

УДК 340

DOI 10.25799/AR.2019.83.2.020

Проблемы правового регулирования порядка отчуждения недвижимого имущества физических лиц

Кузьменко Светлана Сергеевна

Аспирант,
Московский инновационный университет,
107564, Российская Федерация, Москва, ул. Краснобогатырская, 10,
e-mail: sve1978tta@gmail.com

Аннотация

В статье рассматриваются отдельные проблемы правового регулирования порядка отчуждения недвижимого имущества физических лиц. Необходимость повышения эффективности управления недвижимым имуществом физических лиц является актуальной задачей на современном этапе общественного развития. Проблема правовой регламентации общественных отношений относительно порядка отчуждения недвижимости имеет особую актуальность, так как недвижимое имущество по сравнению с другими объектами обладает, как правило, повышенной имущественной ценностью, а жилая недвижимость обладает еще и социальной значимостью, так как удовлетворяет одну из базовых, важнейших потребностей человека - потребность в жилище. Несмотря на то, что в настоящий момент механизм реализации гражданско-правового института отчуждения недвижимого имущества является одним из самых менее защищенных, а нормативные правовые акты, которые осуществляют регулирование данной сферы отношений, постоянно подвергаются изменениям, направленным в первую очередь на защиту лиц, отчуждающих имущество, до сих пор имеются серьезные проблемы порядка отчуждения недвижимого имущества физических лиц. Основная и наиболее обширная группа существующих проблем связана с правовой регламентацией порядка отчуждения долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

Для цитирования в научных исследованиях

Кузьменко С.С. Проблемы правового регулирования порядка отчуждения недвижимого имущества физических лиц // Вопросы российского и международного права. 2019. Том 9. № 2А. С. 159-166.

Ключевые слова

Недвижимое имущество, отчуждение недвижимого имущества, механизм реализации института отчуждения недвижимого имущества, долевая собственность, нотариальное удостоверение сделок по отчуждению имущества, государственная регистрация.

Введение

Правовое регулирование отношений в сфере защиты прав на недвижимое имущество и сделок с ним находится в динамичном состоянии - не так давно были приняты новые нормы гражданского и земельного законодательства, законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, кроме того, постоянно обновляется правоприменительная практика. Эти обстоятельства открывают много новых возможностей, связанных с порядком отчуждения недвижимого имущества, при этом создавая целый ряд вопросов и проблем, без учета которых могут возникнуть серьезные риски, например, связанные с отчуждением недвижимого имущества физических лиц.

Основная часть

Отчуждение недвижимого имущества представляет собой надлежащим образом оформленную передачу одним лицом другому лицу права собственности на недвижимое имущество. В этих случаях у отчуждателя право собственности прекращается, а у приобретателя возникает.

В специализированной литературе под отчуждением имущества понимается «добровольная или принудительная передача собственником принадлежащего ему права собственности на имущество другому лицу, а также переход права собственности на имущество без волеизъявления собственника, в силу правил, установленных императивными нормами закона» [Тихомирова, 2014, 655]. Исходя из буквального толкования п.1. ст. 235 ГК РФ можно сделать вывод о том, что отчуждение недвижимого имущества всегда связано с прекращением права собственности. Основанием для отчуждения недвижимого имущества является принудительное изъятие в случаях, установленных законом (п. 2 ст. 235 ГК РФ) или заключение договора (например, дарения, купли-продажи, мены и т.д. (п. 2 ст. 218 ГК РФ)¹).

Определение понятия недвижимого имущества законодатель дает посредством перечисления объектов (с присущими им характерными признаками), которые к нему относятся (ст. 130 ГК РФ). Так, согласно ст. 130 ГК РФ, к недвижимому имуществу относятся 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 недвижимому имуществу также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимому имуществу может быть отнесено и иное имущество: 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 [Лужина, 2017].

Как уже было отмечено, законодательство в сфере недвижимого имущества динамично развивается. Так, если в середине 1990-х годов в сфере отчуждения недвижимого имущества существовал «правовой вакуум» [Алексеев, 2007], то в настоящее время указанная сфера общественных отношений (в первую очередь связанная с порядком отчуждения недвижимого

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

имущества) имеют четкую правовую регламентацию. Наряду с этим, очевидным остается тот факт, что отдельные проблемы правового регулирования порядка отчуждения недвижимого имущества остаются нерешенными до сих пор, лишая при этом нормативную регламентацию порядка отчуждения недвижимого имущества четкой правовой определенности, упорядоченности и эффективности. Одной из таких проблем является отсутствие четкой правовой регламентации отчуждения незначительных долей в праве общей собственности на недвижимое имущество физических лиц.

Для того, чтобы понять, в чем именно кроется суть проблемы, возникающей при отчуждении незначительных долей в недвижимом имуществе физических лиц, рассмотрим корни существующей проблемы. Согласно ст. 244 ГК РФ, недвижимое имущество может находиться в собственности двух или более лиц и принадлежать им на праве общей собственности. Недвижимое имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность). При этом каждый участник общей долевой собственности наделен правом по своему собственному усмотрению отчуждать свою долю в общей долевой собственности, как другим собственникам, так и третьим лицам. Однако существуют определенные тонкости и правовые нюансы отчуждения доли недвижимого имущества физическими лицами.

В долевой собственности сегодня находится около 76% жилищного фонда Российской Федерации. В ряде случаев размер долей физических лиц вполне достаточен для того, чтобы осуществлять нормальное пользование недвижимым имуществом. Однако существуют и доли в общей собственности, которые называются незначительными (согласно ст. 252 ГК РФ такие доли невозможно реально выделить) и отчуждение которых влечет за собой ущемление прав остальных собственников недвижимого имущества. В последнее время сделки по отчуждению незначительных долей становятся все более частым явлением, а целью таких сделок является отнюдь не мирное проживание собственников недвижимого имущества под одной крышей. Так что же все-таки следует считать незначительной долей? Если рассматривать положения ст. 252 ГК РФ, то получается, что если незначительная доля — это такая доля, которая не может быть выделена, то необходимо отталкиваться от требований, предъявляемыми к минимальным нормативам по жилым квадратным метрам на человека (социальная норма площади жилья). Такие минимальные нормативы дифференцированы в каждом регионе страны. К примеру, в Москве действует закон № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения»², устанавливающий учетную норму в размере 10 кв. м. на человека для отдельных квартир и 15 кв. м. для квартир, предоставленных по судебному решению разным семьям, а также норму предоставления площади жилья на одного человека, равную 18 кв. м. В то же время в сложившейся правоприменительной практике в большинстве случаев незначительной признается доля в недвижимом имуществе (квартире) меньше 1/4 ее площади.

Вместе с тем, на законодательном уровне привязка понятия и правового регулирования доли к квадратным метрам площади жилья отсутствует, поэтому речь идет о двух самостоятельных правовых институтах. Если следовать логике правоприменительной практики, то доля в общей собственности, составляющая 1/2 от площади жилого помещения, не является незначительной. И это действительно так, если речь идет, например, о частном жилом доме площадью 200 кв. м.

² Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения: закон г. Москвы от 14.06.2006 №29 (ред. от 20.02.2019) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. №42. 26 июля.

В то же время 1/2 доли в праве общей долевой собственности также не будет незначительной, если она составляет и 10 кв. м (например, комната в квартире). Однако в соответствии с нормами действующего российского законодательства, порядок отчуждения таких долей будет все равно одинаков.

На сегодняшний день, в соответствии с нормами действующего российского законодательства, для отчуждения доли в недвижимом имуществе (в том числе незначительной), необходимо получить отказы других собственников, а сама такая сделка по отчуждению доли может быть только нотариальной. Правила о нотариальном удостоверении сделок по отчуждению недвижимого имущества вступили в силу с 1 января 2017 года, однако их закрепления оказалось недостаточно для того, чтобы решить проблемы продажи незначительных долей третьим лицам, преследующим при приобретении таких долей корыстные цели (от так называемого рейдерского захвата недвижимого имущества путем создания невыносимых условий проживания для остальных собственников, до использования жилого помещения с корыстными целями в целях осуществления массовой регистрации иностранных граждан по месту пребывания).

Законодательством также предусмотрено право участника долевой собственности по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом, соблюдая при этом вышеуказанные правила. Вместе с тем такие требования, исходя из буквального толкования ст. 246 ГК РФ, законодатель установил только для отчуждения долей по возмездным сделкам. Аналогичным образом установлено и правило о преимущественной покупке доли в общей долевой собственности в рамках ст. 250 ГК РФ. Вышеназванные особенности порядка отчуждения долей порождают на практике возможности для вполне законного отчуждения долей недвижимого имущества физических лиц «на сторону». Иными словами, существуют схемы, позволяющие в рамках закона обходить порядок такого отчуждения.

В качестве примера можно привести дарение незначительной доли или передачу доли в залог по сделке с возможностью последующего обращения взыскания на нее по неисполненному обязательству (например, кредитному). Очевидным является тот факт, что доказать притворный характер договора дарения или залога незначительной доли остальным собственникам будет проблематично. Анализ правоприменительной практики по этому вопросу показал, что суды, отказывая в удовлетворении требований о признании сделки по отчуждению незначительной доли недействительной, как правило, ссылаются на отсутствие доказательств, подтверждающих возмездный характер оспариваемого договора дарения доли в праве на квартиру.

Если же говорить о возмездном отчуждении незначительной доли в праве общей собственности, то и в данном случае существует схемы, позволяющие достаточно свободно обойти закон и нотариальное удостоверение сделок по отчуждению доли. Так, по общему правилу ст. 250 ГК РФ при отчуждении доли в праве общей собственности физическим лицом остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли перед третьим лицом по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. При этом продавец доли должен надлежащим образом известить остальных собственников с указанием всех условий продажи доли. Если в течение месяца со дня извещения отчуждаемая доля не приобретается остальными собственниками, лицо, отчуждающее долю, вправе продать ее любому лицу.

В ст. 250 ГК РФ установлены также правила оспаривания сделки по отчуждению доли

остальными собственниками и переходе прав и обязанностей покупателя на таких собственников в случае нарушения преимущественного права покупки. Вместе с тем, доказать нарушение преимущественного права покупки достаточно сложно. Разберемся более подробно, почему именно на практике возникают проблемы с доказательством нарушений преимущественного права. В первую очередь это происходит потому, что несмотря на казалось бы подробное законодательное закрепление порядка преимущественного права покупки доли, на продавце (равно как и на нотариусе) не лежит обязанность по совершению действий, направленных на подтверждение информации о том, что собственники общей долевой собственности надлежащим образом извещены о предстоящей продаже. Идеальная ситуация - эта ситуация, при которой все собственники проживают под одной крышей. Однако в большинстве случаев собственники общей долевой собственности могут находиться друг от друга на значительном расстоянии. Для того, чтобы показать, как это происходит на практике и в чем именно заключается проблема, представим себе ситуацию, при которой недвижимое имущество, входящее в общую долевую собственность четырех физических лиц, находится в Москве. Двое собственников общего долевого имущества живут в Москве, один в Архангельске и третий собственник живет в Германии. Собственник доли, проживающий в Архангельске, решил продать свою долю. Соблюдая порядок продажи, предусмотренный ст. 250 ГК РФ, он направил соответствующее извещение остальным собственникам по адресам их проживания, которые ему были известны, а также разместил соответствующее извещение о продаже на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, предусмотренном Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №724³. В течение месяца никто из остальных собственников не откликнулся, соответственно, препятствия в продаже доли третьему лицу отсутствуют. Но ведь о предстоящей продаже собственники могут и не узнать, если не проживают по адресу, на который направлено извещение. В случае оспаривания порядка извещения о преимущественном праве покупки суд, разрешая спор, будет исходить из того, что предусмотренный ст. 250 ГК РФ порядок отчуждения доли в праве общей долевой собственности не возлагает на продавца обязанность по получению подтверждения о надлежащем уведомлении или вручении почтовых отправлений, а обязывает лишь предпринять меры к извещению других сособственников о предстоящей продаже. При этом бремя доказывания надлежащего исполнения своей обязанности по извещению других участников долевой собственности в силу положений ч. 1 ст. 56 ГПК РФ возложено на продавца. Если продавец докажет, что предпринял все возможные действия, направленные на надлежащее извещение, то оспорить сделку по отчуждению незначительной доли в общей собственности третьему лицу будет невозможно. Нотариус, удостоверяющий сделку, также не уполномочен проверять, произошло ли реальное извещение оставшихся собственников, по существу, он просто как бы сопровождает сделку, а не является гарантом ее чистоты.

³ Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 №724 (Зарегистрировано в Минюсте России 14.12.2016 №44715) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>

Представим эту ситуацию все в том же контексте отчуждения незначительной доли недобросовестными приобретателями, когда они могут создавать проблемы для добросовестных собственников долевого недвижимого имущества. К примеру, приехавшие в свою квартиру собственники после непродолжительного отсутствия обнаруживают, что в ней проживают посторонние люди, устраивают при этом шумные вечеринки, причем у них всех есть соответствующая регистрация. Не имея возможности законным путем бороться с такой ситуацией, оставшиеся собственники рано или поздно за бесценок продают свои доли. Исходя из этого всего получается, что даже установленный законом порядок отчуждения недвижимого имущества не защищает физических лиц от недобросовестного отчуждения незначительных долей в праве общей собственности.

При этом на государственном уровне достаточно давно активно обсуждается вопрос о необходимости введения запрета на продажу незначительных долей в жилых помещениях, однако дальше обсуждения дело не заходило, конкретные меры по разрешению этой ситуации так и не были приняты.

Заключение

По мнению автора статьи, в свете существующих проблем порядка правового регулирования отчуждения недвижимого имущества физических лиц необходим поиск подхода, направленного не на нотариальное удостоверение всех сделок с недвижимым имуществом (поскольку в некоторых случаях нотариус выступает не как гарант сделки, а лишь как лицо ее сопровождающее), а на защиту прав и законных интересов добросовестных собственников, которые могут пострадать при отчуждении незначительных долей. Во-первых, необходимо законодательное установление понятия незначительной доли в привязке к жилой площади помещения, которое позволило бы сразу исключить отдельные категории споров, связанные с отчуждением недвижимого имущества физическими лицами. Во-вторых, следует установить законодательный запрет на отчуждение незначительной доли всем без исключения третьим лицам, поскольку третьих лиц в квартире, которой владеют несколько собственников, быть не должно.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 №724 (Зарегистрировано в Минюсте России 14.12.2016 №44715) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>
3. Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения: закон г. Москвы от 14.06.2006 №29 (ред. от 20.02.2019) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. №42. 26 июля.
4. Апелляционное определение Московского городского суда от 18 сентября 2014 г. по делу №33-22891 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 08.03.2019).
5. Апелляционное определение Московского областного суда от 2 июня 2014 г. по делу №33-12118/2014 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 08.03.2019).
6. Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 19 ноября 2013 г. по делу № 33-4136/2013 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 08.03.2019).
7. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
8. Лузина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. М.: РГУП, 2017. 150 с.

9. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридическая энциклопедия. 6-е изд., доп. и перераб. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. 927 с.

Problems of legal regulation of the order of alienation of real estate of individuals

Svetlana S. Kuz'menko

Graduate student,
Moscow Innovative University,
107564, 10, Krasnobogatyrskaya st., Moscow, Russian Federation;
e-mail: sve1978tta@gmail.com

Abstract

This article discusses some legal problems of regulation of the procedure of alienation of immovable property of individuals. The necessity of increase of efficiency of management of immovable property of physical persons is an important task at the present stage of development. In this area, most often there are conflicting situations that require detailed consideration. The problem of legal regulation of public relations in the order of alienation of real estate is of particular relevance, due to the fact that real estate compared to other objects has, as a rule, increased property value, and residential real estate has also social significance, since it satisfies one of the basic human needs need for housing. Despite the fact that at the moment the alienation of real estate is one of the most protected civil law institutions, and the normative legal acts regulating this sphere of relations, are constantly being amended to protect persons alienating property, there are still serious problems of the order of alienation of real estate of individuals. A significant group of problems associated with the legal regulation of alienation of shares in the right of common ownership of real estate.

For citation

Kuz'menko S.S. (2019) Problemy pravovogo regulirovaniya poryadka otchuzhdeniya nedvizhimogo imushchestva fizicheskikh lic [Problems of legal regulation of the order of alienation of real estate of individuals]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9 (2A), pp. 159-166.

Keywords

Real estate, alienation of real estate, legal problems, share ownership, notarization of transactions on alienation of property, state registration.

References

1. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.2004 № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994. [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 18, 1994] (1994). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 3301)* [Collected legislation of the Russian Federation].
2. Ob utverzhdenii Poryadka razmeshcheniya izveshcheniya uchastnikov dolevoj sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo o namerenii prodat' dolyu v prave obshchej sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo na oficial'nom sajte organa registracii prav v informacionno-telekommunikacionnoj seti «Internet»: prikaz Minehkonomrazvitiya Rossii ot 17.11.2016 № 724: zaregistrirvano v Minyuste Rossii 14.12.2016 №44715. [About approval of the Procedure

- for placing notice of participants of share ownership of real estate of the intention to sell a share in the right of common ownership of real estate on the official website of the rights registration authority in the Internet information and telecommunications network: Order of the Ministry of Economic Development of Russia №44715 of November 17, 2016] (2016). *Oficial'nyj internet-portal pravovoj informacii* <http://www.pravo.gov.ru> [Collected legislation of the Russian Federation].
3. Ob obespechenii prava zhitelej goroda Moskvy na zhilye pomeshcheniya: zakon g. Moskvy ot 14.06.2006 №29. [On ensuring the right of residents of the city of Moscow to residential premises: Moscow law of June 14, 2006] (2016). *Vestnik Mehra i Pravitel'stva Moskvy*. [Collected legislation of the Russian Federation].
 4. Apellyacionnoe opredelenie Moskovskogo gorodskogo suda po delu №33-22891 ot 18.09.2014. [Appeal definition of the Moscow City Court of September 18, 2014] (2014). *Dostup iz SPS «Konsul'tantPlyus» (data obrashcheniya: 08.03.2019)*. [Collected legislation of the Russian Federation].
 5. Apellyacionnoe opredelenie Moskovskogo gorodskogo suda po delu №33-12118 ot 02.06.2014. [Appeal definition of the Moscow City Court of June 2, 2014] (2014). *Dostup iz SPS «Konsul'tantPlyus» (data obrashcheniya: 08.03.2019)*. [Collected legislation of the Russian Federation].
 6. Apellyacionnoe opredelenie Moskovskogo gorodskogo suda po delu №33-4136 ot 19.11.2013. [Appeal definition of the Moscow City Court of November 19, 2013] (2013). *Dostup iz SPS «Konsul'tantPlyus» (data obrashcheniya: 08.03.2019)*. [Collected legislation of the Russian Federation].
 7. Alekseev V.A. (2007) *Nedvizhimoe imushchestvo: gosudarstvennaya registraciya i problemy pravovogo regulirovaniya* [Real estate: state registration and legal regulation problems]. Moscow: Wolters coover.
 8. Luzhina A.N. (2017) *Nedvizhimoe imushchestvo: ponyatie i otdel'nye vidy: uchebnoe posobie* [Real estate: the concept and individual types: textbook]. Moscow: RGUP.
 9. Tihomirova L.V., Tihomirov M.YU. (2014) *YUridicheskaya ehnciklopediya. 6-e izd., dop. i pererab.* [Legal Encyclopedia]. Moscow: Izdatel'stvo Tihomirova M.Y.