

УДК 347.02

<sup>1</sup>Г.Г. Нурахметова\*, <sup>2</sup>М.К. Аширова

<sup>1</sup>К.ю.н., доцент кафедры гражданского права и гражданского процесса, трудового права юридического факультета КазНУ им. аль-Фараби, Казахстан, г. Алматы

<sup>2</sup>Магистрант 1 года обучения кафедры гражданского права и гражданского процесса, трудового права юридического факультета КазНУ имени аль-Фараби, Казахстан, г. Алматы

\*e-mail: nurahmetova.74@mail.ru

### Понятие и условие совершения сделок с недвижимым имуществом

Данная статья посвящена понятию и условиям совершения сделок с недвижимым имуществом. Недвижимое имущество представляет одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из важных задач в области правовой политики государства. Правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом, играет ведущую роль. Поскольку сделки граждан с принадлежащей им недвижимостью никогда еще не получали такого размаха, как сейчас.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, объекты гражданского права, правовой режим недвижимости, сделки, земельный участок, регистрация прав.

G.G. Nurahmetova, M.K. Ashirova

#### The concept and the conditions of perfect real estate transactions

This article focuses on the concept and conditions of the commission to real estate. Real estate is one of the foundations of the functioning of any economic system. Therefore, the optimal organization of real estate turnover is one of the important problems in the field of legal policy. Legal regulation of relations connected with immovable property, plays a leading role. As citizens deal with the real estate owned by them have never received such a scale as it is now.

**Key words:** real estate objects of civil law, the legal regime of the real estate transaction, land, registration of rights.

Г.Г. Нурахметова, М.К. Аширова

#### Ұғым және істеу шарттары мен жылжымайтын мүлік

Аталған мақала жылжымайтын мүліктің түсінігі мен шарттарына арналған. Жылжымайтын мүлік кез келген экономикалық жүйенің негізі болып табылады. Сондықтан да жылжымайтын мүліктің айналымын бірыңғайластыру мемлекеттің құқықтық саясатының негізгі бағыттарының бірі болып табылады. Жылжымайтын мүлікті құқықтық реттеу маңызды роль атқарады. Қазіргі кезеңде азаматтарға тиісті жылжымайтын мүліктермен мәміле жасау кең өріс алып отыр.

**Түйін сөздер:** жылжымайтын мүлік, азаматтық құқықтың объектілері, жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі, мәмілелер, жер учаскесі, құқықтарды тіркеу

Конституция Республики Казахстан устанавливает, что «каждый гражданин имеет право на свободное использование своего имущества для любой законной предпринимательской деятельности» [1].

Недвижимое имущество представляет собой

одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из важных задач в области правовой политики государства. Правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом,

играет ведущую роль в организации этого оборота. От правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит развитие производства, инвестиционный климат и благосостояние населения. В то же время недостатки правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Развитие рыночных отношений, основанных на праве собственности, проводимые социально-экономические реформы, а также становление демократических институтов власти повлекли за собой необходимость создания новой системы правового регулирования в сфере недвижимости. Сделки граждан с принадлежащей им недвижимостью никогда еще не получали такого размаха, как сейчас. Учитывая высокую стоимость жилой площади, сумма заключаемых сделок оценивается миллионами тенге. В связи с этим на рынке жилья активно действует криминальный бизнес. Используя юридическую неосведомленность граждан, мошенники добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилья на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища. Все это обуславливает необходимость глубокого изучения данной темы, исследования теории и практики использования правовых норм с области отношений, связанных с недвижимостью.

В соответствии с п. 3 ст. 188 Гражданского кодекса Республики Казахстан, «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». «Собственник вправе распоряжаться своим имуществом наиболее абсолютным образом. Все иные права за пределами права собственности производны от него, зависимы и не могут быть по объему шире первичного права. Собственник обладает всеми правами, перечисленными в данной статье. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему)» [2].

Недвижимое имущество все чаще является объектом той или иной гражданско-правовой сделки. С включением недвижимости в систему рыночного оборота широкое применение стали получать сделки купли-продажи, мены, дарение, наследования, залога и другие.

Большинство объектов недвижимости неразрывно связаны с теми земельными участками, на которых они расположены. Недвижимое имущество по сравнению с другими объектами обладает, как правило, повышенной ценностью, и следовательно, требуются особые меры охраны интересов как продавцов, так и покупателей. В связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте. Наконец, недвижимость является, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что также накладывает определенный отпечаток на правовое регулирование связанных с ней отношений. Выше перечисленные обстоятельства подтолкнули к выделению в главе 25 ГК РК особых правил посвященных продаже недвижимости.

Понятие договора продажи недвижимости базируется на общем определении договора купли-продажи, данном ст.406 ГК РК, в сочетании со специальными нормами о продаже недвижимости. Его определение может быть сформулировано следующим образом: по договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму [3, с. 50].

Купля-продажа как правовой институт – это совокупность норм, содержащихся в Гражданском кодексе РК и иных правовых актах, принятых в соответствии со статьей 3 ГК РК и регулирующих определенные договорные правоотношения. Правила, закрепленные в главе 25 ГК РК («Купля-продажа») имеют основополагающее значение. В ходе разработки статей Особенной части ГК РК разработчики закона ориентировались на международные стандарты, в частности, Венскую конвенцию о международных договорах купли-продажи товаров 1980 года. Полнотой и детализированностью отличается правовое регулирование Гражданским кодексом РК договора купли-продажи (94 статьи),

но это не исключает принятие специальных правовых актов по отдельным вопросам.

Общие положения, содержащиеся в параграфе 1 главы 25 ГК РК, подлежат применению к отдельным видам договора купли-продажи, если параграфами 26 главы 25 ГК РК не предусмотрены иные правила. В связи с тем, что каждый отдельный вид договора купли-продажи имеет определенные отличия (по предмету, субъектному составу, содержанию и т.д.), данные договора рассматриваются в отдельных параграфах главы 25 ГК РК. Для них, соответственно, устанавливается приоритет специальных норм об отдельных видах обязательства купли-продажи перед общими нормами, хотя общие нормы восполняют пробелы в правовом регулировании отдельных видов договора купли-продажи при отсутствии специальных положений. Следует обозначить основные особенности указанных договоров. Так, договор розничной купли-продажи отличается тем, что он признается публичным, по данному договору продавец является предпринимателем, и продажа товара осуществляется в розницу. Отличительным признаком договора поставки является особый характер использования товара, то есть цель использования товара, являющегося предметом указанного договора характеризуется как предпринимательская. Договор контрактации отличается от всех иных видов договора купли-продажи по предмету, а также субъектному составу. Особенность договора энергоснабжения заключается в его предмете и способе продажи товара. Отличие договора купли-продажи предприятия обусловлено его предметом.

По нашему мнению, необходимо выделить в отдельный вид договора купли-продажи такой договор, как купля-продажа недвижимости, главным отличительным признаком которого является его предмет. Законодательством РК выделяются некоторые виды сделок, предметом которых является только недвижимость (сервитут, пожизненное содержание с иждивением), но они в достаточной мере регламентированы нормами ГК РК и иных законодательных актов. Выделение договора купли-продажи недвижимости обосновывается следующими причинами. Во-первых, не все общие положения параграфа 1 главы 25 ГК РК применимы к договору купли-продажи недвижимости. Во-вторых, нормы параграфа 6 главы 25 ГК РК «Продажа предприятия» не могут быть применены по аналогии к договору купли-продажи недвижимости. Предприятие

как имущественный комплекс хоть и является видом недвижимости, но имеет существенные особенности, вследствие чего, например, не все нормы ГК РК о договоре купли-продажи предприятия применимы к договору купли-продажи квартиры. В-третьих, специфика предмета договора купли-продажи недвижимости обуславливает ряд особенностей, касающихся содержания, субъектного состава, порядка заключения, исполнения, последствий нарушения сторонами договора и т.д. Необходимо отметить, что недвижимое имущество подразделяется на множество видов, которые чаще, чем иные объекты гражданских прав, находятся в имущественном обороте. В результате выделения отдельного вида договора купли-продажи недвижимости произойдет обособление и систематизация норм, регулирующих данный договор. Данная система норм будет призвана регламентировать отношения по отчуждению всех видов недвижимого имущества, указанных в ст. 117 ГК РК, с учетом норм, предусмотренных ЗК РК для земельных участков. Необходимость выделения договора купли-продажи недвижимости обосновывается общественной и социальной ценностью недвижимого имущества, обуславливающей особый подход законодателя в определении правового режима недвижимости, в том числе совершения сделок с недвижимостью. Особые правила должны быть установлены для заключения договора, включая государственную регистрацию, для определения конструктивных прав и обязанностей сторон. Важное значение приобретают нормы о правах третьих лиц на предмет договора купли-продажи недвижимости и о защите прав добросовестных приобретателей, приобретших недвижимость от неуправомоченного лица.

Договор купли-продажи недвижимости является наиболее распространенным среди сделок с недвижимостью. Как уже выше излагалось, основы заключения подобного договора, а также права и обязанности сторон раскрыты в гл.25 ГК – в общих положениях о купле-продаже. Исходя из общего понятия договора купли-продажи, понятие договора купли-продажи недвижимости можно сформулировать следующим образом: это соглашение двух сторон, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму. Договор консенсуальный, вза-

имный, возмездный. Форма договора – простая письменная путем составления и подписания сторонами одного документа. Особенностью договоров купли-продажи недвижимости является установленная законом (ст. 118 ГК) обязательная государственная регистрация фактов отчуждения и приобретения такого имущества под страхом признания сделок недействительными. Необходимо четко отличать, что регистрируется не сам договор, а переход права собственности (права хозяйственного ведения или оперативного управления).

Нотариальное удостоверение сделок купли-продажи с недвижимостью в настоящее время может совершаться по согласию сторон, закон не устанавливает для этих договоров обязательной нотариальной формы, кроме случаев, специально им предусмотренных (например, договор ренты). При удостоверении договоров отчуждения недвижимого имущества нотариус, прежде всего, должен установить правовой режим земельного участка, на котором расположены отчуждаемые объекты недвижимости.

Согласно действующему земельному законодательству отчуждение недвижимости, расположенной на земельном участке, без соответствующего отчуждения права собственности (права землепользования) на земельный участок не допускается.

При удостоверении договоров отчуждения недвижимого имущества нотариус истребует правоустанавливающие документы на земельный участок и определяет полномочия собственника земельного участка (землепользователя) по отчуждению принадлежащих ему прав. Правоустанавливающие документы на земельный участок не истребуются при отчуждении квартир в многоквартирных жилых домах [4].

При продаже недвижимости, обремененной ссудой, залогом или рентой, необходимо согласие покупателя на переход к нему обременения. Купля-продажа недвижимого имущества, обремененного рентой, производится при соблюдении следующих условий: если такое отчуждение прямо не запрещено законодательными актами или договором ренты; имеется нотариально удостоверенное согласие получателя ренты, на отчуждение обремененного рентой имущества – в случаях, когда необходимость такого согласия предусмотрена договором ренты; покупатель недвижимого имущества, обремененного рентой, уведомлен об условиях договора ренты и пере-

ходе к нему обязательств отчуждателя по уплате ренты; отчуждатель имущества, обремененного рентой, обязуется нести по отношению к получателю ренты ответственность, предусмотренную законодательными актами или договором, за неисполнение приобретателем имущества обязательств по выплате ренты.

При государственной регистрации такого договора на нем делается отметка о том, что предмет договора обременен рентой.

Государственная регистрация купли-продажи недвижимого имущества, обремененного залогом (ипотекой), осуществляется при соблюдении следующих условий: если такое отчуждение прямо не запрещено законодательными актами, договором залога и не вытекает из существа залога; если имеется письменное согласие залогодержателя; покупатель такого имущества предупреждается о том, что право залога сохраняет силу и залогодержатель вправе обратиться с иском на приобретаемое им заложенное имущество, если должник в установленные сроки не исполнит основное обязательство. Это своеобразный перевод долга залогодателя.

При государственной регистрации такого договора купли-продажи на нем также делается отметка о том, что предмет договора обременен залогом.

Если продается недвижимое имущество, принадлежащее одному лицу, то ничего согласия не требуется, а при продаже имущества, находящегося в общей долевой или в общей совместной собственности (в том числе и супругов), требуется нотариально удостоверенное письменное согласие всех совершеннолетних участников такой собственности. Если собственниками являются несовершеннолетние, то необходимо письменное согласие органов опеки и попечительства. При продаже доли в общей собственности требуется также соблюдение правила о праве преимущественной покупки этой доли другими участниками общей собственности. Для этого продавец обязан уведомить письменно остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в общем недвижимом имуществе в течение месяца со дня получения извещения, то доля продавца может быть реализована посторонним лицам [5].

В связи с тем, что недвижимое имущество в любом государстве представляет особую значимость, обладает повышенной ценностью, законодатель устанавливает специальные требования к условиям о предмете договора. Недвижимое имущество относится к индивидуально-определенным и незаменимым вещам, поэтому требуется точно изложить место его нахождения, подробный адрес, описать само имущество, его характеризующие признаки. В частности, сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке или в составе другого недвижимого имущества (квартира в доме). Для строений указывается месторасположение, адрес, назначение, год постройки, площадь, в том числе общая и жилая (если это квартира или дом), этажность, и т.д. При совершении сделок купли-продажи с недвижимостью необходимо предъявление выписки из Правового кадастра недвижимости.

Помимо предмета, к существенным условиям договора купли-продажи недвижимости относится цена договора, при ее отсутствии договор считается незаключенным. В цену договора входит цена объекта недвижимости и цена самого земельного участка, либо стоимость права землепользования.

Купля-продажа недвижимости тесно связана с вопросами купли-продажи права на земельный участок, на котором эта недвижимость расположена. По общему правилу, предоставление земельных участков из государственной собственности в частную производится за плату единовременно либо в рассрочку по решению местного исполнительного органа, за исключением случаев, когда земельный участок предоставляется в собственность гражданам безвозмездно (п. 3 ст. 9 Земельного кодекса РК). Базовые ставки платы за землю при их предоставлении в частную собственность на возмездной основе, то есть при купле-продаже, устанавливаются Правительством РК. В населенных пунктах оценочная базовая стоимость земельных участков определяется с применением поправочных коэффициентов. Если гражданин или негосударственное юридическое лицо пожелает купить земельный участок за пределами населенных пунктов, то оценочная стоимость такого участка определяется исходя из размера 10 процентов базовой ставки в городах областного значения.

При продаже земельного участка или права землепользования вторичным приобретателям

или землепользователям размер платы определяется договором купли-продажи между продавцом и покупателем в соответствии с гражданским законодательством. Право собственности на земельный участок передается другому лицу со всеми обременениями, имевшимися на момент совершения сделки. Отчуждение недвижимости, расположенной на земельном участке, без соответствующего отчуждения права собственности (права землепользования) на земельный участок не допускается [6]. Вещное право покупателя строения на земельный участок может быть различным в зависимости от условий договора: право собственности или право землепользования. По правилам главной вещи и принадлежности при переходе права собственности на строение к покупателю автоматически переходит право владения и пользования земельным участком, а право собственности на этот участок – по соглашению сторон. Такое же правило применяется и при продаже недостроенных объектов.

Как видим, в настоящее время круг объектов недвижимости, которые могут продаваться и покупаться, значительно расширен, и одним из таких объектов стали земельные участки. Купля-продажа земельных участков – новый вид договора купли-продажи в отечественном праве. Причем продать и купить можно не, только право собственности на земельный участок, но и право постоянного землепользования. Механизм совершения указанных сделок был изложен в Постановлении Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2003 года № 1140 «Об утверждении Правил организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка».

Собственник вправе продать земельный участок по договорной цене, подарить его. В отличие от других обременений, сервитутные права третьих лиц в отношении земельного участка переходят к покупателю без его согласия, по праву следования за вещью. Право землепользования также может отчуждаться на основе договоров купли-продажи, дарения, мены. Негосударственные землепользователи, обладающие правом постоянного землепользования, могут передать это право другим лицам (кроме иностранных) за плату или безвозмездно, на весь участок или его часть. Продавцом выступает уполномоченный орган по земельным отношениям области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), в пределах их

компетенций, установленных Земельным кодексом Республики Казахстан, то есть в настоящее время государство выступает в основном в качестве продавца земельных участков [7].

Для государственной регистрации договоров купли-продажи недвижимого имущества продавец, помимо выписки из Правового кадастра, должен предъявить документы, подтверждающие принадлежность продаваемого имущества (так называемые правоустанавливающие документы). Они могут быть различными в зависимости от времени, способа приобретения права собственности прежним собственником и в зависимости от вида самого объекта. Например, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи, акт приобретения с публичных торгов, протокол результатов аукциона, договор о приватизации, решение суда и т.п.

Негосударственные землепользователи могут без какого-либо разрешения государственных органов распоряжаться своим правом землепользования, как-то: продавать, дарить, сдавать во временное пользование, менять, переуступать в иных формах, сдавать в залог, вносить

в качестве взноса в уставный фонд хозяйственных товариществ или пая в имущество кооперативов, в том числе с иностранным участием, а также совершать в отношении этого права сделки, не запрещенные гражданским и земельным законодательством.

У государственных землепользователей право распоряжения земельным участком (в том числе по купле-продаже, мене, дарению) по сравнению с негосударственными сильно ограничено и связано в основном с возможностью распоряжения зданиями и сооружениями, расположенными на этом земельном участке. Но даже в этом случае требуется согласие уполномоченного вышестоящего органа.

Важное значение в процессе вовлечения земли в гражданский оборот имеет оценка стоимости земельного участка (права землепользования), определяемая при выкупе гражданами и негосударственными юридическими лицами у государства дополнительных земельных участков (прав землепользования) сверх установленных Правительством Республики Казахстан норм, бесплатно предоставляемых в собственность или в постоянное землепользование.

#### Литература

1. Конституция РК (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 02.02.2011 г.) // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz).
2. Гражданский кодекс РК (общая часть), принят верховным советом республики казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 03.07.2013 г.) // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz).
3. Покровский. Б.В. Проблема права собственности // Гражданское законодательство РК: Статьи, комментарии, практика. – Алматы: Баспа, 2001. – С.50.
4. Инструкция министерства юстиции от 28.07.1998 № 539 «Инструкция о порядке совершения нотариальных действий в Республике Казахстан» // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz)
5. ЗАКОН Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 15.04.2013 г.) // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz).
6. Земельный кодекс РК от 20 июня 2003 года № 442-II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 04.07.2013 Г.) // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz).
7. Постановление Правительства РК от 13 ноября 2003 года № 1140 «Об утверждении Правил организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 18.03.2008 г.) // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz).

#### References

1. Constitution of the Republic of Kazakhstan (adopted by a national referendum 30 August 1995) (as amended and supplemented as of 02.02.2011) // [WWW.ZAKON.KZ](http://WWW.ZAKON.KZ).
2. Civil Code of the Republic of Kazakhstan (GENERAL PART), adopted by the Supreme Council of the Republic of Kazakhstan December 27, 1994 (as amended and supplemented as of 03.07.2013) // [WWW.ZAKON.KZ](http://WWW.ZAKON.KZ).
3. Pokrovsky. BV “THE ISSUE OF OWNERSHIP” // Civil law RK: ARTICLES, comments, AND PRACTICE. Almaty: Baspa, 2001 P.50
4. Instruction Ministry of Justice of 28.07.1998 № 539 “INSTRUCTIONS ON how to notarial acts in the Republic of Kazakhstan” // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz)
5. Law of the Republic of Kazakhstan Law of the Republic of Kazakhstan dated July 26, 2007 № 310-III «On state registration of rights to immovable property” (as amended and supplemented as of 15.04.2013) // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz).
6. Land Code of the Republic of Kazakhstan from June 20, 2003 № 442-II (WITH ALTERATIONS AND amendments as of 04.07.2013 y) // [www.zakon.kz](http://www.zakon.kz).
7. Government Resolution of November 13, 2003 № 1140 On approval of rules of organizing and conducting tenders (AUCTIONS) for the sale of land or land lease (with alterations and amendments as of 18.03.2008) // [WWW.zakon.kz](http://WWW.zakon.kz).