

8. Шмарков М.С., Шмаркова Л.И. Взаимодействие предпринимательских структур на рынке туризма: формы, проблемы и перспективы // Вестник ОрелГИЭТ. – 2015. – № 4(34). – С. 74-84.

УДК 347.132.6:06.036

Хрущева В.А.

СЕРВИСНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

*Хрущева Варвара Андреевна**, ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет экономики и торговли»; Россия, 302028, г. Орел, ул. Октябрьская, д. 12; e-mail: varvara.khrushcheva@mail.ru

В статье автор рассматривает некоторые вопросы сервисного сопровождения сделок с недвижимостью. Особое внимание уделено сопровождению сделок с землёй, а именно формированию земельных наделов из участков земли, являющихся собственностью государства или же муниципального образования.

Ключевые слова: недвижимость, сделки, сделки с недвижимостью, земельный кодекс Российской Федерации, земельное законодательство, земельный участок.

Ни для кого не секрет, что сейчас на рынке недвижимости существует большое количество мошенников, использующих незаконные методы с целью обмана, введения в заблуждение граждан, которые не разбираются в тонкостях оформления сделок с недвижимостью. Не владея необходимыми знаниями и опытом, можно не только оказаться в невыгодной ситуации, но и попасть в судебные разбирательства с возможным расторжением сделки. Поэтому особую актуальность приобретает профессиональное сопровождение сделок с недвижимым имуществом.

Сделки – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ). В соответствии со ст. 158 ГК РФ сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной). В отдельных случаях закон требует обязательной регистрации.

Иными словами, термин «сделка с недвижимостью» можно смело отнести к следующим действиям покупателя или продавца недвижимости:

- 1) подписание договора отчуждения недвижимости;
- 2) подача сторонами заявления о регистрации сделки в регистрирующий орган;
- 3) проведение взаиморасчетов по сделке и передача недвижимости по передаточному акту.

Специалист, сопровождающий сделку с недвижимостью, должен проверить все документы, задействованные в сделке, и дать им правильную оценку. Естественно, что все свои действия сопровождающий сделку специалист совершает в интересах своего клиента.

Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью включают:

- сопровождение сделок с коммерческой недвижимостью и землей, в число которых входит купля-продажа, аренда, ипотека, доверительное управление, сделки с объектами незавершенного строительства, регистрация прав на недвижимость при отношениях по договору строительного подряда, долевое участие в строительстве;
- оформление и регистрация прав на коммерческую недвижимость и земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества;

* *Научный руководитель: Арманишина Гульнара Рамильевна*, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики предприятий, ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет экономики и торговли»; Россия, 302028, г. Орел, ул. Октябрьская, д. 12; e-mail: gulnararm@mail.ru

- приватизация коммерческой недвижимости и земельных участков;
- правовая помощь в получении согласований профильных организаций и учреждений;
- правовая помощь в узаконивании самовольных построек (домов, недостроя) и незаконных перепланировок;
- перевод помещений в нежилой или жилой фонд;
- участие в урегулировании судебных споров по поводу прав на землю и другое недвижимое имущество (Арбитражный суд, суды общей юрисдикции, досудебное);
- правовая экспертиза документов, подтверждающих права на объект или право застройки;
- правовая помощь в решении имущественно-правовых вопросов, возникающих в процессе расселения объектов недвижимости.

На сегодняшний день сложился следующий общий порядок сопровождения сделок с недвижимостью:

1. Проверка объекта недвижимости, которая включает экспертизу документов на него, а также изучение истории объекта недвижимости, судебных арестов, обременений, судебных процессов с этим объектом недвижимости. В случае отчуждения объекта недвижимости приводится оценка его полного соответствия действующему законодательству, получаются все необходимые разрешения, согласования, проверяется достоверность сведений о нем в государственном реестре, а также совершаются иные необходимые действия.
2. Подготовка договоров купли-продажи, аренды, ссуды, найма и других договоров.
3. Контроль получения (оплаты) денежных средств по договору.
4. Регистрация в случае необходимости сделки в Федеральной регистрационной службе, получение подтверждающих документов.

Чтобы обезопасить себя от признания сделки недействительной, необходимо соблюдение ряда условий:

1. Сделки с недвижимостью могут совершать только дееспособные граждане или их представители. Если сделка совершается от имени юридического лица физическим лицом, у него должны быть полномочия на совершение подобных сделок, такие полномочия могут быть прописаны в уставе, доверенности лица.
2. Объект недвижимости должен быть поставлен на кадастровый учет.
3. Под запретом находится совершение сделок с земельными участками и объектами недвижимости, находящимися в общем пользовании; государственными природными заповедниками и национальными парками; зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ; зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды; объекты организаций Федеральной службы безопасности, органов государственной охраны и иные объекты, согласно статье 27 Земельного кодекса РФ.
4. Сделки с земельными участками, объектами недвижимости должны быть оформлены письменно.

На основании проведенной сделки должны быть внесены изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, только с этого момента сделка с объектом недвижимости считается совершенной.

Вышеуказанный порядок осуществления сделок с недвижимым имуществом является общим для всех объектов. Однако есть ряд особенностей, касающихся сделок с земельными участками, в том числе, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

Продажа государственных и муниципальных земельных участков в 2015 году осуществлялась органами государственной власти и местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством. Сделки с государственными и муниципальными земельными участками представлены: предоставлением в аренду, продажей прав аренды и продажей их в собственность, в том числе, на конкурсах и аукционах.

На основании действующего на сегодняшний день земельного законодательства для

формирования земельных наделов из участков земли, являющихся собственностью государства или же муниципального образования, применяют те же способы, что и в иных случаях, а именно: выдел, перераспределение, объединение и раздел.

В ряде случаев при формировании участков из земель, являющихся государственной или муниципальной собственностью, причем не имеет значения, разграниченной или неразграниченной, необходимо учитывать определенные моменты. Такие моменты могут возникнуть в двух случаях, а именно: при перераспределении участков земли, а также их объединении. Земельный Кодекс Российской Федерации запрещает перераспределение являющихся государственной или муниципальной собственностью участков земли между, с одной стороны, собственниками этих земельных участков; а с другой – гражданами или юридическими лицами, также являющимися собственниками земельных наделов.

Иначе говоря, категорически недопустимо формирование земельных наделов таким способом, как перераспределение, в тех случаях, когда последнее осуществляется между участками, которые находятся в собственности (и разграниченной и неразграниченной) государства или муниципального образования, и теми, которые являются частной собственностью. Исключениями в этом являются два момента:

- во-первых, если на сформированном участке планируется возводить объекты капитального строительства, которые перечислены в п.1 ст.49 Земельного Кодекса Российской Федерации;

- во-вторых, если перераспределение вышеуказанных участков земли осуществляется, не выходя из границ застроенной территории, которую на основании «Градостроительного Кодекса Российской Федерации» принято решение развивать, а также имеется заключенный договор, предполагающий развитие данной территории.

Земельный Кодекс Российской Федерации запрещает формирование (образование) участков земли путем объединения земель, которые находятся в собственности государства или муниципального образования и предоставляются как физическим, так и юридическим лицам в бессрочное (постоянное) пользование, безвозмездное срочное пользование или же пожизненное наследуемое владение. Исключением является тот момент, когда право безвозмездного срочного пользования так же, как и право бессрочного (постоянного) пользования или же право пожизненного наследуемого владения на вышеперечисленные участки земли, принадлежат одному и тому же лицу.

Кроме вышеуказанных моментов, следует также обратить серьезное внимание и на нюансы, связанные непосредственно с порядком формирования земельных наделов из земель, которые находятся в собственности государства или муниципального образования. Действующее земельное законодательство допускает формирование земельных наделов из участков земли, которые находятся в собственности государства или муниципального образования в том случае, если на то будет решение тех органов власти, которые имеют полномочия на распоряжение необходимыми участками земли.

В ряде случаев такое решение может быть и не нужно. К таким случаям относятся:

- а) перераспределение участков земли;
- б) формирование земельных наделов из участков земли, которые располагаются в границах застроенной территории. В свою очередь, исходя из положений «Градостроительного Кодекса Российской Федерации», должно быть решение и договор, подтверждающие развитие данной территории;
- в) формирование земельных наделов из участков земли, которые подлежат комплексному освоению с целью возведения объектов жилья;
- г) раздел участков земли, которые представлены физическим лицам на правах как пожизненного наследуемого владения, так и бессрочного (постоянного) пользования, а также тех, которые предоставлены некоммерческим, будь то дачные, огороднические или садовые, объединения граждан.

Из вышеуказанного следует, что формирование земельных наделов через объедине-

ние или раздел из земель, которые принадлежат либо государству, либо муниципальному образованию, может быть осуществлено только на основании решения полномочного органа о таком образовании. Естественно, что должны быть учтены перечисленные выше случаи, когда такое решение бывает не нужно.

Также нет необходимости в таком решении и в случае формирования участка земли способом выдела, потому как этот способ имеет место только тогда, когда из долей участка земли, который находится в долевой собственности, выделяется определенная доля (или доли) собственности. В земельном законодательстве существует такое немаловажное понятие, как принцип разграничения государственной собственности на землю, на основании которого участок земли не может находиться в долевой публичной собственности.

Итак, разрешение на формирование (образование) участка земли, выданное органом государственной власти, имеющим право на распоряжение исходным участком земли, необходимо только в тех случаях, если формирование происходит одним из двух описанных выше способов, а именно: объединения или раздела. Разумеется, должны быть учтены при этом и все исключения.

Решение может быть принято соответствующим органом власти только после того, как участки земли поставлены на государственный кадастровый учет.

Основанием для вынесения решений о формировании земельных наделов из земель, являющихся государственной либо муниципальной собственностью (разграниченной или неразграниченной), путем объединения или раздела являются заявления, поданные в уполномоченные органы арендаторами, землепользователями или же землевладельцами участков.

Заявление должно сопровождаться определенным пакетом документов, в который в обязательном порядке входят:

- документы, которые устанавливают и удостоверяют права лиц на исходные участки земли;
- кадастровый паспорт (или же кадастровые паспорта) формируемых участков земли.

На основании поступившего в полномочный орган заявления будет вынесено решение о формировании земельного надела, на основании которого, в свою очередь, будет осуществлена государственная регистрация прав на участки земли, которые были сформированы путем объединения или же раздела.

В практике постоянно возникают дела, связанные с поддельными документами на земельные участки, неправильно оформленными документами на земельные участки, земельными участками со значительными ограничениями или обременениями и прочими дефектами и рисками, вплоть до принудительного отторжения всего или части земельного участка. И от подобных правовых рисков не застрахованы как покупатели небольших садовых участков, так и крупные инвесторы, приобретающие сотни гектаров.

Во всем мире сложилась практика привлечения профессиональных юристов в сфере земельных правоотношений для проверки «правовой чистоты» земельных участков, сопровождения сделок с земельными участками, деятельность которых включает:

1. Правовой анализ предполагаемых инвестиций в землю.
2. Проверка на наличие юридических рисков при покупке земельных участков, подготовка Правовых заключений о «правовой чистоте» земельных участков, их истории и скрытых правовых рисках.
3. Сопровождение сделок с земельными участками.
4. Консультирование по правовым вопросам совершения сделок купли-продажи земельных участков и приобретения прав долгосрочной аренды.
5. Консультирование по правовым вопросам, связанным с приобретением и реализацией права собственности на землю, иных видов прав на землю.
6. Консультирование по правовым вопросам землеустройства, предоставления и изъятия земли, планирования использования и зонирования земель.
7. Консультирование по вопросам осуществления контроля за использованием зем-

ли, правовой охраны земель, мелиорации, рекультивации и воспроизводства плодородия угодий.

8. Консультирование по вопросам ответственности за нарушение земельного законодательства.

9. Консультирование по вопросам, связанным с реализацией прав и исполнением обязанностей отдельных собственников земли и землепользователей сельскохозяйственных организаций, арендаторов, крестьянских хозяйств, различных категорий граждан.

10. Представительство в ходе разрешения земельных споров в судебных инстанциях.

11. Консультирование по вопросам, связанным с обременением земельных участков (залог, аренда, запреты, судебные споры и др.).

12. Консультирование по вопросам предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

13. Консультирование по вопросам изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

14. Консультирование по вопросам приватизации земли.

15. Консультирование по вопросам совершения отдельных сделок с землей (купля-продажа, аренда, ипотека, вклад в уставный капитал).

16. Перевод земельных участков из одной категории в другую, изменение разрешенного использования земельного участка.

17. Представительство в Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости по вопросам, относящимся к его компетенции.

Список литературы:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учеб. для вузов / А. Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2013. – 304 с.

2. Гришаев С.П. Все о недвижимости: регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование: учеб.-практ. пособие. – Москва: БЕК, 2014. – 258 с.

3. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебное пособие для вузов по экон. спец. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Маркетинг, 2013. – 121 с.

4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.

5. Егорова Т.Н., Шманев С.В. Предпринимательская деятельность и связанные с ней риски (системно-синергетический подход) // Вестник ОрелГИЭТ. – 2012. – № 2 (20). – С. 8-16.