

Курс лекций  
«Гражданский оборот  
недвижимости»

# Тема 1 Недвижимое имущество и связанные с ним права как объект гражданско-правового оборота

## 1.1 Недвижимые вещи, как объекты гражданских правоотношений

Современное понятие «недвижимое имущество» (недвижимость, недвижимая собственность, недвижимые вещи), закреплено в статье 130 Гражданского кодекса РФ (принят в 1994 г.): *земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.*

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

*Из всего вышесказанного можно выделить два вида недвижимости: недвижимость, в силу природы; в силу закона (условная недвижимость).*

**Недвижимость в силу указания закона (условная недвижимость)** - объекты, которые по своим природным характеристикам могут быть перемещены в пространстве без несоразмерного ущерба, но приравненные к недвижимости прямым указанием закона (например, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Несмотря на явную физическую природу указанных объектов как движимых вещей, они законодательно отнесены к недвижимому имуществу не только ввиду высокой стоимости и необходимости специального регулирования оборота, но и потому, что они являются «движущимися участками территории», находящимися под юрисдикцией Российской Федерации.

Морские и воздушные суда, судна внутреннего плавания подлежат государственной регистрации в одном из реестров судов Российской Федерации:

*Недвижимость в силу природы:*

- созданная природой без участия человека (естественная недвижимость);
- являющаяся результатом человека (искусственная недвижимость).

*Естественная недвижимость:*

- ✓ земельные участки;
- ✓ участки недр.

Объектами земельных отношений (ст. 6 ЗК РФ) являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

**Земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

То, для чего предназначен земельный участок, определено его целевым назначением. Основным признаком является категория земли. Фактически это основополагающее понятие.

Статья 7 Земельного кодекса РФ предусматривает семь **категорий земель**:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; – земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Сразу стоит отметить, что это два разных термина. Категория земли — более широкое понятие, которое обозначает описание свойств территории и правовой режим её использования.

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика, отвечающая на вопрос как именно можно использовать земельный участок, в частности, что на нем можно построить. Использовать участок, даже если он находится в собственности, можно только в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель и виду разрешенного использования.

*Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, может быть, следующих видов:*

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Основные виды разрешенного использования характеризуют основной вид деятельности, для целей ведения которой приобретается и используется земельный участок (например, жилая застройка или сельскохозяйственное использование).

Условно разрешенные виды использования земельных участков применяются при необходимости расширить способы использования земли - к примеру, если на участке, который предназначен для строительства магазина, вы планируете построить автомобильную заправку.

Вспомогательные ВРИ применяются, чтобы уточнить целевое назначение участка. К примеру, такой дополнительный вид разрешенного использования может понадобиться, если собственник захочет построить на участке забор, гараж, хозяйственную постройку.

Земля на территории муниципальных образований поделена на территориальные зоны. Территориальная зона – это область, которая имеет границы и для которой установлены определенные градостроительные регламенты. Для каждой такой территориальной зоны местные власти устанавливают: виды разрешенного использования земельных участков, какие объекты недвижимости можно строить, их параметры по высоте и т.д.

Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в ЕГРН. Это дополнительная характеристика участка.

Уточнить вид разрешенного использования земельного участка можно, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

В этом случае информация будет указана в разделе «Виды разрешенного использования».

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо знать адрес участка или его кадастровый номер.

В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (данное понятие введено ФЗ № 246-ФЗ от 19.07.2011 «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

*Искусственный земельный участок*, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Данное определение закрепляет двойственность правового статуса искусственного земельного участка. Поскольку до момента ввода в эксплуатацию искусственный земельный участок является объектом капитального строительства, а после ввода в эксплуатацию он признается земельным участком, использование и оборот которого осуществляются в соответствии с ФЗ № 246-ФЗ, гражданским законодательством и земельным законодательством.

**Недра** являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Регулирование недропользования осуществляется Законом РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах».

Недра являются собственностью государства и не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

Участки недр могут быть предметом предоставления в пользование на определенный срок либо бессрочно, то есть без ограничения срока.

**Здание** - один из видов объектов недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ, ст. 141.3 ГК РФ).

**Здание** - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Можно выделить следующие **признаки здания**:

- здание создается в результате строительства;
- здание является объемной строительной системой (в отличие от плоскостных и линейных строительных систем);
- здание может иметь как надземную, так и подземную часть или обе части;
- здание обязательно включает в себя помещения. Они являются частью объема здания, имеют свое назначение и ограничены строительными конструкциями;

- внутри здания должны располагаться сети и системы инженерно-технического обеспечения, например, коммуникации, трубопроводы, которые предназначены для обеспечения здания, и системы водоснабжения, отопления, вентиляции, электроснабжения, связи;

- здание должно иметь специальное назначение, то есть использоваться: для проживания людей (жилые здания) или деятельности людей (здание может быть предназначено одновременно для проживания и деятельности людей, например, на первом этаже жилого дома могут располагаться офисные помещения); для размещения производства (производственные здания); для хранения продукции (например, склады); для содержания животных (например, коровники, конюшни).

Способы создания и образования зданий:

- в результате строительства.
- в результате раздела здания, сооружения, единого недвижимого комплекса;
- результате объединения нескольких зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении.

**Сооружение** - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Таким образом, можно привести следующие критерии отличия зданий от сооружений:

- сооружения могут быть не только объемными строительными системами, но и плоскостными (например, парковочные площадки) или линейными (например, линии электропередач);

- внутри сооружения могут быть помещения (в здании они есть всегда), а могут и не быть;

- внутри сооружения могут быть сети и системы инженерно-технического обеспечения, а могут и не быть. В здании они есть всегда;

- для проживания людей сооружения предназначаться не могут никогда. Они могут использоваться только для временного пребывания людей, различных производственных процессов, хранения продукции, перемещения людей и грузов.

К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

**Жилым домом** признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Квартирой признается** структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Комнатой признается** часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Объект незавершенного строительства.**

Согласно Градостроительного кодекса РФ, то исходя из толкования его ст. 1 объектом незавершенного строительства признаются такие объекты капитального строительства, как здания, строения, сооружения, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

*Объект капитального строительства* - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

*Некапитальные строения, сооружения* - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

**Особенностью объекта незавершенного строительства является то, что данный объект не может быть использован в качестве здания, строения или сооружения, поскольку он не введен в эксплуатацию и находится на этапе строительства.**

Важно отметить, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Данная правовая позиция была высказана в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (п. 38).

Согласно Гражданскому кодексу РФ, *Единый недвижимый комплекс* (ЕНК) - это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

ЕНК относится к неделимой вещи, под которой понимается вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав. При этом уточнено, что неделимой может быть и вещь, имеющая составные части.

*Необходимо осознавать правовые последствия объединения таких зданий и сооружений в ЕНК, так как законом не предусмотрен раздел такого объекта, то есть невозможно будет продать часть ЕНК.*

**В состав же предприятия как имущественного комплекса** (предприятие) входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки,

знаки обслуживания), и другие исключительные права. В состав предприятия могут входить единые недвижимые комплексы.

Запись о предприятии как имущественном комплексе вносится в ЕГРН при наличии в кадастре недвижимости и реестре прав на недвижимость записей или одновременно с записями об иных объектах недвижимости (зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, единых недвижимых комплексах, помещениях, машино-местах, земельных участках), входящих, либо права на которые (например, аренда) входят в состав такого предприятия.

Предприятие не относится к неделимым вещам, следовательно, предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Таким образом, главное отличие ЕНК от предприятия состоит в том, что ЕНК это совокупность недвижимого и движимого имущества без земельных участков, а в состав предприятия включаются как движимые, так и недвижимые вещи, земельные участки, а также права и долги, которые вообще не являются вещами. Соответственно, покупка и продажа предприятия представляет собой более сложный процесс, так продаются не только вещи, но и, например, долги, перевод которых невозможен без согласия третьих лиц – кредиторов. ЕНК является неделимым объектом, а отчуждение части предприятия возможно.

#### ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Наличие прочной связи объекта с землей
- Невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению
- Наличие у объекта самостоятельных полезных свойств, которые могут быть использованы в экономической деятельности независимо от земельного участка, на котором он находится, и других находящихся на общем земельном участке объектов недвижимости)

## 1.2 Правовой режим недвижимого имущества

*Любой правовой режим* – это совокупность правил, порядок регулирования определённой сферы деятельности, а также правовые гарантии, средства, механизмы, которые обеспечивают выполнение этих правил и порядка. Это единая упорядоченная правовая система.

Правовой режим недвижимого имущества – это совокупность норм, которая, в частности, охватывает:

1. Определение недвижимости и его видов.
2. Порядок создания, приобретения, распоряжения и всего прочего, что касается оборота недвижимости и сделок с ним.
3. Получения и оформления прав на недвижимость, распоряжения этими правами и пределы прав. Обязательства, связанные с недвижимостью, которые есть не только у собственников, владельцев, пользователей, но и других – либо определённых категорий лиц, либо всех третьих лиц.
4. Принципы и гарантии, которые обеспечивают защиту законных прав собственников и всех других участников правоотношений, связанных с недвижимостью.

Правовой режим недвижимого имущества в гражданском праве (и не только) включает огромный массив кодексов, законов и нормативно-правовых актов:

1. Конституция РФ.

2. Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ и другие кодифицированные законы.

3. Отдельные законы, регулирующие определённые отношения с недвижимостью, в том числе применительно только к конкретной ситуации.

4. Нормативные акты Правительства, министерств и ведомств.

5. Нормативные акты региональных и муниципальных органов власти.

Важная характеристика правового режима объектов недвижимости - их оборотоспособность.

Термин "оборотоспособность" происходит от термина "оборот".

Под **оборотоспособностью недвижимости** понимается возможность их свободного отчуждения участниками гражданского оборота.

По этому критерию недвижимое имущество делится на три категории (ст. 129ГК):

- не ограниченные в обороте объекты, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом;
- ограниченно оборотоспособные объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению;
- изъятые из гражданского оборота объекты.

По общему правилу объекты недвижимости, как и иные вещи, считаются не ограниченными в обороте (п. п. 1,2ст. 129 ГК).

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- 1) в пределах особо охраняемых природных территорий;
- 2) из состава земель лесного фонда;
- 3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;
- 5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;
- 6) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;
- 7) занятые объектами космической инфраструктуры;
- 8) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- 9) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- 10) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
- 11) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

12) в первом поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Согласно части 3 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с законодательством о государственной границе.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и Федеральным законом от 14 марта 1995 года N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Земельные участки, отнесенные к землям, **изъятых из оборота**, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, **ограниченным в обороте**, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

## Тема 2 Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество

### 2.1 Вещные права на недвижимое имущество

Вещное право — это абсолютное субъективное гражданское право, обеспечивающее возможность его обладателю своими непосредственными действиями извлекать полезные свойства из самой индивидуально-определенной вещи (вещи как таковой) в целях удовлетворения своего собственного интереса. Лицо, обладающее вещным правом, осуществляет его самостоятельно, не прибегая для этого к каким-либо определённым действиям, содействию других обязанных лиц.

Вещные права есть вид гражданских прав субъективного характера, подразумевающий своим объектом определенную вещь, которая способна обеспечивать субъекту возможность, при непосредственном воздействии на нее, удовлетворять свои потребности.

Вещные права дают лицу возможность свободно распоряжаться вещью самостоятельно, исключая потребность в совершении для этого каких-либо действий или содействия другого лица. Другими словами, в соответствии с вещными правами, собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться вещью по-своему усмотрению, но естественно, в пределах, установленных законодательством.

#### *Характерные черты (признаки) вещных прав:*

- абсолютный характер защиты (его носителю соответствует обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения вещных прав этого лица);
- оформляют принадлежность вещей определенным субъектам (отличие от обязательственных прав, оформляющих переход вещей и иных объектов от одних субъектов к другим);
- присущее им право следования (в случае перехода вещного права к другому лицу (правопреемнику) переходят и обременения этого права);
- объект вещного права — лишь индивидуально-определенная вещь (соответственно вещи, определяемые родовыми признаками, а также объекты интеллектуальной собственности объектами вещных прав служить не могут);
- круг вещных прав (в отличие от обязательственных) исчерпывающим образом очерчен в ГК (ст. 209, 216, 292, 334 ГК РФ), либо ином федеральном законе; вещные права защищаются особыми способами защиты.

Таким образом, вещное право — это субъективное гражданское право, имеющее абсолютный характер, обладающее специфическим объектом и способами защиты, включающее в себя, помимо прав владения, пользования и распоряжения вещью (всех вместе или по отдельности), правомочие следования.

Различают следующие виды вещных прав:

1. Право собственности.

2. Вещные права лиц, не являющихся собственниками:

- право полного хозяйственного ведения;
- право оперативного управления имуществом;
- сервитуты;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Иначе сказать, это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу присвоения и принадлежности материальных благ определенному лицу или лицам, осуществления собственником правомочий владения, пользования и распоряжения вещью своей волей и в своем интересе, независимо от других лиц.

Право собственности в субъективном смысле — мера возможного поведения собственника; это юридически обеспеченная возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему вещью.

Ограниченное вещное право — это право не собственника в том или ином ограниченном законом отношении использовать чужое, обычно недвижимое, имущество в собственных интересах без участия собственника имущества (а иногда даже помимо его воли). Ст. 216 ГК РФ к ним относит:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);
  - право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);
- сервитуты (статьи 274, 277);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294);
  - право оперативного управления имуществом (статья 296).

## 2.2 Понятие и содержание права собственности

Основной характеристикой вещи как предмета гражданско-правового регулирования является принадлежность кому-либо, что называется правом собственности на вещь.

Содержание прав собственности — это сумма трех прав: права владения, права пользования и права распоряжения определенной вещью.

**Владение** - первичный компонент собственности, основанный на законе: физический контроль над участком, возможность иметь его у себя, содержать в своем хозяйстве, на балансе и т.д.

Оно создает необходимые предпосылки для реализации двух других правомочий — пользования и распоряжения. Можно владеть участком, но не пользоваться им. Пользоваться же землей, не владея ею фактически, невозможно. Для граждан и юридических лиц владение неразрывно связано с обязанностью использовать земельный участок по целевому назначению.

**Пользование** заключается в праве производительно или лично потреблять вещь для удовлетворения собственных потребностей и интересов, в зависимости от ее назначения (допустим, использовать земельный участок для выращивания сельскохозяйственных культур). Собственник может передавать свое имущество в пользование другим лицам на какое-то время и на определенных условиях. Границы права пользования определяются законом, договором или иным правовым основанием (например, арендным договором). Владение и пользование могут быть соединены в руках одного субъекта или разделены между различными субъектами.

**Распоряжение** - всеобъемлющий, высший способ реализации отношений между объектом и субъектом собственности, т.е. это право решать, каким образом и кем может быть использован сам объект собственности и получаемый от него доход. Это право

изменять принадлежность имущества. Оно осуществляется чаще всего путем совершения различных сделок (купли-продажи, мены одной вещи на другую, дарения и т.д.).

Различают две основные формы собственности: частную и публичную (государственную и муниципальную).

**Форма собственности** – принадлежность земель к субъектам единой общей природы:

**1. Частная:**

- граждан: отдельных лиц, членов семьи, объединения граждан, фермерского хозяйства, иностранных граждан
- юридических лиц: хозяйственных обществ и товариществ, кооперативов, АО, некоммерческих общественных объединений, иностранных лиц

**2. Государственная:**

- Федеральная: казенных предприятий, государственных учреждений, городов федерального значения, иных федеральных субъектов
- Субъектов РФ: республик, краев и областей, округов, унитарных государственных предприятий, иных субъектов

**3. Муниципальная:** административных районов, городов, сельских населенных пунктов, префектур, других населенных пунктов

**4. Иные формы – общая** (членов семьи, объединения граждан):

- *совместная* – без определения доли каждого собственника. Участники владеют и пользуются участком сообща, если нет иного в соглашении между ними. Распоряжение по согласию всех участников, которое предполагается независимо оттого, кем из них осуществлена сделка. Каждый участник может совершить сделку, если иного нет в соглашении между ними.
- *долевая* – с определением доли каждого собственника. Владение и пользование участком по согласию всех участников или по суду. Распоряжение — по соглашению участников. Доли устанавливаются по соглашению сторон, по закону (при наследовании) или предполагаются равными

## **2.3 Вещные права лиц, не являющихся собственниками недвижимости**

Право собственности признается не единственным вещным правом, известным в гражданском законодательстве. Согласно ст. 216 РФ вещными правами наряду с правом собственности являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ);
- сервитута (ст. 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом.

**Право пожизненного наследуемого владения.**

Право пожизненного наследуемого владения относится к числу ограниченных вещных прав (ст. ст. 216, 265 ГК РФ).

В настоящее время существует лишь одно основание возникновения права пожизненного наследуемого владения земельным участком, им является наследование по закону или по завещанию.

Содержание права пожизненного наследуемого владения составляют правомочия владения и пользования земельным участком.

В отличие от права собственности осуществление правомочия распоряжения земельным участком исключается. Иными словами, участок, принадлежащий на праве пожизненного наследуемого владения, нельзя продать или подарить. В то же время право пожизненного наследуемого владения может быть передано по наследству.

Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (п. 2 ст. 266 ГК РФ).

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается (п. 3 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ).

### **Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком.**

Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком является ограниченным вещным (имущественным) правом. Данному праву посвящены нормы ст. ст. 216, 268, 269 ГК РФ, ст. 39.9 ЗК РФ).

Как и право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не может возникнуть у физического лица после введения в действие Земельного кодекса РФ (30.10.2001г.), но сохраняют силу ранее возникшие права в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Землевладельцы, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не могут распоряжаться ими, в том числе передавать их в аренду или безвозмездное срочное пользование даже при наличии согласия на это собственника земельного участка, за исключением двух случаев, установленных п. 3 ст. 269 ГК РФ:

- заключения соглашения об установлении сервитута (в этом случае земельный участок не выбывает из сферы хозяйственного господства землепользователя и продолжает им использоваться по назначению);
- передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с п. 2 ст. 24 ЗК РФ.

Граждане вправе переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности. Это возможно в отношении участка, предоставленного до введения в действие ЗК РФ (30 октября 2001 г.) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства. Срок переоформления не ограничен законом. Право собственности на такие участки могут зарегистрировать также граждане, к которым перешло право собственности на расположенные на них здания (строения, сооружения) в порядке наследования или по иным основаниям.

### **Сервитут.**

Понятие сервитута законодательно закрепляется статьей 23 Земельного кодекса России. Согласно данной статье, сервитут является правом ограниченного пользования чужим земельным участком.

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях

и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено Земельным кодексом.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Публичный сервитут регулируют ст. 23 Земельного кодекса РФ и ст. 9 Лесного кодекса РФ. Решение об установлении публичного сервитута принимают органы государственной власти или органы местного самоуправления. Основная цель публичного сервитута - удовлетворение государственных, муниципальных и общественных нужд. Например, через дачный участок хотят провести системы газоснабжения, чтобы собственник и другие дачники могли в дальнейшем провести газ к себе на участок.

Публичный сервитут устанавливается, когда необходимо обеспечить:

- свободный доступ к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- ремонт коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, объектов транспортной инфраструктуры;
- размещение на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов сетей, подъездов к ним;
- проведение дренажных работ на земельном участке; изъятие водных ресурсов, водопой;
- прогон сельскохозяйственных животных;
- сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использование участка для охоты, рыболовства;
- проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Собственник не лишается прав владения, пользования и распоряжения участком. Такое обременение только ограничивает владельца в использовании земли. В частности, столб электросети мешает копать огород в конкретном месте.

*«Граждане должны помнить, что публичный сервитут не регистрируется в ЕГРН. В сведениях ЕГРН о земельном участке, формируется часть земельного участка, а также отметка о полном, либо частичном расположении земельного участка в границах*

*публичного сервитута. В сведениях указываются характеристики части участка, где указаны цель и сроки публичного сервитута».*

Основное отличие между частным сервитутом и публичным сервитутом заключается, прежде всего, в круге лиц, для которых он устанавливается: частный сервитут устанавливается для частных лиц; публичный предназначен для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления или населения в больших масштабах.

Так, использование соседнего земельного участка для проезда собственником к своему участку является примером частного сервитута.

А вот использование земельного участка, скажем, для прохода к водоему общего пользования – пример публичного сервитута.

Таким образом, спецификой установления публичного сервитута является не интерес конкретных собственников земельного участка, а общественный интерес, который не связан непосредственно с нуждами соседнего земельного участка. Определить, публичный сервитут или частный, можно по способу установления и интересам, для которых устанавливается обременение. Публичные сервитуты устанавливаются решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления по ходатайству о его установлении в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения

Частный сервитут может устанавливаться для:

- обеспечения водоснабжения и мелиорации;
- прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопроводов;
- обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;

Земельный кодекс допускает публичный сервитут только при отсутствии иных способов прохода и проезда

### **Отличие права хозяйственного ведения от права оперативного управления.**

Хозяйственным ведением в гражданском праве Российской Федерации принято именовать имущественное право, в соответствии с которым государственное или муниципальное унитарное предприятие владеет, пользуется и распоряжается переданным ему имуществом в пределах, определяемых собственником в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) (ст. ст. 294, 295 ГК РФ).

Оперативным управлением в гражданском праве Российской Федерации принято именовать имущественное право, в соответствии с которым учреждение или казенное предприятие владеет и пользуется переданным ему имуществом в пределах, определяемых собственником в соответствии с ГК РФ, целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжается этим имуществом с согласия собственника этого имущества (п. 1 ст. 296 ГК РФ).

При этом как право хозяйственного ведения, так и право оперативного управления недвижимым имуществом подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 131 ГК РФ, п. п. 5, 6 ст. 1, ст. ст. 14, 15 и 18 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ “О государственной регистрации недвижимости”).

Как видно из указанных выше определений права хозяйственного ведения и оперативного управления, данные имущественные права отличаются, во-первых, по субъектному составу, а во-вторых, по полномочиям на владение, пользование и распоряжение имуществом.

Так, субъектами права хозяйственного ведения могут выступать только государственные или муниципальные унитарные предприятия, созданные собственником имущества (Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или

муниципальным образованием), тогда как субъектом права оперативного управления являются учреждения (частные, автономные, бюджетные) или казенное предприятие (как специальный вид унитарного предприятия).

## Тема 3 Сделки с недвижимостью

### 3.1 Сделки: понятие и признаки

Одним из первых оснований возникновения гражданских прав и обязанностей законы (ст. 8 ГК РФ) называет сделки. Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Гражданские права и обязанности необходимо отличать от конституционных прав и обязанностей граждан России (рис. 2.1, 2.2), закрепленных в ст. 20-59 Конституции РФ.

Конституционные права и свободы граждан Российской Федерации		
ГРАЖДАНСКИЕ ПРАВА И СВОБОДЫ	ПОЛИТИЧЕСКИЕ ПРАВА И СВОБОДЫ	ЭКОНОМИЧЕСКИЕ, СОЦИАЛЬНЫЕ И КУЛЬТУРНЫЕ ПРАВА И СВОБОДЫ
Право на жизнь (ст. 20) Право на личное достоинство (ст. 21) Право на свободу и личную неприкосновенность (ст. 22) Право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, тайну переписки, телефонных переговоров, почтовых и иных сообщений (ст. 23) Право на неприкосновенность жилища (ст. 25) Право на определение и указание национальной принадлежности и пользование родным языком (ст. 26) Право на свободу передвижения (ст. 27) Право на свободу совести (ст. 28) Право на свободу мысли и слова (ст. 29) К гражданским правам относят политические права, закрепленные статьями 29, 30 и 31 Конституции РФ	Право на свободу мысли и слова (ст. 29) Право на свободу убеждений (ст. 29) Право на свободу информации (ст. 29) Право на объединение (ст. 30) Право собираться мирно, проводить собрания, митинги, демонстрации (ст. 31) Право на участие в управлении делами государства непосредственно или через представителей (ст. 32) Право избирать и быть избранными в органы государственной власти и местного самоуправления (ст. 32) Право на равный доступ к государственной власти (ст. 32) Право на участие в отправлении правосудия (ст. 32) Право обращаться лично и направлять обращения в государственные органы и органы местного самоуправления (ст. 33)	Право на свободное занятие предпринимательской деятельностью (ст. 34) Право на частную собственность (ст. 35) Право на свободный выбор труда, на труд и на отдых (ст. 37) Право на социальное обеспечение (ст. 39) Право на жилище (ст. 40) Право на охрану здоровья и медицинскую помощь (ст. 41) Право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии (ст. 42) Право на образование (ст. 43) Право на свободу творчества, участие в культурной жизни, пользование достижениями культуры (ст. 44)

Рисунок 2.1 Конституционные права и свободы

*«Каждый гражданин Российской Федерации обладает на её территории всеми правами и свободами и несёт равные обязанности, предусмотренные Конституцией Российской Федерации».*

*Конституция РФ, ст.6,ч.2.*

Каждый обязан:
- соблюдать Конституцию РФ и законы. (ст.15, ч.2.);
- платить законно установленные налоги и сборы (ст. 57);
- охранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам (ст.58);
- заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры (ст.44, ч.3);
- защита Отечества является долгом и обязанностью гражданина РФ (ст.59,ч.1);
- основное общее образование обязательно, родители или лица, их заменяющие, обеспечивают получение детьми основного общего образования (ст.43, ч.4).

Рисунок 2.2 – Конституционные обязанности гражданина РФ

*Гражданские права* — это мера возможного поведения субъектов в отношениях, регулируемых гражданским правом.

*Гражданские обязанности* — это мера должного поведения субъектов в отношениях, регулируемых гражданским правом.

**Правоспособность юридического лица** возникает в момент его создания (п. 2 ст. 51 ГК РФ) и прекращается в момент завершения его ликвидации (п. 8 ст. 63 ГК РФ). Она может быть универсальной (общей), позволяющей совершать любые виды сделок, не запрещенные законом, и специальной, которая дает право осуществлять строго определенные виды деятельности. Специальной правоспособностью обладают некоммерческие организации, унитарные предприятия и отдельные виды коммерческих организаций, в учредительных документах которых должны быть определены предмет и цели деятельности. Например, страховые организации не имеют права непосредственно заниматься производственной, торгово-посреднической и банковской деятельностью.

**Правоспособность граждан** возникает в момент их рождения и прекращается со смертью.

**Дееспособность гражданина** - способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста.

В случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения восемнадцати лет, гражданин, не достигший восемнадцатилетнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак.

**Вступить в брак до 18 лет:** Оба будущих супруга должны быть несовершеннолетними. Если одному из них 18 лет и больше, может быть возбуждено уголовное дело

Гражданский кодекс РФ различает несколько разновидностей дееспособности:

- полная дееспособность (с 18 лет).
- дееспособность несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 26 ГК РФ)
- дееспособность несовершеннолетних в возрасте от 6 до 14 лет (ст. 28 ГК РФ)
- ограниченная дееспособность (ст. 30 ГК РФ)

- недееспособность вследствие психического расстройства (ст. 29 ГК РФ)

Несовершеннолетние в возрасте от 14-18 лет совершают сделки с объектами недвижимости с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет вправе самостоятельно, без согласия родителей, усыновителей и попечителя:

- 1) распоряжаться своими заработком, стипендией и иными доходами;
- 2) осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности;
- 3) в соответствии с законом вносить вклады в кредитные организации и распоряжаться ими;
- 4) совершать мелкие бытовые сделки;

По достижении шестнадцати лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах.

Несовершеннолетний, достигший шестнадцати лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью.

Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным (эмансипация) производится по решению органа опеки и попечительства - с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя либо при отсутствии такого согласия - по решению суда.

Родители, усыновители и попечитель не несут ответственности по обязательствам эмансипированного несовершеннолетнего, в частности по обязательствам, возникшим вследствие причинения им вреда.

За несовершеннолетних, не достигших 14 лет (**малолетних**), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

Гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным. Над ним устанавливается опека.

От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун, учитывая мнение такого гражданина, а при невозможности установления его мнения - с учетом информации о его предпочтениях, полученной от родителей такого гражданина, его прежних опекунов, иных лиц, оказывавших такому гражданину услуги и добросовестно исполнявших свои обязанности.

Гражданин, который вследствие пристрастия к азартным играм, злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, может быть ограничен судом в дееспособности. Над ним устанавливается попечительство.

Дееспособность, позволяющая самостоятельно совершать различные сделки с недвижимостью, наступает в полном объеме в день совершеннолетия, т.е. достижения 18-летнего возраста (схемы 5.1, 5.2).

В экономическом обороте не установлено принципиальной разницы между терминами "гражданин" и "физическое лицо", хотя последний имеет более широкое содержание и включает в себя не только граждан России, но и лиц без гражданства и иностранцев, правоспособность которых на рынке недвижимости может быть ограниченной в отдельных случаях. Так, иностранные лица не имели до 2002 г. права

приобретать в собственность земельные участки в России, участвовать в приватизации отдельных групп предприятий.

При ограничении дееспособности граждан по закону или по суду ГК РФ (ст. 32, 33) четко определяет статус опекуна и попечителя. Опекун полностью замещает подопечного в силу закона и совершает от его имени и в его интересах необходимые сделки. Попечитель же только контролирует действия подопечных, дает согласие на их совершение, а сделки они заключают сами - от своего имени. Он вправе самостоятельно совершать мелкие бытовые сделки.

Совершать другие сделки он может лишь с согласия попечителя.

Попечительство устанавливается над несовершеннолетними в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, а также над гражданами, ограниченными судом в дееспособности.

Опека устанавливается над малолетними, а также над гражданами, признанными судом недееспособными вследствие психического расстройства.

Сделка является действием, т.е. подконтрольна воле лица, ее совершающего, и совершается лишь постольку, поскольку имеется воля и волеизъявление этого лица на совершение такой сделки. Следовательно, сделка всегда носит волевой характер и, соответственно, для совершения сделки необходимо, чтобы субъект понимал значение своих действий и мог ими руководить, поскольку только в этом случае у него может быть воля как внутренне осознанное намерение достичь того или иного правового результата, а его волеизъявлению придается юридическое значение. Кроме того, воля и волеизъявление должны соответствовать друг другу и не должны быть опорочены (лицо совершает сделку не под влиянием обмана или угрозы или иных факторов, влияющих на волеизъявление, четко представляя себе предмет, природу сделки и иные юридически значимые обстоятельства).

Сделка как действие должна иметь юридический характер, т.е. порождать правовые последствия (возникновение права пользования вещью у арендатора в договоре аренды, обязанность выполнить работу у подрядчика в договоре подряда и т.п.). В связи с этим не являются сделками соглашения лиц, не имеющие правового характера (договоренность сходить в картинную галерею, покататься на коньках и т.п.).

Сделки – это правомерные действия, т.е. они должны соответствовать закону и иным правовым актам. По данному признаку сделки отличаются от правонарушений, представляющих собой волевые юридические, но не соответствующие закону и иным правовым актам действия.

Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

**Односторонняя сделка** – это соглашение, в заключении которого участвует только одна сторона. То есть для совершения этой сделки нужно волеизъявление одной стороны. Примером сделки является завещание. Хотя в этом документе и присутствуют другие лица (участники), для его заключения нужно волеизъявление одного завещателя. Он не должен направлять уведомления потенциальным наследникам.

**Двусторонние сделки** - это сделки, для заключения которых необходимо выражение согласованной воли двух сторон. Двусторонние и многосторонние сделки называются договорами. Наиболее часто используемые двусторонние сделки: купля-продажа недвижимого имущества, сдача его в аренду другому лицу, процедура дарения, а также ренты и обмена.

**Для совершения многосторонней сделки** необходимо волеизъявление трех или более сторон (п. 3 ст. 154 ГК РФ). При многосторонней сделке правовой результат возникает при совпадающем волеизъявлении более чем двух сторон, например,

приобретение недвижимого имущества в ипотеку. В сделке явно участвуют три лица: продавец, покупатель и банк (кредитор).

### **3.2 Основные виды сделок с недвижимостью**

#### **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.**

Под договором купли-продажи недвижимости понимается договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130 ГК), а покупатель - принять эту недвижимость и уплатить за нее определенную в договоре денежную сумму.

Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и двусторонним.

Сторонами договора купли-продажи недвижимости могут быть физические и юридические лица, Российская Федерация, субъекты Федерации и муниципальные образования, иностранные государства и международные организации. В случаях, указанных в законе, покупателями отдельных видов недвижимых вещей, например спутников, используемых в системе телевидения, могут быть физические и юридические лица, имеющие специальные на то разрешения от уполномоченных государственных органов.

В качестве продавца в договоре, как правило, выступает собственник недвижимости. Не собственниками продаваемого по договору купли-продажи недвижимого имущества являются государственные и муниципальные предприятия и организации, обладающие правом хозяйственного ведения или правом оперативного управления на данное имущество (правом безвозмездного пользования земельными участками).

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

#### **ДОГОВОР МЕНЫ.**

Понятие обмена хорошо знакомо тем, кто помнит времена, когда ещё не было приватизированного жилья. Люди буквально обменивались жилплощадью, если одну сторону устраивало предложение второй, и наоборот.

Договор мены мало отличается от стандартного **договора купли-продажи**, условия обоих документов похожи. Кроме того, на деле, когда собственники думают, как обменять квартиру на другую квартиру, они проводят две сделки купли-продажи. Сначала по документам продают свою недвижимость (которую решено обменять), затем «покупают» другую (у того, кто тоже меняет свою квартиру).

Обмен выгоден тем, что при внезапном расторжении сделки обе стороны остаются при своём, чего не скажешь о договоре купли-продажи: процесс возвращения денег от продавца может занять у покупателя значительное время.

#### **ДОГОВОР ДАРЕНИЯ.**

Дарственная, или договор дарения — это документ, который регистрирует безвозмездную и добровольную передачу имущества. Оформляют ее часто для передачи между родственниками условно наследуемого имущества, так как оформить дарственную проще, чем завешание. Кроме того, в случае с договором дарения близкому родственнику не нужно платить ни пошлину, ни налог, который возникает при наследовании по завещанию.

По закону письменный договор нужно составлять при передаче любого имущества дороже трех тысяч рублей. Договор дарения недвижимости нужно составить и официально зарегистрировать. Сделку — оформить в Росреестре, иначе она будет

Подарить недвижимость, как и любое другое имущество, может только собственник при условии, что он дееспособен. Недееспособный человек и его представитель не смогут оформить дарственную. Детям младше 14 лет тоже запрещено дарить свою недвижимость, как и их родителям, опекунам или иным представителям.

Подарить недвижимость (как и любое другое имущество) можно кому угодно. Наличие родственной связи не является обязательным условием. Однако если стороны договора дарения — не близкие родственники, тот, кто получает имущество, должен заплатить налог в размере 13% от кадастровой стоимости подаренного имущества. Получить в подарок недвижимость могут и физические лица, и юридические, и даже государство.

Договор дарения предполагает обязательное условие: его подписание должно произойти одновременно двумя сторонами — дарителем и одаряемым. Это исключает подлоги и внесение корректировок в договор. Поэтому без вашего участия договор дарения оформить невозможно.

### ДОГОВОР РЕНТЫ.

*Договор ренты* — это договор, согласно которому владелец квартиры передает в собственность свое имущество другой стороне в обмен на регулярные платежи или содержание.

Договоры ренты делятся на три типа:

1. *Договор постоянной ренты*. Это договор, при котором вы регулярно выплачиваете получателю ренты деньги (или, например, оказываете услуги) в обмен на его имущество (в том числе движимое). Постоянную ренту могут получать только граждане или некоммерческие организации, а платить ее могут граждане, юрлица, государство или муниципалитет. Получатель ренты может передавать права на ее получение другим лицам, а также передавать по наследству. Как правило, договор постоянной ренты — бессрочный, то есть в случае смерти получателя право получения ренты переходит к его наследнику.

2. *Договор пожизненной ренты*. В данном случае плательщик регулярно (например, ежемесячно) перечисляет владельцу квартиры определенную сумму. Периодичность выплат может быть иной, если это указано в договоре; но получатель ренты сохраняет право пользования своим имуществом (например, может жить в квартире) пожизненно. Пожизненная рента **выплачивается только деньгами**. Получателем пожизненной ренты могут быть **только граждане**. Этот вид ренты **не наследуется**, обязательства по выплате ренты прекращаются со смертью ее получателя. **Важный момент:** даже если имущество, которое передается под выплату пожизненной ренты, случайно будет уничтожено или получит повреждения (допустим, квартира сгорит или будет затоплена соседями и потребует капитального ремонта), вы все равно будете обязаны выплачивать ренту на условиях договора.

3. *Договор пожизненного содержания с иждивением*. Отличие этого договора в том, что при пожизненном содержании с иждивением плательщик ренты не просто выплачивает получателю определенную сумму, но полностью его содержит (при этом получателей ренты может быть несколько, все они должны быть прописаны в договоре). Предметом такого договора может быть **только недвижимость** (квартира, жилой дом с земельным участком и др.). К этому договору применяются те же правила, что и к договору пожизненной ренты. Если один из получателей ренты умирает, его доля

ренты переходит к другим получателям (то есть размер платежа или количество и качество услуг не уменьшаются, если иное не согласовано). Плательщик перестает выплачивать ренту, только когда умирает последний получатель.

### **НАСЛЕДОВАНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.**

Наследство — это имущество и имущественные права, в том числе долги, а также движимые и недвижимые объекты, которые принадлежали умершему человеку при жизни и которые после смерти их владельца делятся тем или иным образом между его наследниками. Человек может при жизни самостоятельно решить, кто должен получить его собственность, но, если он этого не сделает, наследование произойдет в соответствии с нормами действующего законодательства.

Согласно закону о вступлении в наследство, **в течение 6 месяцев со дня смерти наследователя** или признания его судом погибшим, все наследники должны получить свидетельство о вступлении в наследство.

**Срок действия вступления в наследство до 3-х лет.** Однако в некоторых случаях, наследство можно получить и после, спустя и 5 и 10 и даже 20 лет с момента смерти наследователя. Например, если наследник не знал, о том, что он таковым является или не знал о смерти наследователя. Тогда он может обратиться в суд. Там он должен доказать свое право на наследство и тогда он его получит, несмотря на сроки.

Любой человек имеет полное право в добровольном порядке отказаться от наследства. **Для этого достаточно написать соответствующее заявление у нотариуса.** Тогда его доля наследства распределяется в равной доли среди других наследников его очереди. Но наследник, который добровольно отказывается от наследства, может отказаться от него в пользу любого конкретного лица.

В случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника, **имущество умершего считается выморочным (п.1 ст.1151 ГК РФ).**

### **РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ДОГОВОРАМИ МЕНЫ И ОБМЕНА.**

- Самое основное отличие — при мене жилье обязательно должно быть в собственности. То есть один собственник передает свою квартиру другому по договору, затем сделка регистрируется в Росреестре, и свидетельства о праве собственности переделываются на новых собственников.

- При обмене жилье является муниципальным, люди проживают в нем по договору найма. Обмен социального жилья оформляется по-другому — после регистрации сделки в Росреестре наймодатели переоформляют договоры найма на новых жильцов. При этом к новым хозяевам переходит лишь право пользования квартирой, как это было и с предыдущим жильем.

- Нельзя обменивать муниципальное жилье на собственное и наоборот.

- Обмен и мена регулируются разными законами. Мена жилья относится к сделкам, которые контролирует Гражданский Кодекс (гл. 31), а обмен проводится в соответствии с Жилищным Кодексом (ст. 72).

### **СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ.**

Социальный наем — это, по сути, та же аренда жилья, но предоставляемая государством или муниципалитетом на таких льготных условиях, что его можно назвать «бесплатным». Кроме того, жилплощадь предоставляется в пользование бессрочно.

Далеко не все знают, что можно не только получить от государства в наем дом, квартиру или их часть, но впоследствии стать полноправным владельцем жилья.

Со стороны государства предоставление жилого помещения по договору социального найма курирует уполномоченный орган власти: в муниципальных образованиях это администрация муниципалитета, в субъектах Федерации — региональное правительство.

Категория льготников, имеющих право на заключение договора социального найма, закреплена законодательно. Все получатели перечислены в **пункте 1 статьи 51 ЖК РФ**.

В ней говорится о том, что претендовать на бесплатное жилье от государства могут граждане, официально признанные малоимущими и нуждающимися в улучшении жилищных условий. Также претендентам на государственное жилье необходимо отвечать ряду других требований, которые фиксирует Жилищный кодекс:

- У них нет собственного жилья или жилья по договору соцнайма. Важно, чтобы его не было не только у заявителя на льготу, но и у членов его семьи.
- Если жилье по соцнайму уже есть, но его площадь не соответствует **учетной норме**.
- Есть жилье в собственности, но оно меньше учетной нормы, установленной в регионе. В основном региональный норматив укладывается в «вилку» от 10 до 15 метров общей площади на человека. Например, в Челябинске учетная норма составляет 10 кв. м, Воронеже — 11 кв. м, Омске и Белгороде — 15 кв. м, а вот в Санкт-Петербурге — 9 кв. м в отдельной квартире и 15 кв. м — в коммуналке.
- Заявителями на льготу могут быть проживающие в жилье, не отвечающем требованиям, установленным для жилых помещений, например в доме под снос или реконструкцию, а также без необходимых коммуникаций.
- Люди, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых невозможно проживание в одной квартире с другими. Полный перечень есть в приказе **Минздрава**.

Если подытожить все вышесказанное, то выходит, что получить жилплощадь по договору социального найма могут малоимущие без жилья или с жильем недостаточной площади, а также имеющие показания по состоянию здоровья.

### **АРЕНДА ИЛИ НАЕМ?**

Рынок аренды стремится к цивилизованным отношениям, и подавляющее большинство его участников признают: грамотно оформленный договор поможет защитить их интересы в случае возникновения разногласий. Но какой именно договор заключать — **аренды** или найма? Оказывается, это не одно и то же. Об особенностях этих договоров и об основных нюансах, которые надо учитывать при их заключении.

Аренда и наем устанавливают схожие взаимоотношения, однако с юридической точки зрения это два разных договора, и регулирующие их положения глав Гражданского кодекса РФ несколько различны.

Если жилье сдается гражданину, то заключается договор найма жилого помещения. В таком договоре собственник, сдающий жилье, именуется наймодателем, а гражданин, снимающий жилье, — нанимателем. Юридическое лицо (организация) не может получить жилое помещение во временное владение и (или) пользование по договору найма, и в этом случае должен заключаться договор аренды либо иной договор (**ст. 671 ГК РФ**).

В договоре аренды стороны именуются соответственно арендодателем и арендатором. Обратите внимание на то, что организация-арендатор может использовать жилье только для проживания граждан. Например, организация может арендовать квартиру для проживания в ней иногороднего работника (**ст. 606, п. 2 ст. 671 ГК РФ**).

Предметом договора найма непременно является жилое помещение, а в аренду может передаваться любое недвижимое имущество. Поэтому в отношении популярных сейчас апарт-отелей, имеющих статус нежилых помещений, оформляют договор аренды, независимо от юридического статуса сторон.

Следующие основные отличия связаны со сроком договора и условиями его расторжения.

Согласно современной главе Гражданского кодекса РФ, регулирующей наем, приоритетными являются интересы нанимателя. Так, он может расторгнуть договор найма в одностороннем порядке, при этом необходимо за 3 месяца письменно уведомить об этом вторую сторону. Это право действует императивно, то есть вне зависимости от того, оговорено ли оно в договоре или нет, и независимо от согласия другой стороны.

Наймодатель же может расторгнуть договор найма исключительно в судебном порядке

и лишь при определенных нарушениях со стороны нанимателя (невнесении оплаты, регулярном нарушении покоя соседей, порчи имущества и т. п.).

Судебный порядок расторжения договора аренды также установлен законом, однако в договоре аренды стороны могут прописать иные основания для его расторжения во внесудебном порядке.

Законом не регламентируется максимально возможный срок договора аренды, а вот для договора найма он составляет 5 лет.

При краткосрочном найме (до 1 года) законодательно не установлены некоторые права нанимателя (например, на сдачу квартиры в поднаем, преимущественное право нанимателя). При этом стороны могут сами прописать обратные условия при заключении договора.

Договоры аренды и найма должны иметь исключительно письменную форму. Договоры и найма, и аренды, заключенные на срок не менее 1 года, подлежат обязательной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре).

Однако стоит обратить внимание, что между двумя рассматриваемыми процедурами закон установил определенное различие: государственная регистрация аренды осуществляется посредством регистрации самого договора аренды недвижимого имущества, при найме – регистрируется ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение.

Субаренда и поднаем также встречаются на рынке недвижимости, особенно когда необходимо исключить контакт собственника и проживающего в квартире лица. То есть это случай, при котором собственнику интересно сдать квартиру, получать периодические выплаты, но не решать текущие вопросы, связанные с заселением, выселением, устранением ущерба, расторжением или продлением. Арендатором-посредником может являться риэлторская компания или другое доверенное лицо.

Есть несколько обязательных условий субаренды и поднайма. Во-первых, собственник должен дать согласие, а во-вторых, срок субаренды должен находиться в пределах срока аренды, а срок поднайма – в рамках срока найма. При досрочном расторжении договора найма договор поднайма автоматически прекращается.

Стоит обратить внимание, что в случае с субарендой при прекращении договора аренды субарендатор получает право на подписание договора аренды, в рамках оставшегося периода субаренды и на условиях договора аренды. На договоры субаренды также распространяются нормы о договорах аренды, иными словами, действует

и преимущественное право субарендатора на подписание договора на новый срок. При поднайма такое право законодательно не предусмотрено.

## **ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ.**

Согласно юридической классификации, договор безвозмездного пользования квартирой является договором ссуды, в котором в качестве ссудодателя выступает собственник жилого помещения, а в роли ссудополучателя – пользователь этого помещения. Порядок и условия безвозмездного пользования жилым помещением регулируется нормами гражданского, жилищного и земельного законодательства. В соответствии со ст. 288 ГК РФ в права собственника жилого помещения входит возможность его сдачи только для проживания третьими лицами и на основании письменного договора. Глава 36 гражданского законодательства РФ регулирует порядок безвозмездного пользования имуществом, в частности, объектами жилой недвижимости. Договор безвозмездного пользования жилым помещением имеет значительное сходство с договором аренды квартиры, согласно которому ссудодатель передает свое имущество во временное пользование ссудополучателю (арендатору), последний обязуется вернуть вверенное ему имущество в том же состоянии с учетом естественного износа.

### **Тема 4 Действительные и недействительные сделки с объектами недвижимости**

Для того чтобы совершаемая сделка повлекла юридические последствия, на которые была направлена, она должна быть действительной, то есть, отвечающей обусловленным ее природой требованиям, именуемым в доктрине гражданского права условиями действительности сделок. Невыполнение ряда условий при проведении сделки приводит к её недействительности, поэтому важно учитывать все условия, при которых сделка будет считаться действительной. Таким образом, законодательство устанавливает ряд условий, которые нельзя игнорировать.

#### **Условия действительности сделок:**

- 1) законность содержания (сделка не должна противоречить никаким нормативным актам);
- 2) правоспособность и дееспособность участников;
- 3) соответствие воли волеизъявлению, т. е. лицо реально будет стремиться к достижению результата (недопустимым является принуждение к участию в сделке, а также формирование воли субъекта сделки путем обмана и ввода в заблуждение).
- 4) соблюдение формы. Сделки с недвижимостью должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения.

Простая письменная форма соблюдена, если:

- составлен документ, выражающий содержание сделки, подписанный лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.
- произведен обмен сторонами договора документами;
- письменное предложение заключить договор принято другой стороной посредством конклюдентных действий – фактических действий, свидетельствующих о намерении заключить договор (уплата соответствующей суммы и т.п.).

К сделкам, например, не относятся непосредственно действия, совершаемые в рамках исполнения сделки. Так, перечисление денежных средств в счет погашения задолженности по договору, **акт приема-передачи по договору** является не самостоятельной сделкой, а обязательством, возникшим из договора.

Недействительность сделки — юридическое понятие, который означает, что соглашение было заключено с нарушением нормативно-правовых актов.

Сделки могут быть действительными, то есть действующими, и недействительными, то есть недействующими.

Гражданский кодекс России различает два вида недействительных сделок:

- **оспоримые** — признаются недействительными судом по заявлению заинтересованного лица;

- **ничтожные** — недействительны сами по себе, независимо от решения суда.

Таким образом, **ничтожная сделка** недействительна с момента ее совершения и никогда не порождает правовых последствий; оспоримая сделка с момента ее совершения порождает правовые последствия, т.е. является действительной, но может быть признана судом недействительной и только тогда считается, что она недействительна с момента совершения и не повлекла правовых последствий (решению суда как бы придается обратная сила). Если же иск о признании оспоримой сделки недействительной не предъявлялся либо судом в его удовлетворении было отказано, оспоримая сделка действительна и создает все присущие ей последствия в полном объеме.

**Оспоримая сделка** может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. Суд не вправе самостоятельно оценить оспоримую сделку как недействительную без соответствующего требования истца. Правом оспаривания обладают стороны сделки либо лица, прямо указанные в законе.

**Сделка, совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах (ст. 173 ГК РФ).** Например, учредительными документами юридического лица четко определены его цели деятельности — сдача в аренду, а это юридическое лицо совершило сделку, не соответствующую указанной цели - заключило договор оказания юридических услуг).

**Сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления,** необходимость получения которого предусмотрена законом (ст. 173.1 ГК), например совершение сделки купли-продажи доли в квартире без согласия всех собственников.

**Сделка, совершенная с нарушением представителем или органом юридического лица условий осуществления полномочий либо интересов представляемого или интересов юридического лица (ст. 174 ГК).**

Например, когда в нотариальной доверенности нет пункта по осуществлению сделки.

**Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 175 ГК).** Объем дееспособности таких несовершеннолетних определен ст. 26 ГК, соответственно, сделки, не относящиеся к тем, которые они вправе совершать самостоятельно, и совершенные без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, могут быть признаны судом недействительными по иску родителей, усыновителей или попечителя.

Данные правила не распространяются на сделки несовершеннолетних, ставших полностью дееспособными.

**Сделка, совершенная гражданином, ограниченным судом в дееспособности (ст. 176 ГК).** Объем дееспособности таких граждан определен ст. 30 ГК, соответственно, сделки по распоряжению имуществом, не относящиеся к тем, которые они вправе

совершать самостоятельно, и совершенные без согласия попечителя могут быть признаны судом недействительными по иску попечителя.

***Сделка, совершенная гражданином в состоянии недееспособности, т.е. гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 ГК).***

Основанием для признания сделки недействительной по п. 1 ст. 177 является особое состояние гражданина, в котором он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими. Причины этого состояния правового значения не имеют: алкогольное или наркотическое опьянение, болезнь, психотравмирующая ситуация, гипноз – важно лишь то, что под воздействием этих факторов гражданин в момент совершения сделки не осознавал своих действий или не мог ими руководить. Эти способности могли быть утрачены временно либо человек постоянно находится в таком состоянии (например, страдает психическим расстройством), но в последнем случае необходимо отличать данную ситуацию от сделки, совершенной недееспособным гражданином. Статья 177 ГК применяется, в частности, в том случае, если гражданин вследствие психического расстройства не понимает значение своих действий или не может ими руководить, но он не признан недееспособным. Если же такой гражданин признан недееспособным, то совершенные им сделки квалифицируются по ст. 171 ГК.

Истцами могут быть сам гражданин либо иные лица, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате совершения сделки.

На основании п. 2 ст. 177 ГК могут быть признаны недействительными сделки гражданина, впоследствии признанного недееспособным, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, т.е. на момент совершения сделки гражданин не был признан недееспособным, но фактически имелись основания для признания его недееспособным уже в момент совершения сделки. Истцом может быть опекун.

Третьим основанием для признания сделки недействительной является ограничение гражданина в дееспособности вследствие психического расстройства (п. 2 ст. 30 ГК). Сделка может быть признана недействительной при наличии двух условий в совокупности:

- в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими;

- другая сторона сделки знала или должна была знать об этом.

Истцом может быть попечитель.

***Сделка, совершенная под влиянием существенного заблуждения (ст. 178 ГК).***

Заблуждение – не соответствующее действительности представление субъекта об обстоятельствах, имеющих значение для конкретной сделки. Причинами заблуждения могут быть любые факторы (внешние обстоятельства, действия третьих лиц или недостаточно внимательное отношение самих сторон), однако в случае, если заблуждение сформировалось вследствие умышленных действий другой стороны, сделка может быть квалифицирована по ст. 179 ГК (как совершенная под влиянием обмана).

Правовое значение имеет только существенное заблуждение, т.е. такое искаженное представление стороны о действительном положении дел, что если бы она о нем знала, то разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку. В п. 2 ст. 178 ГК приведен примерный перечень условий, при которых заблуждение предполагается существенным:

- сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.;

- сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Не является существенным заблуждение относительно мотивов сделки, сроков или места ее исполнения и т.п.

Истцом может быть сторона, действовавшая под влиянием заблуждения.

1. Истцы приватизировали квартиру. Из-за преклонного возраста и наличия ряда заболеваний самостоятельно осуществить действия по регистрации договора они не смогли. В качестве сопровождающих и помощников выступила родственница одного из истцов и привлеченный ею риэлтор. В процессе регистрации договора передачи истцы с подачи родственницы подписали также документы на отчуждение нескольких принадлежащих им объектов недвижимости. Суд согласился с доводами истцов, утверждавших, что у них не было оснований не доверять члену своей семьи, которая, воспользовавшись их состоянием и неосведомленностью в правовых вопросах, неправомерно завладела недвижимостью, и признал договор недействительным (*решение Ставропольского районного суда Самарской области от 25.12.2017 по делу № 2-3118/2017*).

2. Стороны нотариально удостоверенной сделки априори считаются осведомленными с текстом договора, правами, обязанностями и последствиями ее заключения, поскольку на нотариуса возложена обязанность по их разъяснению. Без доказательств обратного сделка не может быть признана недействительной по ст. 178 ГК РФ.

В период брака супруги приобрели и зарегистрировали на одного из них несколько автомобилей, после чего заключили брачный договор, устанавливающий режим раздельной собственности на все приобретенное в период имущество. Суд отказал истице в признании брачного договора недействительным, поскольку текст нотариально удостоверенного договора содержит указание на то, что истица отдавала себе отчет о характере сделки, и доказательств обратного не представила (*решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга от 25.12.2017 по делу № 2-6093/2017*).

3. Введение в заблуждение покупателя в отношении качества предмета сделки влечет признание договора недействительным даже при наличии подписанного покупателем акта приема-передачи.

Истица приобрела по договору купли-продажи дом и земельный участок. В счет оплаты по договору были использованы не только ее личные сбережения, но и средства материнского капитала. Недвижимость требовалась истице для улучшения жилищных условий. Однако экспертиза, проведенная после заключения сделки, показала, что дом не может использоваться для постоянного проживания, т.е. в целях, для которых он приобретался. Внешний вид дома и информация, содержащаяся в кадастровом паспорте объекта, не позволяют сделать вывод, что истица была осведомлена о реальном состоянии дома. Продавец также не смог доказать, что довел соответствующую информацию до сведения покупателя, в связи с чем договор был признан недействительным, а семья покупателя получила право проживания в спорном доме до момента исполнения решения

суда в натуре (*апелляционное определение Омского областного суда от 21.12.2017 по делу № 33-8138/2017*).

4. Скрытие продавцом информации об обременениях в отношении предмета договора, влекущих невозможность его использования по назначению, влечет недействительность сделки.

Истец приобрел на аукционе земельный участок с целью последующего строительства на нем жилого дома. В процессе регистрации выяснилось, что под участком проложен введенный в эксплуатацию газопровод среднего давления. По данной причине строительство осуществлено быть не может. Поскольку ни договор купли-продажи, ни аукционная документация соответствующей информации не содержали, что ввело покупателя в заблуждение на предмет потенциального использования предмета сделки, суд признал договор купли-продажи недействительным (*решение Камызякского районного суда Астраханской области от 19.12.2017 по делу № 2-981/2017*).

5. Если договор заключен в отношении имущества, являющегося предметом спора, о чем приобретатель не поставлен в известность, такой договор признается недействительным.

Истец приобрел гараж, а после совершения сделки узнал, что не может использовать его по назначению, поскольку тот подлежит сносу, как самовольная постройка, расположенная в охранной зоне ЛЭП. При оформлении договора продавец умолчал об этом, чем ввел в заблуждение покупателя. Поскольку сокрытие информации повлекло не только невозможность использования предмета сделки, но и его утрату, договор был признан недействительным (*заочное решение Ново-Савинского районного суда г. Казани от 18.12.2017 по делу № 2-5355/2017*).

**Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств (ст. 179 ГК).**

Речь идет о сделках, где объединено, по сути, несколько оснований для оспаривания сделки по одному признаку – противоправность и виновность поведения одной из сторон, причем имеется вина в форме умысла.

Насилие – противоправное воздействие на волю лица посредством причинения физических или психических страданий ему самому или его близким с целью побудить к совершению сделки, исходящее от контрагента или третьих лиц, действующих в его интересах.

Угроза – психическое воздействие, неосуществленное в действительности намерение причинить вред.

Признаки, которым должна отвечать угроза:

- 1) реальность – возможность ее приведения в исполнение, практическая осуществимость;
- 2) существенность – способность вызвать у субъекта представление о грозящей ему опасности.

Правовое значение имеет угроза как неправомерным действием, так и правомерным (например, сообщение в милицию о том, что лицо не платит налоги). Существенность оценивается с учетом конкретных обстоятельств дела (индивидуальных особенностей обеих сторон).

Для применения ст. 179 ГК угроза, как и насилие, может исходить от третьих лиц, но при этом сторона сделки должна знать, что к другой стороне применялось насилие или угроза. Угроза причинения личного или имущественного вреда близким лицам контрагента по сделке также является основанием для признания сделки недействительной.

Обман – сообщение информации, не соответствующей действительности, а также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота (п. 99 Постановления Пленума ВС РФ № 25). Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане.

Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Кабальная сделка – это сделка, которая характеризуется тремя признаками в совокупности:

1) крайняя невыгодность условий – явная неравноценность получаемых по сделке благ и встречного удовлетворения за них или явная обременительность условий для потерпевшей стороны (например, чрезвычайно высокий размер процентов); 2) стечение тяжелых обстоятельств – отсутствие денежных средств для обеспечения важнейших жизненных потребностей (лекарств для лечения близкого человека, потеря кормильца при отсутствии иных доходов у потерпевшего); исключительная нуждаемость в определенных видах продукции или товаров, производимых или поставляемых монополистами (в противном случае возможна остановка производства); 3) умысел контрагента – другая сторона сделки знала обо всех этих обстоятельствах и воспользовалась ими.

Истцом по всем указанным основаниям может быть потерпевший – сторона, в отношении которой применялись насилие, угроза, обман либо вынужденная совершить кабальную сделку.

### **ПРИМЕРЫ КАБАЛЬНЫХ СДЕЛОК.**

На весьма невыгодных условиях заключаются договоры купли-продажи недвижимости. На отчаянные действия идут люди, срочно нуждающиеся в денежных средствах, например, в связи с болезнью, утратой работы, необходимостью предотвращения банкротства и т.д. Покупатели получают товар по цене существенно ниже рыночной стоимости, прекрасно осознавая, что лишь стечение обстоятельств понудило продавцов отдать свою собственность по необычно низкой цене.

Неожиданная болезнь или несчастный случай могут потребовать срочной дорогостоящей операции. В таких случаях человек берет займ под высокий процент, который и отдать-то не в состоянии. Лицо, предоставляющее заем осознает неплатежеспособность, но рассчитывает вернуть потраченное путем изымания у должника его имущества или иным путем, к примеру, обязав заемщика работать на себя.

Нередко необдуманные поступки совершают люди преклонного возраста. Как правило, на их недвижимость или иные ценные вещи находится немало охотников. Воспользовавшись состоянием стариков, их неспособностью быстро оценивать ситуацию, мошенники получают в дар понравившееся имущество.

Перечисленные примеры можно отнести к категории кабальных сделок. Суды в подобных случаях встают на сторону потерпевших. Главное, не упустить время на подачу искового заявления.

Исковая давность – это срок, в течение которого лицо, чье право нарушено, может обратиться в суд за защитой своих прав (ст. 195 ГК). Для признания судом оспоримых сделок недействительными он составляет один год (п. 2 ст. 181 ГК).

Теперь разберемся, как отсчитывается этот срок. Течение срока исковой давности начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (п. 1 ст. 179 ГК), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

- Для сделок, совершенных из-за насилия или угрозы, срок исковой давности начинает течь со дня, когда человек перестал испытывать их влияние. Доказать, что сделка была совершена при таких обстоятельствах, бывает сложно. А потому и определить, когда начинает течь срок исковой давности, тоже может быть непросто. В этом случае чем раньше человек обратится в суд, тем больше у него будет шансов на успех.

- Для остальных оспоримых сделок имеет значение дата, когда сторона сделки узнала о ее пороке. При определении этого момента также нередко возникают трудности. Если есть объективные факты, которые указывают на конкретную дату, когда вы узнали о нарушении своего права, то скорее именно с этой даты начнется течение срока исковой давности. Например, срок может отсчитываться со дня, когда вы получили ответ поверенного о наследстве на ранее высланный ему запрос.

Истечение срока исковой давности не лишает возможности подать иск. Суд не может отказать в защите права из-за того, что срок истек, если об этом не заявил ответчик (п. 2 ст. 199 ГК). Поэтому при подаче иска об исковой давности лучше не упоминать, чтобы не подсказать ответчику, что срок может быть пропущен.

Если вы узнали о пороке сделки, но не успели подать иск в течение года – возможно, еще не все потеряно. В случае если вам помешали объективные обстоятельства, связанные с вашей личностью (например, по состоянию здоровья не могли обратиться в суд даже через представителя), то можно подать ходатайство о восстановлении срока исковой давности (ст. 205 ГК). Но есть одно условие: эти обстоятельства должны действовать в последние шесть месяцев срока исковой давности. Суды сейчас лояльно относятся к несущественному пропуску срока и охотно его восстанавливают.

Но в любом случае срок исковой давности не может превышать 10 лет со дня нарушения права (п. 2 ст. 195 ГК). И это с учетом момента, когда лицо узнало о пороке сделки, и возможности восстановления срока. Предполагается, что право было нарушено в день заключения сделки с пороком. После истечения 10 лет срок не подлежит восстановлению.

### **Ничтожные сделки.**

**Мнимая сделка** – это сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (ст. 170 ГК).

"Удовлетворяя требования М. и признавая договора купли-продажи квартиры от 14 февраля 2017 г., заключенный между М. в лице представителя Т.Д.А. и С.М.Н., мнимой сделкой, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 10, 170, 167, 209, 454, 807 Гражданского кодекса РФ, пунктом 1 части 3 статьи 7, пунктом 1 части 1 статьи \*\*\* Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", исходил из того, что последняя на момент заключения договора не намеревались создать правовые последствия, характерные для сделки данного вида, не собиралась владеть, пользоваться спорным жилым помещением, в квартиру не вселялась, обязательств по оформлению жилого помещения в собственность детей не исполнила, улучшение жилищных условий, на

которые могут быть направлены средства социальной поддержки в виде материнского капитала, не осуществлено, следовательно, сделка купли-продажи от 14 февраля 2017 г. является ничтожной, как совершенная лишь для вида без намерения создать соответствующие правовые последствия, воля сторон не была направлена на создание тех правовых последствий, которые наступают для данного вида сделки в силу статей 153, 454, 549 Гражданского кодекса РФ, применив последствия недействительности сделки обязав Т. Д.А. вернуть средства материнского капитала пенсионному органу, поскольку средства на дополнительную государственную поддержку семей, имеющих детей, финансируются из федерального бюджета и не могут быть представлены для совершения сделок, не соответствующих закону, а также вернуть С.М.Н. полученные по сделке денежные средства."

***Притворная сделка – это сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях (ст. 170 ГК)***

Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях. Например, при установлении того факта, что стороны с целью прикрыть сделку на крупную сумму совершили сделку на меньшую сумму, суд признает заключенную между сторонами сделку как совершенную на крупную сумму, т.е. применяет относящиеся к прикрываемой сделке правила.

Притворный характер сделки тяжело доказать на практике, поскольку речь идет о субъективных намерениях сторон.

В 2009 году Анна Минина\* временно прописала в своей квартире Ольгу Пустову\*, дочь подруги. Пустова арендовала жилье и поселилась там. Спустя год девушка решила приобрести ¼ часть этой недвижимости за 1,3 млн руб. Стороны оформили эту сделку через договор дарения. А устно решили, что деньги за покупку отдаст Инна Гуськова\* – мать Пустовой. Та перевела эти средства Миминой.

Через три года женщины поссорились. Гуськова отсудила обратно деньги как неосновательное обогащение. Тогда продавец обратилась в суд и потребовала признать договор дарения притворной сделкой, которая на самом деле являлась куплей-продажей. Минина привела в суд свидетелей, которые подтверждали: истица ничего не дарила Пустовой, а таким способом продала долю в квартире. Этим словам ни Бабушкинский районный суд Москвы, ни Московский городской суд не поверили и отказали заявительнице. Суды посчитали, что истица не смогла доказать свою позицию (дело № 02-4259/2018).

***Сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным.***

Поскольку лицо, признанное недееспособным, не вправе совершать никаких юридических действий, все совершенные им сделки ничтожны. Однако в интересах гражданина, признанного недееспособным вследствие психического расстройства, совершенная им сделка может быть по требованию его опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде этого гражданина (ст. 171 ГК).

*Бывает, что после покупки жилья выясняется: продавец был недееспособен, поэтому не отдавал отчета своим действиям при продаже. В итоге сделку признают недействительной, а горе-покупателю приходится возвращать свои деньги. Как избежать такой ситуации?*

В России отсутствует единая база недееспособных граждан. Ее частично восполняют данные Росреестра – орган может отказать в регистрации, если у него есть данные о недееспособности продавца. Более того, со следующего года ведомство будет предоставлять информацию «о признании правообладателя недееспособным, либо – ограниченно дееспособным» по запросу. И все же, Росреестр не обладает всей полнотой

данных о психически больных людях – в базе присутствуют, в лучшем случае, половина недееспособных владельцев жилья.

### **Без права на продажу**

Решение о признании гражданина недееспособным принимает суд – при наличии психиатрической экспертизы. Таким гражданам, по решению суда, назначается опекун. Только он имеет право распоряжаться имуществом недееспособного гражданина – с согласия органов опеки и попечительства. То есть, недееспособные вообще не имеют права самостоятельно распоряжаться своим недвижимым имуществом. Если недееспособный гражданин решил «провернуть» сделку самостоятельно, то она, в соответствии с 171-й статьей Гражданского кодекса РФ - ничтожна, покупатель должен будет вернуть продавцу квартиру, а тот, в свою очередь, деньги.

### **Проверка на вменяемость**

Потому, перед приобретением недвижимости эксперты советуют присмотреться к состоянию здоровья продавца, если внешний вид его вызывает определенные сомнения. Что можно посоветовать покупателям? Привлекать в сделку нотариуса. На сегодняшний день это самый действенный механизм защиты прав покупателя. Нотариус беспристрастен, обладает огромным опытом общения с людьми, нотариус не удостоверит сделку если у него появились сомнения, что сторона договора не понимает значения своих действий. Добросовестность покупателя, в суде, определяется фактом участия в сделке нотариуса.

Кроме того, перед тем, как оформлять договор, имеет смысл лично встретиться с продавцом – из разговора, адекватности поведения человека, станет понятно, с кем вы имеете дело. Если есть сомнения – потребуйте у агента недвижимости предъявить доказательства, что продавец не состоит на учете в психо-неврологическом и наркологическом диспансере. Наконец, заключая договор, указывайте в нем именно ту цену, которую вы платите за квартиру. В противном случае, истребовать все заплаченные средства будет крайне проблематично.

### **Сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим 14 лет.**

Малолетние вправе совершать самостоятельно мелкие бытовые и другие сделки в соответствии со ст. 28 ГК, соответственно все остальные сделки малолетних являются ничтожными. Тем не менее в интересах малолетнего совершенная им сделка может быть по требованию его родителей, усыновителей или опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде малолетнего (ст. 172 ГК).

Срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки (пункт 1 статьи 181 ГК РФ).

В связи с тем, что ничтожная сделка не порождает юридических последствий, она может быть признана недействительной лишь с момента ее совершения.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

### **ВИДЫ ПОСЛЕДСТВИЙ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛОК:**

- двусторонняя реституция;
- односторонняя реституция;
- возмещение реального ущерба;
- недопущение реституции.

**Двусторонняя реституция** применяется во всех случаях, когда иное не предусмотрено законом. При недействительности сделки каждая из сторон обязана

возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах. Двусторонняя реституция применяется при нарушении формы сделки, при совершении сделок гражданами, ограниченными в дееспособности, малолетними и др.

**Односторонняя реституция** состоит в том, что исполненное по сделке получает обратно лишь одна сторона - добросовестная. Недобросовестная сторона исполненного не получает, оно переходит в доход государства. Например, по сделкам, совершенным под влиянием обмана, угрозы, насилия. Виновная сторона исполненного обратно не получает.

**Возмещение реального ущерба** применяется по сделкам, совершенным гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства. Дееспособная сторона обязана возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если недееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

**Недопущение реституции** и обращение всего полученного в доход государства применяется к сделкам, совершенным с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности. При наличии умысла у обеих сторон такой сделки - в случае исполнения сделки обеими сторонами - в доход Российской Федерации взыскивается все полученное ими по сделке, а в случае исполнения сделки одной стороной с другой стороны взыскивается в доход Российской Федерации все полученное ею и все причитавшееся с нее первой стороне в возмещение полученного.

1. С фирмой-посредником потерпевший заключает договор на куплю-продажу или аренду жилого или коммерческого объекта недвижимости. Как правило, это небольшое агентство недвижимости, где работают очень **доброжелательные агенты**, отлично владеющие навыками воздействия на психику человека, **умеющие отвлекать внимание от главного** и сосредотачивать клиента на незначительных деталях. После заключения договора клиенту начинают предлагать различные варианты недвижимости, никак не подходящие под его требования. В конце концов, жертва аферы теряет терпение и требует расторжения договора и возврата документов, вот тут то его и ждет сюрприз! В таких договорах присутствует пункт, согласно которому продавец-покупатель или арендодатель не может совершить сделку без участия данной фирмы в течение определенного срока. Впрочем, досрочно расторгнуть договор все-таки можно, только клиент обязан выплатить фирме процент от потенциальной сделки в качестве компенсации, то есть от размера стоимости квартиры или аренды.

## 2. «Продавцы воздуха».

Известная схема мошенничества, которую используют аферисты много лет в сфере купли-продажи и аренды недвижимости. Покупателю продают **«базу свободных объектов недвижимости»** с контактами реальных собственников, которые также хотят без агентства продать, купить или сдать в аренду свою недвижимость. Стоит такая база относительно недорого – 5-10 тысяч рублей, согласитесь, по сравнению с агентскими сборами совсем недорого. На деле все просто – когда клиент начинает обзвон объектов по базе, то часть номеров оказывается «мертвыми», то есть никогда не существующими, другая часть уже продана или сдана. Так и остается потенциальный потерпевший ни с чем, и вынужден обращаться в реальное агентство недвижимости, оплатив уже при этом немаленькую сумму ранее.

• Сделки по доверенности имеют право на существование только после детальнейшего изучения конкретной ситуации (почему хозяин не участвует в сделке сам?) и при многократной подстраховке.

Разбираем на примерах.

## КАК ЭТО БЫВАЕТ

В марте 2022 года чебоксарские полицейские задержали мужчину, который пытался переоформить на себя чужую квартиру в новостройке. Подозреваемый арендовал жилье у супружеской пары. Составили договор с указанием паспортных данных обеих сторон. Через пару недель бдительный (повезло!) сотрудник Росреестра обратился в полицию, заподозрив неладное: выяснилось, что арендатор подделал доверенность и хотел продать по ней чужую недвижимость. Афериста задержали — сотрудники правоохранительных органов ищут других пострадавших от его смекалки».

А еще доверенность может быть оформлена от лица человека, отбывающего тюремный срок или имеющего психиатрический диагноз. Впоследствии такие хозяева запросто могут оспорить сделку через суд. Если же сделка по доверенности — единственно возможный вариант, убедитесь в подлинности доверенности через официальный реестр доверенностей.

- Подмена квартир.

## КАК ЭТО БЫВАЕТ

«Иногда арендатор или покупатель подписывают документы совершенно не по тому объекту, который им показывали до этого. Провести такой фокус достаточно легко: мошенники встречают клиента рядом с домом, забалтывают его и показывают не тот вариант, который впоследствии будет фигурировать в договоре, а гораздо более привлекательный. Для этого можно арендовать квартиру на соседнем этаже, поменять номер на двери — увлеченный беседой клиент и не заметит, что его обманули.

Далее идет по накатанной: потенциальный арендатор/покупатель доволен предложенным ему вариантом и спокойно подписывает все документы по сделке. О том, что его обманули, человек узнает, когда самостоятельно добирается до своего приобретения — того самого, которое и фигурирует в договоре (даже акт приема-передачи можно провести на «представительской» квартире). Чтобы не попасться на эту удочку, приезжайте на просмотр заранее».

Эксперт рекомендует изучить окрестности по «Яндекс.Картам» и сопоставить их с увиденным. Вас должны насторожить ситуации, когда на фото в объявлении окна выходят в тихий двор, но на картах очевидно, что вид должен открываться на шоссе. Поднимитесь в квартиру пешком, считая этажи и обращая внимание на то, правильно ли указаны номера квартир. Запомните, какую квартиру вы смотрели и точно ли именно она фигурирует в договоре.

**Техника безопасности:** убедитесь, что участвуете в сделке именно с тем объектом недвижимости, который до этого просматривали.

- Мошенничество с ценой квартиры.

**Техника безопасности:** если цена на объект недвижимости явно ниже рыночной, то, скорее всего, что-то с этим объектом не так.

## КАК ЭТО БЫВАЕТ

«Совсем недавно мы с мужем покупали квартиру под сдачу. Перелопатили тонну объявлений сами, получили еще три тонны вариантов от риелтора. По мере изучения рынка мы составляли списки подходящих вариантов (риелторы их называют «доской для клиента»).

В начале обычно шли самые дешевые варианты — подавляющее большинство из них при прозвонах оказывалось с какими-то косяками. По цене ниже рынка нам предлагали:

— занижение цены в договоре (это делается ради экономии на выплате налогов продавцом, но при спорной ситуации суд учтет только ту сумму, которая прописана в ДКП);

— сомнительное качество квартиры (в одной квартире хозяева пытались утаить махровую плесень, сожравшую стену на кухне, в другой тщательно, но безуспешно маскировали серьезные проблемы с канализацией, в третьей наврали с метражом);

— сомнительное качество дома (жители одного известного ЖК уже не первый год воюют с управляющей компанией: в комплексе то и дело надолго отключают воду и электричество, но узнать об этом до покупки не так-то просто);

— неготовность продавцов предъявлять справки (одна дама — кстати, медработник! — уже посреди сделки отказалась предоставлять справки из ПНД и наркодиспансера: ей пришлось бы ехать за ними в родную Пензу; но и без этих справок мы не рискнули покупать: если что, в суде потом не отбояришься, что честно все проверил);

— незаконная перепланировка, уже попавшая на карандаш местной управе: вернуть изначальную планировку следовало в ближайшее время, а мы совершенно не планировали ввязываться в масштабный ремонт;

— квартира продается по доверенности, хозяин живет в Уганде (!) и связаться с ним нереально».

- Сумма, меньше реально заплаченной. Чем выше сумма, тем больше налоговый сбор. Злоумышленник предлагает в договоре прописать меньше сумму, после подает обращение на признание сделки незаконной.

- «Помощь со сделками». Этот вариант ориентирован на малоимущих граждан, либо лиц, которые проживают в стесненных обстоятельствах, например многодетные семьи, сироты, пенсионеры. Мошенники предлагают им помощь в обмене имеющегося жилья на более просторную загородную недвижимость. Потенциальных покупателей возят и показывают добротные дома на небольшом расстоянии от города, но после сделки люди получают прописку в нежилых домах без удобств, в заброшенных деревнях. Стоит отметить, что сейчас эта схема действует значительно меньше, поскольку государство максимально постаралось оградить малоимущих граждан от подобных провокаций. Так, например, обменять жилплощадь многодетных семей без согласия органов опеки невозможно, последние же обязаны проследить чистоту сделки, что существенно отпугивает мошенников

- Мошенничество при продаже квартиры со стороны покупателя №1: Попытка получить задаток за квартиру в двойном размере.

Юридически между понятиями “Аванс” и “Задаток” колоссальная разница.

Покупатели-мошенники часто пользуются незнанием продавцом нюансов сделки купли-продажи. Последние не всегда различают понятия «аванс» и «здаток». А между тем различия между терминами есть, и очень существенные. Аванс — это предоплата, которая возвращается в случае расторжения устного договора. Задаток — средства, являющиеся залогом выполнения обязательств. Если покупатель отказывается от сделки, задаток ему не возвращается. В случае, когда продавец передумал, он должен вернуть сумму в двойном размере.

«Псевдопокупатели» настаивают именно на задатке, затем провоцируют продавца нарушить договор. Взяв двойную оплату, мошенники исчезают. Иногда они работают по двое: сначала один дает задаток, потом другой предлагает сумму за квартиру больше. Полученные «отступные» мошенники делят между собой. А продавец остаётся ни с чем.