. Актуальные вопросы, связанные с регулированием права собственности, определением правового режима нежилых помещений, установлением права собственности на земельные участки и т.д. Следует отметить пробелы в нормативных актах, касающихся сделок с недвижимостью, приобретенной с использованием средств материнского капитала, а также многочисленные ошибки, возникающие при составлении договоров поставки доли в упрощенной форме. Предлагаю ввести обязательное нотариальное заверение договоров, связанных с определением долей собственности на помещения, приобретенные с использованием средств материнского капитала.

Использованные источники

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301

2. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. №29 (часть I). Ст. 4344.

3. Даймонд А.С. Сделки с недвижимостью // Студенческий. 2024. №18-9 (272). С. 5-7.

4. Казиев Д.В. Особенности распорядительной сделки с недвижимостью в российском законодательстве // International Law Journal. 2023. №8. С. 191-195.

5. Леготкина С.М. Отечественное законодательство о сделках с недвижимостью // Образовательные стратегии в современной психологии и педагогике. Сборник статей международной научной конференции. 2024. С.

44-45.

6. Шубин В.Ю. Сделки с недвижимостью как объект гражданских прав
// Закон и право. 2024. №6. С. 146-149.