

Шкуренко Александр Михайлович

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

**Правовое регулирование купли-продажи недвижимости по
законодательству Российской Федерации**

Аннотация. Во все времена недвижимое имущество занимало особое место в жизни, как отдельного человека, так и общества, страны в целом. Специфическое положение недвижимости в ряду иных объектов гражданского оборота во многом определяет содержание материально-правовых норм национального законодательства, устанавливающих более сложный порядок приобретения права собственности на недвижимое имущество (по сравнению с правовой регламентацией оборота большинства движимых вещей), а также коллизионно-правовых предписаний, в которых значимость объектов недвижимости проявляется особенно рельефно.

Ключевые слова: недвижимость, земля, государственная регистрация прав на недвижимое имущество, перечень объектов, подлежащих правовой регистрации, открытость информации о государственной регистрации, нотариальное оформление сделок с недвижимостью, возникновение права собственности, момент возникновения права, содержание регистрационных действий

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.

С развитием свободного экономического оборота пронизанная публичным интересом юридическая связанность разного рода недвижимых вещей ослабляется, а их прямая законодательная взаимозависимость, сохраняя межсистемную "сцепку", все чаще уступает место более высокоорганизованным системным соотношениям, в том числе основанным на договорных принципах.

Правовой режим недвижимости существенно отличается от правового режима движимых вещей. Хотя недвижимые вещи нельзя считать ограниченными в обороте, в то же время оборотоспособность недвижимости, условно говоря, «осложнена» требованием государственной регистрации прав на нее [1, с. 38].

Специфика правового режима недвижимого имущества заключается в наличии публично-правового элемента в регулировании частных отношений, в которых объектом субъективных прав является недвижимость.

Действующее в Российской Федерации законодательство оперирует недостаточно четким определением недвижимости. Это обстоятельство выступает следствием того, что принятый в развитие базовых положений ГК РФ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», практически сохранив содержащееся в кодексе определение недвижимого имущества, дополнил перечень объектов недвижимости «жилыми помещениями» и «нежилыми помещениями». В результате определение недвижимости стало распространяться не только на здания и сооружения, но также и на любую их часть.

Действующее законодательство о недвижимости достаточно подробно регламентирует государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако оно иногда противоречиво и непоследовательно. Некоторые отношения пытается урегулировать судебная практика, что не соответствует доктрине российского права. Стоит отметить, что в правовом

поле оказываются наиболее важные правоотношения, касающиеся оборота недвижимости. Отсюда можно сделать вывод о том, что совокупность норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним недостаточна для создания вполне работоспособной и эффективной системы перехода прав на недвижимое имущество.

Представляется, что в целях приведения нормативных положений в соответствие с их истинным содержанием следует исключить из текста ст. 130 ГК РФ термины «недвижимое имущество» и «недвижимость», ограничившись понятием «недвижимые вещи». При этом необходимо, чтобы изменение содержания ст. 130 ГК РФ осуществлялось только в совокупности с комплексным упорядочением использования терминологии в области недвижимого имущества во всем массиве действующих нормативно-правовых актов.

Договор купли-продажи – основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте. Перемещение материальных благ в товарной форме составляющее основу любого обязательства, в договоре купли-продажи выступает в наиболее чистом виде, является его непосредственным содержанием. Особое значение этого института в современном праве обусловлено широтой сферы его применения. Ведь по существу купля-продажа – наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена [2, с. 19].

Договора купли-продажи недвижимости регулируют многообразные отношения экономического оборота. Содержащиеся в них нормы регулируют обширный круг общественных отношений, связанных с продажей жилых помещений, земельных участков, предприятий и т. д. Договор продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным, взаимным. Правовые вопросы продажи недвижимости регулируются параграфами 7 и 8 главы 30 ГК РФ [3].

Масштабная роль договора купли-продажи недвижимости предполагает детальное правовое регулирование, которое в настоящий момент недостаточно

разработано и не отвечает складывающимся социальным потребностям. Изучение действующего законодательства, регулирующего правовые отношения договора купли-продажи недвижимости, а также анализ практики применения данного законодательства свидетельствует о его несовершенстве.

К принципам государственной регистрации прав согласно ст. 8.1 ГК РФ относятся принципы проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В закрепленных законом случаях необходимо осуществлять государственную регистрацию не только прав на объекты недвижимости и сделок с ней, но и прав на другие виды имущества и сделок с ним. В этих случаях должны применяться основополагающие нормы о государственной регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. В п. 2 ст. 8 ГК РФ в прежней редакции было аналогичное регулирование – отличие в том, что ранее было указано лишь на возникновение соответствующих прав с момента их государственной регистрации.

В соответствии с ч. 8 ст. 2 Закона частично отменена действовавшая ранее система двойной регистрации (прав и сделок) в отношении объектов недвижимости.

Указанная норма была изменена вскоре после вступления в силу. Первоначальной ее редакцией, которая действовала только два дня (2 и 3 марта 2013 г.), предусматривалось, что правила государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в ст. ст. 558, 560, 574, 584, 609, 651, 658 ГК РФ, не подлежат применению к договорам, заключаемым после введения в действие Закона (т. е. после 1 марта 2013 г.).

Еще до вступления в силу данной нормы ее возможные последствия, в частности последствия отмены регистрации аренды недвижимости, вызывали существенные сомнения у предпринимательского и юридического сообщества.

Это повлекло принятие Федерального закона от 04.03.2013 № 21-ФЗ. Согласно указанному Закону (ст. 3) из ч. 8 ст. 2 Закона № 302-ФЗ были исключены упоминания о ст. ст. 609, 651 и 658 ГК РФ.

Федеральный закон № 250-ФЗ от 23.07.2013 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» вступил в силу 10 октября 2013 года.

Данным законом внесены изменения, внесенные в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно новой редакции ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» из ст. 2 исключен п. 4 о том, что государственная регистрация прав на недвижимость может осуществляться по месту нахождения имущества. То есть в данном случае указанное ограничение, касающееся места государственной регистрации прав на недвижимое имущество, снято.

По старой редакции ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимость должна была быть осуществлена в месячный срок с момента подачи заявления о регистрации и других документов.

В связи с внесенными изменениями в п. 2 ст. 6 ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество теперь осуществляется в течение 18 дней с момента приема документов на регистрацию прав.

Внесены изменения в ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которым открытые сведения из Единого государственного реестра прав могут предоставляться через средства информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе посредством использования сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

Прежде всего достаточно весомый плюс в результате вступления в силу указанного Федерального закона заключается в том, что государством предпринята попытка упорядочивания деятельности уполномоченных органов при регистрации сделок с недвижимостью и кадастровой деятельности [4, с. 81].

Упрощены процедуры регистрации сделок с недвижимостью и процедуры кадастрового учета путем предоставления возможности проведения процедур посредством использования сети Интернет, что свидетельствует о переходе деятельности кадастровых органов на более современные формы.

Помимо предоставления возможности более полного использования сети Интернет сокращены процедурные сроки регистрации сделок с недвижимостью с одного месяца до 18 дней.

Раз уж законодательство РФ в области регистрации прав на недвижимое имущество приведено к тому, что предполагается увеличение использования возможностей сети Интернет, то, соответственно, необходимо «подтянуть» под это и техническую базу в различных российских регионах.

Однако на данный момент далеко не во всех регионах России есть возможность воспользоваться услугами по регистрации прав на недвижимое имущество в сети Интернет, в том числе осуществить кадастровый учет недвижимого имущества.

Литература

1. Аксюк И. В. Правовая природа государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Современное право. 2006. № 10.

2. Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Юрист. 2012. № 3.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.03.2014) // СЗ РФ. 1996. №5. Ст. 410.

4. Алистархов В. Изменения действующего законодательства в рамках проводимой государством кадастровой политики // Жилищное право. 2013. № 12.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 4