

2. Имеет место незначительное количество удовлетворенных требований по обжалованию действий регистрирующего органа, связанных с отказами в государственной регистрации.

3. Основными причинами удовлетворения судами требований об обжаловании отказов в государственной регистрации на основании актов органов государственной власти и органов местного самоуправления являлись:

- неполное проведение правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию;
- неправильная правовая оценка норм действующего законодательства, регулирующих предоставление земельных участков.

4. По всем случаям удовлетворения требований о признании отказов в государственной регистрации незаконными на основании актов органов государственной власти и органов местного самоуправления проводятся служебные проверки, что позволяет дать дополнительную оценку действиям регистраторов при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Чуйкин Александр Александрович,
начальник отдела правового обеспечения
и судебной защиты Управление Федеральной
регистрационной службы
по Волгоградской области
E-mail: meon_nauka@mail.ru

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Как избежать судебных споров?

State Registration of Rights for Real Property and Settlements: How to Avoid Legal Controversy?

В статье анализируются наиболее распространенные ситуации судебной практики по вопросам регистрации недвижимого имущества в современной российской действительности.

The author analyses the most common situations of court practice concerning the questions of the registration of rights for real property in modern Russian reality.

Ключевые слова: регистрации права собственности, регистрирующий орган, арендная плата, правовая экспертиза документов.

Так называемый «квартирный вопрос» является наиболее актуальным аспектом жизни граждан как в столичном регионе, так в остальных регионах России. Квартирные споры – это особый, «перманентный» вид «холодной войны», который частенько происходит, к примеру, между родственниками. К сожалению, отсутствие у некоторых граждан должной юридической грамотности в области государственной регистрации прав на недвижимость, а также общий низкий уровень правовой культуры в стране, часто влечет несоблюдение законов, в результате чего возникает необходимость обращения в суд для решения вопросов, связанных с недвижимостью.

Наиболее распространенными являются несколько ситуаций судебной практики по вопросам регистрации недвижимого имущества, о которых речь пойдет ниже.

Так, при продаже долей квартиры, находящейся в общей собственности у нескольких граждан, согласно ст. 250 ГК РФ, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Что это означает? Это значит, что собственники недвижимости на праве общей долевой собственности имеют преимущественное право выкупить у сособственника, который является продавцом части недвижимости на тех условиях, на которых он собирается ее продать. Особое

внимание уделяется такому аспекту, как письменное извещение продавцом остальных участников долевой собственности о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он ее продает. И только если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Законодательство гарантирует сособственникам исключительное право преимущественного приобретения.

Кроме того, в случае продажи доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Например, суд, удовлетворяя требования гражданина С. о переводе прав и обязанностей покупателя, исходил из того, что сторонами сделки ненадлежащим образом исполнены обязанности, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно: участник долевой собственности не получил извещение о продаже доли квартиры лично. Таким образом, добросовестный приобретатель, которым мог оказаться любой гражданин, исполнив все обязанности по договору купли-продажи квартиры, в том числе оплатив ее стоимость, фактически потерял право собственности на квартиру. Такого исхода можно было бы избежать при строгом соблюдении норм действующего законодательства.

В связи с активным развитием рынка долевого участия в строительстве жилья значительный интерес представляют судебные споры, возникающие в данной сфере. Обращения граждан в суды зачастую связаны с отсутствием возможности зарегистрировать право собственности в связи с тем, что договор инвестирования не был своевременно зарегистрирован застройщиком в установленном законом порядке.

Так, гражданин М. обратился в суд с иском о признании права собственности, в котором указал, что в государственной регистрации договора долевого участия в строительстве жилья ему было отказано, поскольку договор инвестирования не был своевременно зарегистрирован застройщиком. При вынесении решения суд сослался на п. 3 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который предусматривает, что договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Закон о долевом участии в строительстве представляет гражданам гарантии защиты от неправомерных действий недобросовестных застройщиков, заключающих несколько договоров в отношении одного объекта недвижимого имущества.

При этом обращение в суд зачастую представляет собой сложную процедуру, связанную с временными, финансовыми и эмоциональными затратами. В целях предотвращения судебных споров инвесторам рекомендуется требовать от застройщика соблюдения требований действующего законодательства, в том числе касающихся надлежащего оформления договоров долевого участия в строительстве жилья.

При рассмотрении имущественных споров в суде по-прежнему актуален вопрос, связанный с признанием недействительными договоров дарения квартир, жилых домов, земельных участков. Гражданское законодательство предусматривает несколько видов гражданско-правовых договоров. Понять правовую природу того или иного договора простому обывателю, не обладающему специфическими, юридическими знаниями, довольно сложно.

Так, в суд с иском о признании договора дарения недействительным обратился гражданин Ш., который указал, что он заключил договор дарения с дочерью при условии осуществления ей ухода за ним. Суд в удовлетворении исковых требований гражданина отказал в связи с тем, что сторонами был заключен договор дарения, который в соответствии со статьей 572 Гражданского кодекса Российской Федерации является безусловным безвозмездным. Между сторонами отсутствовало соглашение о заключении договора пожизненного содержания с иждивением, предусматривающего согласно ст. 601 ГК РФ обязанность плательщика ренты

обеспечить потребность получателя ренты в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и ухода за ним.

Также суд указал, что различная правовая природа вышеуказанных договоров влечет за собой различные правовые последствия. По договору дарения (ст. 572 ГК РФ) одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением.

Что же делать обычному гражданину, который сталкивается с вопросами сделок с недвижимостью? Во избежание судебных разбирательств при заключении гражданско-правовых договоров решения вопросов оформления прав на недвижимое имущество, рекомендуем заранее обращаться к специалистам в области права, консультации которых обойдутся намного дешевле, чем дорогостоящие судебные процессы, испорченные родственные отношения и прочие негативные последствия.

Семенов Дмитрий Викторович,
заместитель руководителя
Департамента потребительского рынка
Администрации Волгограда
E-mail: meon_nauka@mail.ru

Правовое регулирование торговой деятельности в Российской Федерации Legal Regulation of Trading Activity in the Russian Federation

Основная цель данной работы – описание общей характеристики и оценка правового состояния общественных отношений, складывающихся в сфере торговой деятельности в Российской Федерации, краткий анализ законодательства зарубежных стран применительно к разработанной концепции Закона РФ «О государственном регулировании торговой деятельности в РФ», обоснование необходимости принятия Закона РФ «О государственном регулировании торговой деятельности в РФ».

The subject matter of the paper is to describe the common characteristic and the evaluation of legal condition of public relations in trading activity in the Russian Federation, the analysis of legislation of foreign countries to the concept of the Russian Federation Law "State Regulation of Trading Activity in RF", and the reason why it is necessary to pass the Russian Federation law "State Regulation of Trading Activity in the RF".

Ключевые слова: законодательство РФ, гражданско-правовые нормы, правовое регулирование, торговля, участники торговой деятельности, торговые сети.

Основные цели и задачи государства, определяемые Президентом Российской Федерации, – повышение качества жизни населения, обеспечение высоких темпов экономического роста, создание потенциала для будущего развития – прямо или косвенно пересекаются с проблемами развития потребительского рынка. В последние годы предприятия торговли, общественного питания и сферы услуг производят 20–23% ВВП России, по сравнению с 12–15% в топливно-энергетическом комплексе. За период с 2002 по 2008 год потребительский рынок Волгограда развивается быстрыми темпами – 15-20% прироста ежегодно.

В последние годы в рамках проводимой административной реформы Правительство РФ заняло решительную позицию в передаче всех полномочий по потребительскому рынку на уровень региональных и местных властей. Однако до настоящего времени, несмотря на предложения и коллективные инициативы представителей региональных властей и бизнеса, в стране отсутствует единый документ прямого действия, определяющий формы и методы государственного и муниципального регулирования потребительского рынка.