

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Полина Евгеньевна Иваненко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (923)231-46-54, e-mail: polli-holli@mail.ru

Елена Сергеевна Стегниенко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, ст. преподаватель кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)361-05-66, e-mail: es.st@inbox.ru

В статье проанализирована система правового регулирования сделок с объектами капитального строительства. Выявлен ряд проблем в правоприменительной практике заключения сделок с объектами недвижимости. Предложены мероприятия по совершенствованию механизмов соблюдения форм сделок с недвижимостью.

Ключевые слова: объект капитального строительства, государственная регистрация сделок с объектами недвижимости, отчуждение права собственности, единый государственный реестр недвижимости, форма договора.

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF CONTRACTS ON CAPITAL CONSTRUCTION OBJECTS

Polina E. Ivanenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (923)231-46-54, e-mail: polli-holli@mail.ru

Elena S. Stegnienko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Senior Lecturer, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)361-05-66, e-mail: es.st@inbox.ru

The article analyzes the system of legal regulation of contracts on capital construction objects. A number of problems in the law enforcement practice of concluding contracts on real estate objects were identified. Measures to improve the mechanisms for compliance with the forms of real estate contracts are suggested.

Key words: capital construction object, state registration of contracts on real estate objects, alienation of property rights, unified state register of real estate, contract form.

Введение

Проблемы правового регулирования сделок с недвижимым имуществом являются актуальными в условиях реформирования системы учета объектов недвижимости. Нормативно-правовое обеспечение рыночных правоотношений в этой сфере со стороны государства имеет свои пробелы, в связи с чем в сделках с не-

движимым имуществом, как и в любых других, не редки случаи мошенничества, однако из-за высокой цены на недвижимость убытки от таких сделок очень велики.

Целью данного исследования является изучение существующих проблем, касающихся сделок с недвижимостью, и их правовой формы. Для достижения поставленной цели, необходимо решить ряд задач:

- изучить законодательство, регулирующее данный вид правоотношений;
- изучить виды сделок с недвижимым имуществом, выявить основные проблемы, существующие в практике правоприменения;
- предложить мероприятия по решению выявленных проблем.

В развитых государствах особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого, так или иначе связана жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса. Недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости – не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но и, одновременно, капитал в вещной форме, приносящий доход [1].

Недвижимое имущество является объектом различных сделок (купля-продажа, дарение, мена, наем жилого помещения, аренда, передача по наследству и др.). Именно на основании сделок происходит установление, изменение или прекращение прав и обязанностей физического или юридического лица, то есть осуществляется распоряжение объектом недвижимости. основополагающее значение принимает соблюдение установленной формы сделки.

Сделки в отношении объектов капитального строительства с отчуждением права собственности на них: виды, существующие проблемы

Сделки с объектами капитального строительства можно классифицировать по разным признакам: форма договора, обязательность государственной регистрации, необходимость нотариального удостоверения, наличие либо отсутствие отчуждения права собственности. Рассмотрим более подробно классификацию сделок по последнему критерию.

Так, к сделкам с отчуждением права собственности относятся договоры купли-продажи, мены, дарения и др.

Купля-продажа осуществляется на основании заключенного между сторонами письменного договора, где одна из сторон (собственник недвижимости) обязуется передать свое имущество в собственность другой стороны (покупателя), а покупатель, в свою очередь, обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) [2]. Существенными условиями данного договора являются его предмет и цена. То есть в тексте договора должны быть четко определены тот объект недвижимости, который подлежит продаже, и денежная сумма, уплачиваемая за него. При отсутствии одного из этих условий договор считают незаключенным.

В результате совершения сделки по купле-продаже какого-либо объекта недвижимости право собственности на него переходит к покупателю. Такой переход подлежит обязательной государственной регистрации [2–4]. Ранее необходимо было регистрировать и сам договор купли-продажи в отношении предприятий, жилых помещений, зданий и их частей, однако, с 1 марта 2013 года это требование отменили в отношении договоров с отчуждением права собственности [2, 3, 5, 6]. В случае если одна из сторон уклоняется от регистрации, переход может быть зарегистрирован в судебном порядке, по требованию другой стороны либо судебного пристава-исполнителя. При этом уклоняющаяся сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные своими действиями [7, 8].

Следующий вид договора, предусматривающий переход права собственности – мена. К договору мены применяются те же положения, что и к договору купли-продажи: каждая сторона считается покупателем того имущества, которое она обязуется принять в обмен, и продавцом своего имущества соответственно [2, 3].

По умолчанию, обмениваемое недвижимое имущество в таком договоре признается равноценным, однако, если цена одного из объектов ниже, его владелец обязан выплатить второй стороне разницу в ценах. Расходы, связанные с обменом, каждая сторона оплачивает самостоятельно.

Форма договора мены также совпадает с договором купли-продажи – простая письменная, а государственной регистрации подлежит только переход права собственности.

Еще одна сделка с переходом права собственности – это дарение.

Согласно договору дарения одна сторона обязуется безвозмездно передать другому лицу принадлежащее ей имущество. У этой сделки существуют свои особенности [2]:

- договор, предусматривающий дарение недвижимости, должен быть заключен в письменной форме;
- в данном договоре должны быть четко определены одаряемый и то имущество, которое планируется передать;
- нельзя заключать сделки, предусматривающие дарение после смерти дарителя.

Касательно договора дарения в Гражданском кодексе РФ (ГК РФ) существует неточность – согласно пункту 3 ст. 574 ГК РФ договор дарения недвижимости подлежит государственной регистрации, как и договор купли-продажи жилых помещений и предприятий (ст. 558 и ст. 560 ГК РФ) [2]. Однако, как было сказано выше, данная норма утратила силу для договоров по отчуждению права собственности, заключенных после 1 марта 2013 года [5, 6]. Эта информация указана лишь в примечаниях к статьям. Наличие в действующем законодательстве подобных норм влечет за собой разночтения в правоприменительной деятельности и может привести к ошибкам в правоотношениях между контрагентами по сделке и во взаимодействии с Росреестром.

**Проблематика правового регулирования сделок в отношении объектов
капитального строительства без отчуждения
права собственности на них**

Примерами договоров без отчуждения права собственности являются аренда и наем жилого помещения. Данные виды сделок предусматривают предоставление зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости во временное владение и пользование другому лицу. Между ними существует ряд схожих характеристик и различий (рисунок).

Критерий/вид договора	Договор аренды недвижимости	Договор найма жилого помещения
Субъекты	Физические и юридические лица	Физические лица
Объект	Нежилые объекты*	Жилое помещение, жилое здание и их части
Срок	Любой	До 5 лет
Государственная регистрация	Договора (при сроке год и более)	Ограничения (при сроке год и более)

*Договор предоставления во временное владение и пользование жилого помещения юридическому лицу будет договором аренды

Сравнение договоров аренды недвижимости и найма жилого помещения

Договоры по этим видам сделок заключаются в письменной форме. В случае с арендой, договор, заключенный на срок один год и более, требуется регистрировать. Для договора найма (при сроке договора – год и более) регистрируется ограничение права собственности [2, 9].

Существенными условиями для договоров найма жилых помещений и аренды являются предмет, срок (в целях выявления необходимости государственной регистрации) и размер арендной платы.

В части сделок без отчуждения права собственности в российском законодательстве также существуют недочеты – в Гражданском кодексе РФ описана лишь аренда зданий и сооружений, а нежилые помещения, как объекты в нем отсутствуют. Для определения формы договора аренды помещений необходимо обратиться к Информационному письму Высшего арбитражного суда №53 [10]. В этом письме отмечается, что нежилые помещения хоть и являются объектами недвижимости, отличными от здания и сооружения, тем не менее, неразрывно с ними связаны, а поэтому, целесообразно применять правила аренды зданий и сооружений также и к помещениям [2, 10]. Отсутствие этой

нормы в Гражданском кодексе РФ влечет за собой нарушение в единообразии толкования и реализации статей, посвященных договору аренды, вплоть до нарушения формы договора.

Заключение

Итогом данного исследования стал следующий вывод: российское законодательство в части сделок с недвижимым имуществом содержит ряд пробелов и неточностей, которые в свою очередь могут приводить к различным проблемам при заключении договоров: незаключенность либо недействительность какой-либо сделки в результате некорректно составленного договора [11, 12]. Убытки от таких сделок могут достигать размеров в несколько миллионов рублей, что отрицательно сказывается на правообладателях объектов капитального строительства и на рынке недвижимости в целом. Обязанность толкования норм права в этой области и заполнения пробелов в итоге ложится на государственных регистраторов и Росреестр. Решить данную проблему можно с помощью усовершенствования законодательства:

- внесения изменений в Гражданский кодекс РФ;
- подготовки новых нормативно-правовых актов, заполняющих описанные пробелы.

Также положительное влияние на указанную проблему могло бы оказать проведение различного рода разъяснительных работ и консультаций компетентными органами.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Калмыкова Е.Ю. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. – 139 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/gkrfl/>. – Загл. с экрана.
3. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения – М.: Статут, 2011. – 185 с.
4. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Регистрация отменяется [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rg.ru/2013/02/26/sdelka.html>. – Загл. с экрана.
6. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.12.2012 №302-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Проблемы и препятствия при регистрации сделок с недвижимостью [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sos-ru.info/problems-i-prepyatstviya-pri-registratsii-sdelok-s-nedvizhimostyu.html>. – Загл. с экрана.
8. Авдюничева Ю.А. Государственная регистрация сделок с недвижимостью на современном этапе развития законодательства в Российской Федерации // Экономика и право. XXI век. – 2016. – № 1. – С. 130-135.
9. Сделки с недвижимостью [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.grandars.ru/college/biznes/sdelki-s-nedvizhimostyu.html>. – Загл. с экрана.

10. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Пронина Ю.О., Пилипенко А.Ю. Проблемы правового режима сделок с недвижимостью [Текст] / Ю. О. Пронина, А. Ю. Пилипенко // сб. материалов 2-й Международной научной конференции. Юго-Западный государственный университет. Курск, 2019.

12. Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью // Ваше право. – 2014. – №4. – С.12-15.

© П. Е. Иваненко, Е. С. Стегниенко, 2020