**Купля-продажа недвижимости по действующему гражданскому законодательству РФ**

**Введение.**

Договор купли-продажи - основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте. Поэтому не случайно положения, регулирующие отношения, связанные с куплей-продажей, открывают часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященную отдельным видам гражданско-правовых обязательств. И на наш взгляд договор купли-продажи недвижимости занимает ключевое положение среди иных разновидностей купли-продажи.

В последнее увеличивается количество сделок с недвижимостью, в частности, со зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями, которые в большинстве случаев используются фирмами и предприятиями в качестве офисных центров. Обострился интерес и к купли-продажи торговых, складских, производственных и прочих нежилых помещений. В этой сфере возникает много острых, дискуссионных проблем, которые представляют тем больший интерес, что позиция законодателя по этому вопросу не всегда безупречна.

Актуальность избранной темы объясняется, прежде всего, тем, что договор купли-продаже недвижимости в последние несколько лет в нашей стране в связи с экономическим ростом, ростом количества и качества предпринимательства приобретает все большее значение. Об актуальности данной темы свидетельствует и то, что на правовую природу таких сделок влияют многочисленные факторы, например, в зависимости от того, принадлежит помещение частному лицу (физическому или юридическому) или государству; к какому виду недвижимости относится отчуждаемое помещение и т.д.

Целью данной работы является рассмотрение особенностей договора купли-продажи недвижимости.

Итак, приступим к рассмотрению купли-продажи недвижимости.

1. Недвижимость как объект купли-продажи. Источники правового регулирования договор купли-продажи нежилых помещений.

Понятие недвижимости дается в п.1 ст.130 ГК РФ. При этом выделяются следующие признаки:

Во-первых, недвижимость (недвижимое имущество) - это вещь, т. е. предмет материального мира, который предназначен удовлетворять определенные потребности и могущий быть в обладании человека[[1]](#footnote-1)[1]. Иные виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут ни по своей природе, ни в силу указания закона.

Во-вторых, недвижимостью являются земельные участки и все, что прочно связано с землей.

В-третьих, перемещение объекта недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Здесь же в ч.1 п.1 ст.130 ГК РФ дается примерный перечень отдельных видов недвижимости: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, иное имущество, отвечающее названным признакам.

Приведенный перечень недвижимого имущества включен в Гражданский кодекс РФ не только для иллюстрации положений о признаках недвижимости. Данный перечень имеет и самостоятельное значение. Рассмотрение признаков недвижимых вещей в сопоставлении с этим перечнем позволяет понять не только текст, но и подтекст закона, не только его "букву", но и дух. Наличием указанного перечня как бы "задается планка", разграничивающая движимые и недвижимые вещи. Так, понятно, что нельзя располагать в одном логическом ряду земельный участок или здание и садовую скамейку, даже если она весьма прочно связана с землей и перемещение ее невозможно без несоразмерного ущерба ее назначению. Садовая скамейка, несмотря на наличие этих обстоятельств, недвижимостью не признается.

Выше отмечались достаточная определенность признаков недвижимости и относительная простота соответствующего понятия. Однако это отнюдь не означает отсутствия затруднений при решении вопроса о признании недвижимостью конкретного объекта: то, что выглядит едва ли не безупречно с теоретической точки зрения, нередко вызывает практические сложности. Тем более, когда используются оценочные категории. Применительно к понятию недвижимости к их числу относятся: "прочная связь с землей", "несоразмерный ущерб".

Г. Ф. Шершеневич отмечал: "Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землею не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности"[[2]](#footnote-2)[2].

Ясно, что решение будет приниматься не только на основе объективных критериев, сформулированных в ст.130 ГК РФ, но и под влиянием субъективных факторов. К числу последних относятся и уровень юридических знаний лица, принимающего решение, и способность трансформировать общие представления о недвижимости применительно к конкретной ситуации с учетом специфики того или иного предмета и т. д. Немаловажное значение имеют теоретические разработки проблем классификации имущества на движимое и недвижимое.

В юридической литературе высказывается мнение, в соответствии с которым недвижимое имущество в ст. 130 ГК РФ - это понятие юридическое, а не фактическое. В качестве обоснования этой позиции указывается, что недвижимостью может признаваться "лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация"[[3]](#footnote-3)[3].

Вряд ли такой подход можно признать правильным. Деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено объективно существующими различиями между этими двумя видами вещей (природой этих вещей). Неподвижность недвижимого имущества противопоставляется мобильности движимого, и такое различие имеет, несомненно, правовые последствия[[4]](#footnote-4)[4].

Думается, юридической науке следует пересмотреть чрезвычайно широко распространенную концепцию, в соответствии с которой отрицается факт существования в качестве недвижимости самовольно построенных помещений, реально существующих зданий, сооружений и т. п. до момента государственной регистрации этих объектов.

То обстоятельство, что на такие вещи не возникает право собственности, не должно влечь вывода о том, что они не считаются недвижимостью, являются движимым имуществом и т. п.

Противоположный подход порождает ряд вопросов. В частности, если самовольная постройка не является недвижимостью, то что же подлежит сносу? Когда в п.3 ст.222 ГК РФ речь идет о возможности признания права собственности на самовольную постройку, то разве имеется в виду движимое имущество? Конечно, речь идет о признании права собственности на жилой дом, другое здание, сооружение, т. е. на недвижимость. Но коль скоро решается вопрос о признании права собственности, следовательно, вещь существует именно как недвижимость.

В п. 1 ст.222 ГК РФ прямо указывается, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности. Последнее указание, включенное в п.2 ст.222 ГК РФ, конечно, не "перечеркивает" приведенного понятия самовольной постройки как имущества недвижимого. В противном случае, вопреки законам логики, "повиснут в воздухе" все правила, содержащиеся в п.п. 2, 3 ст.222 ГК РФ.

Право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

Таким образом, нет оснований полагать, что недвижимое имущество становится таковым лишь после государственной регистрации. Оно объективно существует и до этого акта (иначе регистрация невозможна), но права на недвижимость возникают после его совершения. Не регистрация превращает имущество в недвижимое, но "стабильность положения недвижимого имущества дает возможность регистрировать его"[[5]](#footnote-5)[5].

В ч. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ предусматривается, что к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, установлена возможность отнесения Законом к недвижимым вещам и иного имущества.

Объявление этих вещей недвижимыми во многом обусловлено их высокой стоимостью, экономической значимостью, а также стремлением обеспечить публичный интерес. В частности, в силу специфики этих вещей существует необходимость повышенного (в сравнении с иными объектами гражданского права) контроля за владением, пользованием и распоряжением ими.

Признание судов и космических объектов, т. е. предметов, экономически и по другим основаниям предназначенных для движения (движимых по природе), недвижимыми вещами имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости. Практически в данном случае используется такое юридико-техническое средство, как фикция: факт действительности "подводится" под понятие (формулу), прямо противоречащее данному факту.

Недвижимостью признаются суда и космические объекты, подлежащие государственной регистрации, а не прошедшие такую регистрацию. Следовательно, данные объекты являются недвижимыми вещами с момента создания (а не с момента регистрации).

В ст.1 Закона РФ от 21.07.97г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [[6]](#footnote-6)[6] дан более широкий перечень объектов недвижимости по сравнению с перечнем, содержащимся в п.1 ст.130 ГК РФ. Наряду с объектами, указанными в названной статье Гражданского кодекса РФ, в Законе упоминаются жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия.

Характеристика предприятия как объекта недвижимости дана и в ГК РФ. Так, предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначение, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст.132 ГК РФ; ст. 22 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Кондоминиумом именуется единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности (ст. 23 закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; ст.14 ФЗ РФ от 15 июня 1996г. «О товариществах собственников жилья»[[7]](#footnote-7)[7]).

Жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан. К жилым помещениям относятся: жилые дома, квартиры, жилые комнаты в квартирах или домах (ст. 4 ЖК РСФСР[[8]](#footnote-8)[8]).

Государственная регистрация помещения осуществляется в случаях, когда данное помещение является самостоятельным (отдельным) объектом права. Так, если гражданин приватизировал квартиру, занимаемую им по договору социального найма, то государственной регистрации подлежит право собственности на эту квартиру в целом (отдельно на комнаты, составляющие квартиру, регистрировать право собственности не имеет смысла: объект права - квартира). Если же по договору найма он пользуется только комнатой в квартире и приватизировал ее (в случаях, когда это допускается законодательством), то регистрируется право собственности на комнату (объект права - комната).

Основным источником правового регулирования договора купли-продажи недвижимости является Гражданский кодекс Российской Федерации. И в первую очередь к рассматриваемому договору применимы нормы о договоре купли-продажи недвижимого имущества, которые объединены в Гражданском кодексе в отдельном параграфе 7 (ст. 549 – 558 ГК РФ).

Кроме того, отдельно следует выделить правовое регулирование купли-продажи нежилых объектов государственной и муниципальной собственности, которая находится вне пределов гражданского законодательства и регулируется законодательством РФ о приватизации. Основными источниками правового регулирования в данном случае являются: Закон РФ от 21.07.97 г. "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации"[[9]](#footnote-9)[9]; "Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ"[[10]](#footnote-10)[10], утвержденная Указом Президента от 22 июля 1994 г. №1535 и др. нормативные акты.

Специфические черты недвижимости - прочная связь с землей, особая ценность, непотребляемость в процессе использования и т. п. - диктуют необходимость определения специальных правил, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте. Уже в части первой ГК РФ предусмотрен ряд таких правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав.

Рассмотрим теперь источники правового регулирования регистрации перехода прав на недвижимое имущество.

Прежде всего, хотелось бы обратить внимание на абсолютный приоритет ГК РФ над актами, регулирующими регистрацию прав, из чего следует, что при расхождении Гражданского кодекса с другими актами следует руководствоваться нормами ГК[[11]](#footnote-11)[11].

Основным же нормативным актом, регулирующим порядок государственной регистрации прав на недвижимость, является Федеральный закон РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Как закреплено в статье 3 вышеназванного закона, «законодательство Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации, настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Субъекты Российской Федерации принимают нормативные правовые акты о поэтапном создании органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, отношения по поводу государственной регистрации на федеральном уровне наряду с законодательными актами могут регулироваться нормативными указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить вышеназванному Закону и иным федеральным законам. Федеральное Правительство вправе принимать постановления, содержащие нормы, посвященные государственной регистрации, но только в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами либо указами Президента Российской Федерации.

К таким актам относятся:

- постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998г. № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[12]](#footnote-12)[12];

- постановление Правительства Российской Федерации от 6 марта 1998г. № 228 "Об утверждении Примерного положения об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[13]](#footnote-13)[13];

- постановление Правительства Российской Федерации от 12 февраля 1998г. № 237 "Об установлении централизуемой доли средств, получаемых в виде платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах"[[14]](#footnote-14)[14];

- постановление Правительства Российской Федерации от 26 февраля 1998г. № 248 "Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах"[[15]](#footnote-15)[15].

В связи с тем, что на Министерство юстиции Российской Федерации возложена задача по разработке методических материалов по вопросам практики ведения государственной регистрации прав, следует остановиться на ведомственных нормативных актах, принимаемых Минюстом России.

В отношении таких документов существует общее правило, выраженное в постановлении Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997г[[16]](#footnote-16)[16] 1009 «Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации». Согласно этому акту нормативные акты министерств и ведомств Российской Федерации, затрагивающие права, свободы и законные интересы граждан или носящие межведомственный характер, подлежат государственной регистрации в Министерстве юстиции Российской Федерации и официальному опубликованию в "Российской газете". Официальное опубликование актов осуществляется не позднее десяти дней после их государственной регистрации. При этом акты, не прошедшие государственную регистрацию, а также зарегистрированные, но не опубликованные в установленном порядке, не влекут за собой правовых последствий.

В настоящее время утверждены и зарегистрированы Правила ведения дел правоустанавливающих документов и книг учета документов[[17]](#footnote-17)[17]. Кроме того, готовятся акты Минюста России, предметом которых являются особенности государственной регистрации отдельных видов недвижимости (предприятий, кондоминиумов и др.).

Наряду с вышеназванными законами и подзаконными актами, в качестве источников правового регулирования автор необходимо выделить и материалы судебно-арбитражной практики в Российской Федерации. Несмотря на то, что в нашей стране судебная практика не является источником права и тем самым не обязательна в правоприменении (как это принято в англосаксонской системе права), тем не менее, в Российской Федерации нижестоящие суды зачастую пользуются обзорами судебной практики для разбирательств дел. Поэтому важно обозначить обзоры арбитражной практики по делам, связанным с куплей-продажей зданий, сооружений. Так, например, следует выделить информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости".

**2. Особенности договора купли-продажи недвижимости по действующему гражданскому законодательству РФ.**

Нормы о договоре купли-продажи недвижимого имущества объединены в Гражданском кодексе в отдельном параграфе, исходя из специфики предмета купли-продажи, предопределяющей особенности договора, которые позволяют выделить его в отдельный вид договора купли-продажи: договор продажи недвижимости.

По договору продажи недвижимости продавец передает покупателю недвижимое имущество. К недвижимому имуществу (недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (в юридическом смысле, конечно). Закон может отнести к недвижимости и иное имущество (ст. 130 ГК).

Специфические черты недвижимости - прочная связь с землей, особая ценность, непотребляемость в процессе использования и т. п. - диктуют необходимость определения специальных правил, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте. Уже в части первой ГК предусмотрен ряд таких правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав (ст. 131).

Требования к форме договора продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550). В отличие от общих правил, регламентирующих последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требований, предъявляемых к форме договора продажи недвижимости, влечет его недействительность.

Нужно обратить внимание на то, что государственной регистрации подлежит не сам договор продажи недвижимости, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю (ст. 551). Для сторон договор вступает в силу с момента его подписания. Роль же государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что только после такой регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц. Это относится и к тем случаям, когда стороны (продавец и покупатель) исполнили свои обязанности по договору задолго до государственной регистрации.

Как следует из текста Кодекса (ст. 550), договор продажи недвижимости не нуждается в нотариальном удостоверении. По законодательству, действовавшему ранее, некоторые договоры купли-продажи недвижимого имущества, в частности жилого дома или его части, требовали квалифицированной (нотариальной) формы (см. ст. 239 ГК 1964 года). Однако введение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью делает излишним нотариальное удостоверение таких сделок. Вместе с тем до тех пор, пока не будет принят и введен в действие федеральный закон о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для соответствующих договоров купли-продажи недвижимости сохраняют силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров, установленные законодательством до введения в действие части второй ГК РФ.

При уклонении одной из сторон от совершения действий, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, отсутствие такой регистрации не является непреодолимым препятствием. Об этом свидетельствует положение, допускающее решение вопроса о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость в судебном порядке (п. 3 ст. 551).

Как уже отмечалось, недвижимость - это прежде всего земельные участки и то, что неразрывно связано с землей. Переход в результате исполнения договора купли-продажи здания, строения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу этого земельного участка. И напротив, если продается земельный участок, изменяются правоотношения по поводу находящегося на нем недвижимого имущества. Гражданский кодекс содержит четкие правила, регулирующие такого рода изменения (ст. 552-553).

Покупатель здания, сооружения или иной недвижимости одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Природа этих прав зависит от того, является ли продавец недвижимости собственником соответствующего земельного участка. В этом случае передаваемое покупателю право на земельный участок определяется договором (право собственности, право аренды и т. п.). Если же в договоре отсутствует условие о передаваемом покупателю праве на земельный участок, он становится собственником той части земельного участка, которая занята проданной ему недвижимостью и необходима для ее использования.

При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель недвижимости получает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Правда, следует иметь в виду, что законом или договором между продавцом и собственником земли могут быть предусмотрены условия пользования земельным участком, не позволяющие продажу находящейся на этом земельном участке недвижимости либо допускающие это только с согласия собственника земли.

Когда предметом договора купли-продажи недвижимости, напротив, является земельный участок, а находящаяся на нем недвижимость остается в собственности у продавца, условия пользования продавцом частью земельного участка, занятой недвижимостью, определяются договором купли-продажи. Если договор не содержит таких условий, продавец получает право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Существенным условием всякого гражданско-правового договора признается его предмет (см. ст. 432 ГК). Правила определения предмета договора применительно к продаже недвижимости детализированы в ст. 554 Кодекса. Условие о предмете договора продажи недвижимости считается согласованным сторонами, если в нем имеются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении объектов недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В противном случае договор не считается заключенным.

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое условие договора продажи недвижимости, как цена (ст. 555 ГК РФ):

Во-первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (ст. 424 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным.

Во-вторых, цена на здание, сооружение или иной объект недвижимости, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее.

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора продажи недвижимости. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ). До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости.

Дополнительные требования, направленные на защиту проживающих в жилых помещениях граждан, сформулированы для продажи жилья (ст. 558 ГК РФ). В частности, государственной регистрации подлежит договор купли-продажи не только жилого дома или квартиры в целом, но и части дома или квартиры. Существенным условием договора продажи жилого дома (его части) или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор считается незаключенным.

**3. Регистрация перехода прав при купле-продаже недвижимости.**

Необходимость проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как обязательное требование ко всем операциям, совершаемым с недвижимостью, впервые была предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации.

Введение такой системы преследовало несколько целей:

а) придать предельную открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах;

б) ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на нее) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований (Российской Федерации в целом, субъектов Федерации, муниципальных образований);

в) внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимость на всей территории России.

Для достижения этих целей вслед за ГК РФ был принят Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В соответствии с законом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Анализ данного понятия позволяет назвать ряд отличительных признаков регистрации:

а) это акт, имеющий юридическое значение. Следовательно, закон с его принятием (совершением) связывает определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество. Важно, что права возникают, изменяются и прекращаются в соответствии с требованиями ГК РФ. Поэтому при ответе на конкретный вопрос - возникло право или нет - необходимо использовать нормы ГК РФ (ст.ст. 164, 219, 223, 433, 551, 558 и др.) и Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ст.ст 2, 13 14, 17 и др.);

б) это акт признания и подтверждения государством возникновения или прекращения прав на недвижимость. Данный признак подчеркивает публичный характер государственной регистрации. С одной стороны, государство в лице соответствующего учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним проверяет законность прав на недвижимое имущество у заявителей и, убедившись в этом, регистрирует их. С другой - государственная регистрация носит открытый характер как с точки зрения соблюдения процедуры всеми ее участниками, так и с позиций возможности получить информацию о сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре прав;

в) государственная регистрация является единственным доказательством существования субъективного права на недвижимость. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, что создает презумпцию его законности.

Процедура регистрации перехода прав на нежилые помещения по договору купли-продажи осуществляется по общим правилам, закрепленным в законе.

Регистрационные действия начинаются только с момента приема документов на государственную регистрацию прав.

Представление документов на государственную регистрацию прав, осуществляется в соответствии со ст. 16 Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Требования же к документам, предоставляемым к регистрации, определены в ст. 18 названного Закона.

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Заявление о государственной регистрации перехода прав на нежилое помещение по договору купли-продажи, должна подать каждая из сторон участниц договора.

При уклонении одной из сторон от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона.

Также, к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Перечень таких документов закрепляется в ст. 17 и в главе 4 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также вытекает из отдельных статей данного закона.

Кроме того, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель юридического лица - учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица (как правило, доверенность).

Итак, рассмотрим документы необходимые для государственной регистрации купли-продажи нежилых помещений. Кроме заявления (от обеих сторон, или же от одной – это отмечалось выше) и квитанции об уплате регистрационного сбора, это достаточно большой пакет документов:

1). Документы, удостоверяющие личность обращающегося лица;

2). Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;

3). Учредительные документы юридического лица, включая все изменения и дополнения;

4). Информационное письмо налоговой инспекции о присвоении ИНН;

5). Письмо о присвоении государственных статистических кодов, выданное Государственным комитетом по статистике;

6). Документ, подтверждающий полномочия руководителя (протокол об избрании, приказ о назначении на должность, контракт и т. д.), сведения с указанием фамилии, имени, отчества, рабочего телефона руководителя на дату подачи заявления и места нахождения организации;

7). Протоколы заседаний учредителей юридического лица;

8). При обращении представителя юридического лица - надлежаще оформленная доверенность, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица, содержащая сведения о сроках полномочия представителя и пределах его компетенции.

Кроме того, в пакет документов необходимо включить:

1). Правоустанавливающий документ на объект недвижимости, а также акт приема передачи, если она не предусмотрена правоустанавливающим документом;

2). Справка о балансовой принадлежности объекта недвижимости, право на которое регистрируется, с указанием стоимости объекта;

3). Технический паспорт, справка БТИ;

4). Кадастровый план земельного участка;

5). Государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования землей;

6). Постановление администрации об отводе земельного участка;

7). Специальные документы (например, постановление об отмене наложения ареста на имущество).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав. Окончанием процедуры государственной регистрации является выдача Свидетельство о государственной регистрации права. Данный документ является итоговым и свидетельствует о государственной регистрации перехода прав.

**Заключение.**

В заключении хотелось бы отметить некоторые важные аспекты, связанные с заключением и реализацией договора купли-продажи недвижимости в общем.

По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять объект недвижимости и уплатить за него определенную денежную сумму.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются предмет и цена.

Сторонами в договоре купли-продажи недвижимости – продавцом и покупателем – могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство.

Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности на здание (сооружение) по такому договору от продавца к покупателю.

Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

Для осуществления государственной регистрации стороны должны представить в соответствующий государственный орган достаточный пакет документов, подтверждающих их полномочия и права на предмет сделки.

Срок государственной регистрации по общему правилу составляет один месяц, однако на практике применяется ускоренная процедура регистрации перехода прав на нежилые помещения, что позволяет значительно сократить сроки государственной регистрации перехода прав на недвижимость.

Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным.

Переход в результате исполнения договора купли-продажи недвижимости, строения находящихся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу этого земельного участка. Так, например, покупатель здания, сооружения одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Купля-продажа объектов недвижимости государственной или муниципальной собственности лежит за пределами гражданско-правовых отношений и регулируется законодательством РФ о приватизации. Круг субъектов, имеющих право на приобретении в собственность сданных в аренду зданий, сооружений, помещений, а также земельных участков под приватизированными предприятиями, находящихся в аренде или фактическом владении, строго ограничен.

**Список литературы**

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. - N 32. – Ст. 3301.

2. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Российская газета. - 8 декабря 1994 г.

3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Российская газета. - 30 июля 1997 г. - № 145.

4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №123-ФЗ "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" // "Российская газета". - 2 августа 1997 г.

5. Федеральный закон РФ от 2 января 2000 г. №28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 10 января 2000 г., - №2. - Ст. 149.

6. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.84г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. - №24. - Ст. 406; 1966. - №32. - Ст. 771; 1973. - №51. - Ст. 1114; 1974. - №51. - Ст.1346; 1986. - № 23. - Ст. 638; 1987. - №9. - Ст. 250; 1988. - №1. - Ст. 1; 1991. - №15. - Ст. 494; 1992. - №15. - Ст. 768; - №29. - Ст. 1689; - №34. - Ст. 1966.

7. Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" // Российские вести. - №210. - 1993 г.

8. Указ Президента РФ от 11 декабря 1993 г. N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1993. - №50. - Ст. 4868.

9. Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2284 «Об утверждении Государственной Программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» // "Российская газета". - 4 января 1994 г.

10. Указ Президента РФ от 22 июля 1994 г. N 1535 "Об Основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 25 июля 1994 г., - №13. - Ст. 1478.

11. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 23 февраля 1998 г., - №8. - Ст. 963.

12. Постановление Правительства РФ от 21 февраля 1998 г. № 237 "Об установлении централизуемой доли средств, получаемых в виде платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах" // Российская газета. - 4 марта 1998 г.

13. Постановление Правительства РФ от 26 февраля 1998 г. № 248 "Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах" // Российская газета. - 4 марта 1998 г.

14. Постановление правительства РФ от 11.01.01 №22 «Об утверждении Положения о Федеральной службе земельного кадастра России» // Собрание законодательства РФ. - 20 января 2001. - № 3. – Ст. 273.

15. Приказ Минюста РФ, Мингосимущества РФ, Минземстроя РФ от 22 июля 1998 г. № 83/172/23 "Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Зарегистрировано в Минюсте РФ 31 июля 1998 г. Регистрационный № 1577 // Финансовая Россия. - 13 - 19 августа 1998 г., - № 29.

Специальная литература:

1. Брагинский М. И Комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М.: Фонд «Правовая культура», 1997.

2. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000.

3. Витрянский В. В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. - М.: Статут, 1999.

4. Гражданское право. Учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – Часть 2. – М.: Проспект, 1998.

5. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова / Отв. ред. А. Л. Маковский. М., - 1998.

6. Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". - М.: Спарк, 1999.

7. Нам К. Сущность гарантийных обязательств в договоре купли-продажи // Хозяйство и право. - 1997. - №№ 8, 9.

8. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. - 1998. - №7.

9. Саватье Р. Теория обязательств. - М., 1972.

10. Скловский К. Договор купли-продажи: вещный эффект // Российская юстиция. - 1998 - №10.

11. Советское гражданское право: Учебник / В 2 т / Под ред. О. А. Красавчикова. - М., 1985. - Т. 1.

12. Хвостов В.М. Система римского права. - М., 1996.

13. Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право.- 1998. - №2.

14. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). - М.: Спарк, 1995.

1. [1] Советское гражданское право: Учебник / В 2 т / Под ред. О. А. Красавчикова. - М., 1985. - Т. 1. - С. 180-181. [↑](#footnote-ref-1)
2. [2] Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). - М.: Спарк, 1995. - С. 96. [↑](#footnote-ref-2)
3. [3] Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова / Отв. ред. А. Л. Маковский. М., - 1998. - С. 276. [↑](#footnote-ref-3)
4. [4] Саватье Р. Теория обязательств. - М., 1972. - С. 57.

   [↑](#footnote-ref-4)
5. [5] Саватье Р. Теория обязательств. - М.: 1972. - С. 58. [↑](#footnote-ref-5)
6. [6] Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // "Российская газета". - 30 июля 1997 г., - № 145. [↑](#footnote-ref-6)
7. [7] Собрание законодательства Российской Федерации. - 17 июня 1996 г., - №25, Ст. 2963. [↑](#footnote-ref-7)
8. [8] Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. - 1983 г., - №26. - Ст. 883.

   [↑](#footnote-ref-8)
9. [9] Российская газета. - 2 августа 1997 г. [↑](#footnote-ref-9)
10. [10] Государственная Программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации (утв. Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2284) // Российская газета. - 4 января 1994 г. [↑](#footnote-ref-10)
11. [11] Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". - М.: Спарк, 1999. - С.9. [↑](#footnote-ref-11)
12. [12] Российская газета. - 4 марта 1998 г. [↑](#footnote-ref-12)
13. [13] Российская газета. - 18 марта 1998 г. [↑](#footnote-ref-13)
14. [14] Российская газета. - 4 марта 1998 г. [↑](#footnote-ref-14)
15. [15] Российская газета". - 4 марта 1998 г. [↑](#footnote-ref-15)
16. [16] Российская газета. - 21 августа 1997 г. [↑](#footnote-ref-16)
17. [17] Приказ Минюста РФ, Мингосимущества РФ, Минземстроя РФ от 22 июля 1998 г. № 83/172/23 "Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Зарегистрировано в Минюсте РФ 31 июля 1998 г. Регистрационный №1577 // Финансовая Россия. - 13 - 19 августа 1998 г., - № 29. [↑](#footnote-ref-17)