

Современные проблемы в области правового регулирования сделок с недвижимостью

К. С. Мамонтова

студентка 4-го курса факультета экономики и права РЭУ им. Г. В. Плеханова.
Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: nazarenko.alyona@bk.ru

Modern Problems in the Field of Legal Regulation of Real Estate Transactions

K. S. Mamontova

Fourth-Year Student of the Faculty of Economics and Law of the PRUE.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: nazarenko.alyona@bk.ru

Аннотация

В настоящее время все большее внимание уделяется процессам, связанным с правовым регулированием в сфере недвижимости. Именно поэтому предметом исследования в рамках представленной статьи станет изучение актуального вопроса современных проблем в области правового регулирования сделок с недвижимостью. Данная проблема выбрана по причине противоречивости в российской правовой практике по заданному вопросу, что требует детальной проработки нормативно-правовой базы и выявления слабых сторон для дальнейшего устранения. В качестве методологии исследования использован анализ научной литературы по данной проблеме, отечественного опыта, а также нормативно-правовой базы в Российской Федерации. Научная новизна статьи заключается в детальной проработке теоретического и практического актуального и современного материала, а также предоставлении новых взглядов на современные проблемы, которые возникают в процессе регулирования сделок с недвижимостью в настоящее время в Российской Федерации. Поэтому статья позволяет оценить уровень нормативно-правовой базы, которая регулирует отношения в анализируемой области.

Ключевые слова: недвижимость, сделка, регулирование, правовое регулирование, право.

Abstract

Currently, more attention is paid to the processes associated with the legal regulation in the field of real estate. That is why the subject of research within the framework of the presented article will be the study of the current issue of contemporary problems in the field of legal regulation of real estate transactions. This problem is chosen because of the contradictory nature of the Russian legal practice on a given issue, which requires detailed study of the regulatory framework and identification of weaknesses for further elimination. As an analysis methodology, the analysis of scientific literature on this issue, domestic experience, as well as the regulatory and legal framework in the Russian Federation was used. The scientific novelty of the article is the detailed elaboration of theoretical and practical actual and modern material, as well as the provision of new views on contemporary problems that arise in the process of regulating real estate transactions currently in the Russian Federation. Because the article allows you to assess the level of the regulatory framework that regulates relations in the analyzed area.

Keywords: real estate, transaction, regulation, legal regulation, law.

Правовая основа для проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество представлена федеральным законом о порядке государ-

ственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Вместе с тем правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом частично

регулируется со стороны конституционного, гражданского права и региональных законов. К настоящему времени законодательство в сфере правового регулирования сделок с недвижимым имуществом модернизируется, поэтому пристальное внимание исследователей приковано к разрешению актуальных проблем.

В действительности же многие положения федерального закона о государственной регистрации сделок с недвижимостью от 1997 г. утратили свою актуальность. К примеру, этот закон вообще не предусматривал такого термина, как переход права. Подзаконные акты, на которые ссылается этот же закон, также не содержат определения термина перехода права собственности.

Е. Мартысюк в своем научном исследовании, посвященном проблемам правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, пишет о том, что законодательно не описан один важный момент – обязанность уплаты государственной пошлины только за государственную регистрацию сделки или за регистрацию перехода права собственности на основе совершенной сделки.

К настоящему времени новыми поправками в законодательстве проблема решена. Взимание двойных государственных пошлин признано незаконным [3. – С. 55].

Регистрация сделок с недвижимостью в настоящее время проходит в особом порядке – самим собственникам необходимо лишь поставить свою подпись в договоре, а приобретателем – явиться в орган регистрации для оформления перехода права собственности. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом рассматривается как особый вид деятельности государства.

Государство выступает в качестве гаранта чистоты и прозрачности совершения сделок, это достигается за счет предъявления через законодательные нормы определенных требований к участникам сделки. Каждая из сторон наделяется при вступлении в сделку правами и функциями. До сих пор собственники недвижимости помнят последствия волны приватизации.

Выпущенный федеральный закон позволил фактически узаконить владение любым объектом недвижимости путем приватизации,

т. е. перехода права собственности от государства в частные руки.

Отсутствие в тот момент совершенных механизмов контроля со стороны государства привело к ужасающей ситуации – череде рейдерских захватов, когда частная и государственная собственность переходила из рук в руки.

В настоящее время имеется другая проблема – современный федеральный закон о регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом. Данный закон, с одной стороны, определяет цели и задачи государственной регистрации. С другой стороны, его реализация опирается на уже принятые нормативные акты.

То есть, правовое регулирование в сфере оборота и регистрации недвижимого имущества осуществляется федеральным законом о регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним и целым рядом других нормативных актов, что осложняет практическую реализацию закона. Среди ученых до сих пор нет единого мнения о сущности государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Можно рассматривать регистрацию сделки в качестве ненормативного акта государственного органа или в качестве комплексного средства в сфере правового регулирования оборота недвижимости. С одной стороны, государственная регистрация – это деятельность государства. С другой – государственная регистрация является результатом действия. При этом для государственной регистрации не всегда характерно наличие результата, поскольку при нарушении установленных норм может быть получен отказ в государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом [5. – С. 23].

Закон о регистрации сделок с недвижимым имуществом указывает на то, что фактически дата регистрации сделки с недвижимостью совпадает с датой внесения соответствующих сведений в государственный реестр. Таким образом, датой завершения государственной регистрации стоит считать дату внесения регистрационных сведений в государственный реестр.

Нередко на практике возникает такая ситуация, когда дата внесения сведений в государственный реестр не совпадает с датой

официальной выписки, которая получается собственником недвижимости.

Имеются разногласия относительно результата проведения государственной регистрации и получением подтверждения совершения государственной регистрации. Так, теперь не выдаются бумажные свидетельства права собственности, Росреестр лишь направляет электронную выписку из государственного реестра в сфере недвижимости.

При этом установлено право требования от регистрирующего органа подтверждения результата государственной регистрации. Под этим понимается получение электронной выписки. Законодательство в сфере государственной регистрации параллельно регулируется гражданским законодательством, что обеспечивает равенство всех субъектов, в том числе государства [4. – С. 47].

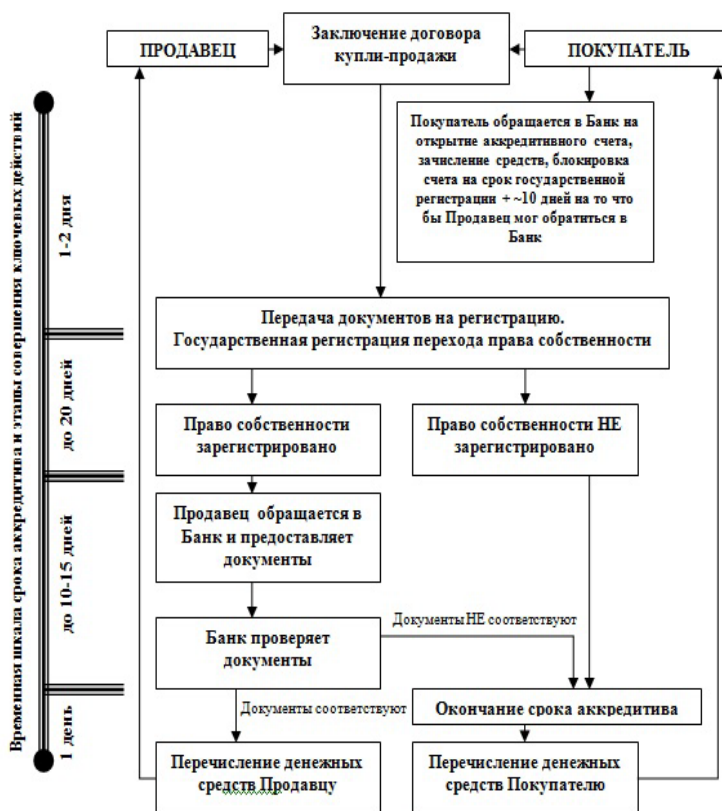


Рис. Безопасность при проведении сделок с недвижимостью

Как мы видим из данных, представленных на рисунке, сам процесс проведения сделки с недвижимым имуществом является сложным и требует постоянного внимания для получения безопасного результата.

Помимо этого, действующая система регистрации прав на недвижимое имущество не является титульной.

Причина – отсутствие принципов публичной достоверности при совершении сделок. В действующей системе регистрации сделок с недвижимым имуществом отсутствуют право-

вые механизмы, которые бы обеспечивали эффективную защиту прав покупателя при определенных ситуациях.

Хотя срок регистрации сделок сегодня и сокращен, с периода подписания договора продажи и до момента реального получения выписки из единого государственного реестра покупатель никак не защищен. В этот промежуток времени может произойти что угодно, начиная от смерти продавца и заканчивая подлогом документов.

Судебная практика по подобным делам указывает на необходимость реформирования системы регистрирующих органов и их наделение дополнительными полномочиями. Проблему представляет недвижимость, находящаяся в собственности у супругов, заключивших брачный контракт. Даже при заключении брачного договора не возникает изменение отношения прав собственников на недвижимость.

Опять же право собственности возникает только в день проведения государственной регистрации сделки. Между тем сам брачный договор может выступать в качестве основания для проведения сделок с недвижимостью, брачные договоры чаще готовят нотариусы, которые зачастую не сообщают гражданам о последствиях, которые возникают вслед за заключением контракта и проведением сделок с недвижимостью [1. – С. 22].

Регистрационные органы указывают на еще одну характерную проблему в отрасли – регистрацию возмездных сделок между несовершеннолетними и их представителями.

Хотя действует прямой запрет, согласно пункту 3 статьи 27 ГК РФ. В судебной же практике часто встречаются такие ситуации, при которых суд признает такие сделки законными, если ему будут предъявлены доказательства того, что денежные средства несовершеннолетним для совершения сделки были получены от другого человека, к примеру матери. Статья 250 ГК РФ тоже создает определенные трудности в правоприменительной практике.

Так, она предусматривает преимущественное право покупки долевой собственности другими собственниками. Даже при установлении фактов нарушения права на преимущественную покупку и переводе права собственности на другого собственника такие сделки нередко подвергаются оспариванию в судебном порядке.

Указанное правомочие не может быть реализовано участником долевой собственности еще потому, что сама регистрация сделки подразумевает переход права собственности с прекращением прав собственности прежнего владельца и в связи с исполнением обязанностей сторон по договору. В данном случае речь может идти только о выкупе доли.

Другая проблема заключается в регистрации перехода права собственности по результатам заключения между сторонами мирового соглашения.

Правовая основа такого соглашения может не соответствовать требованиям действующего законодательства. Однако регистрационные органы не имеют права на устранение выявленных в результате проверки несоответствий. Для регистрационных органов в этом случае не предусмотрено даже права для обращения в суд с целью уточнения порядка исполнения судебного решения.

Права требования участников долевого строительства тоже эффективно не защищаются со стороны государства. Действующее законодательство устанавливает возможность залога права требования в отношении участника долевого строительства. Эта норма часто входит в договоры об участии в долевом строительстве.

Государственные органы регистрации нередко сталкиваются с необходимостью однозначного толкования оснований для проведения государственной регистрации ипотеки при условии завершения строительства и ранее установленного права требования.

Нет единого порядка для погашения записи об установлении такого залога в случае заключения будущим собственником договора участия в долевом строительстве. По всем описанным проблемам отсутствует единая регистрационная практика.

Многие территориальные регистрационные органы в указанном случае обращаются к федеральному закону о залоге и статье 58, которая указывает на установление обремененного залога при исполнении должником залогодателя своих обязательств ранее исполнения обязательств со стороны залогодателя [2. – С. 52].

Специалисты в сфере недвижимости выделяют целый ряд проблем, связанных с отсутствием поименованных в законе путей для защиты прав покупателя по договорам купли-продажи с использованием банковских ячеек. Современное законодательство должно быть дополнено совершенными инструментами для обеспечения исполнения обязательств со стороны продавцов и освобождения ими проданного жилья, а также снятия их с регистра-

ционного учета. С договорами участия в долевом строительстве тоже не все гладко.

Так, ими предусматривается возможность взыскания неустойки при превышении сроков сдачи объектов в эксплуатацию. Как показывает судебная практика, многие компании фактически избегают ответственности и платят мизерную неустойку, так как суды при определении ее размера руководствуются статьей 333 ГК РФ – она предусматривает возможность существенного снижения неустойки.

Проблема есть и с самовольными постройками, а именно с признанием прав собственности на них. Правоприменительная практика указывает только на два возможных способа легализации самовольных построек.

Это осуществляется путем либо признания через суд права собственности на жилой дом или иной объект недвижимости, либо признания права собственности с бессрочным пользованием земельным участком, что в дальнейшем открывает возможности для признания права собственности на жилой дом в административном порядке.

Есть проблемы, связанные с реализацией Постановления КС от 14 апреля 2007 г. № 7. В частности, в суды поступают заявления о признании пригодности садовых домиков для постоянного проживания, что автоматически дает право на регистрацию по месту их нахождения. В судах также часто рассматриваются споры, связанные с отношениями между ТСЖ, НСТ и их членами.

В частности, проблему представляет выход из таких объединений, в то время как само право собственности на объекты недвижимости не прекратилось. При вынесении решений судам приходится устанавливать порядок пользования объектами инфраструктуры и коммуникаций. Федеральный закон № 212-ФЗ (далее – ФЗ-212) предусматривает возможность использования права на льготный выкуп земельных участков с объектами недвижимости, расположенными на них.

Так, право на льготный выкуп можно реализовать только в том случае, когда расположенные объекты недвижимости на земельном участке были отчуждены ранее из муниципальной или государственной собственности.

К применению ФЗ-212 есть ряд вопросов. В частности, так ли важен характер отчужде-

ния земельного участка (из государственной или муниципальной собственности) для последующего выполнения приватизации?

Могут ли здесь использоваться другие варианты, к примеру приватизация после отчуждения земельного участка, ранее принадлежавшего унитарному предприятию. И так ли важно для реализации права льготного выкупа непосредственное отчуждение?

Судебная практика показывает необязательность непосредственного отчуждения для признания права льготного выкупа.

Региональные законы тоже добавляют сложностей в регистрации сделок с недвижимым имуществом. В частности, в связи с принятием в Омской области в 2008 г. закона о новой схеме расчета арендной платы размер арендной платы возрос на фоне привязки к кадастровой стоимости. Даже в судебной практике есть разногласия, так как в ранее заключенные договоры необходимо внести изменения, что возможно только при согласовании со второй стороной.

Суд при вынесении решений по таким делам ссылается на статью 424 ГК РФ даже в том случае, когда в самих договорах установлена согласованная возможность по изменению методики расчета.

Концепция развития законодательства в сфере вещного права тоже вызывает множество вопросов. В частности, право застройки дает возможность использовать земельный участок для строительства с обретением права собственности у собственника участка.

При этом суперфициарий приобретает право свободного распоряжения постройками через отчуждение права застройки. Указанное право собственности возникает на основе срочного договора и установленного размера платы. Опять же реальное право собственности возникает с момента завершения государственной регистрации, при этом сама процедура обеспечивается вещно-правовой защитой.

На примере того же римского права можно сделать вывод об ограниченности спроса на данное право и только в отношении ограниченного оборота участков. Право суперфициарного типа могло быть введено ранее – еще до принятия ЗК РФ и главы 17 ГК РФ, тогда бы оно имело актуальность для сегодняшнего времени.

Таким образом, недвижимое имущество относится к числу цивилистических объектов, регламентируемых наиболее тщательно в части как определения ее правового статуса, так и порядка перехода прав на нее (в том числе при отчуждении). Специфический правовой режим этого объекта обусловлен прежде всего его первичным характером по отношению к другим видам имущества, его ролью

в качестве пространственно-операционного базиса для экономических отношений.

Современные проблемы правового регулирования в сфере недвижимости и регистрации сделок с ней в основном связаны с несовершенством законодательной базы. Проблема может быть решена только путем принятия комплексных решений.

Список литературы

1. Аксюк И. В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность // Северокавказский юридический вестник. – 1998. – № 1.
2. Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью // Российская юстиция. – 1999. – № 4. – С. 31–32.
3. Мартысюк Е., Половников А. Недвижимое имущество: проблемы госрегистрации // Арбитражная практика. – 2002. – № 1. – С. 23–29.
4. Романов О. В. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. – 1998. – № 7–8. – С. 68–72.
5. Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право. – 1998. – № 2. – С. 52–62.