**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение

1 Гражданско-правовое регулирование договора купли-продажи коммерческой недвижимости

1.1 Понятие договора купли-продажи коммерческой недвижимости в гражданском праве

1.2 Объекты и субъекты договора

1.3 Основные положения договора

2 Порядок заключения договора купли-продажи коммерческой недвижимости

2.1 Основные этапы заключения договора

2.2 Правила оформления

2.3 Гражданско-правовые основы защиты прав сторон договора

3 Проблемы совершенствования гражданско-правового регулирования договора купли-продажи коммерческой недвижимости

3.1 Проблемы и пробелы в законодательстве

3.2 Необходимость реформирования законодательства

Заключение

Список использованной литературы

Введение

В последние годы наблюдается заметный интерес к вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества. Это обстоятельство объективного характера. Рынок недвижимости в России пережил период становления, и в настоящее время существует необходимость осмыслить все, к чему пришла экономическая и правовая мысль в области оборота недвижимого имущества.

Договор продажи недвижимости выделен в особую группу договоров ввиду специфики его объекта - недвижимого имущества.

Договор купли-продажи недвижимости является двухсторонним, возмездным, реальным.

Двухсторонним договор считается на том основании, что участниками такого договора являются две стороны, одна из которых - продавец, а другая - покупатель.

Возмездным договор считается на том основании, что права и обязанности сторон складываются на возмездной (платной) основе: одна из сторон (продавец) передает другой стороне (покупателю) недвижимое имущество за определенную плату.

Реальным договор признается на том основании, что стороны исполняют свои обязательства в полном объеме при непосредственном заключении договора. Так, сразу же после подписания договора купли-продажи одна из сторон (покупатель) производит расчет с другой стороной (продавцом), а продавец в свою очередь передает все права на недвижимое имущество, являющееся предметом договора, покупателю.

В соответствии с условиями договора купли-продажи недвижимости одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность за вознаграждение объект недвижимости (земельный участок, здание, жилой дом, квартиру и др.) другой стороне (покупателю).

При наличии надлежащим образом оформленных полномочий (доверенность на право совершения сделок) стороной по договору купли-продажи объекта недвижимости может являться представитель как покупателя, так и продавца.

Перечисленными выше факторами обусловлена актуальность темы дипломной работы, целью которой является исследование особенностей и проблем правового регулирования договора купли-продажи коммерческой недвижимости. Для достижения поставленной цели в работе решены следующие задачи:

1. раскрыты особенности гражданско-правового регулирования договора купли-продажи коммерческой недвижимости;
2. охарактеризованы особенности заключения договора купли-продажи коммерческой недвижимости;
3. проанализированы проблемы и пробелы современного гражданского законодательства о регулировании купли-продажи коммерческой недвижимости, в связи с чем разработаны рекомендации по совершенствованию данных норм.

Таким образом, объектом данного исследования является договор купли-продажи коммерческой недвижимости, предметом – особенности правового регулирования заключения договора купли-продажи коммерческой недвижимости.

Научные исследования по вопросу недвижимости появились значительно позднее, чем недвижимость стала объектом гражданского оборота. Это естественно, поскольку категория "недвижимости" является сложным правовым институтом, требующим не только развитого торгового оборота, но и достаточно высокого уровня развития юридической техники.

Современный период развития литературы о правовом регулировании недвижимости можно охарактеризовать как период становления. При этом появляется довольно много журнальных публикаций, посвященных практическим аспектам совершения сделок с недвижимостью, однако фундаментальных трудов в этой области немного.

Одной из немногих работ современного периода, в которой анализируется понятие недвижимого имущества, является книга Ю.Г. Жарикова и М.Г. Масевич "Недвижимое имущество: Правовое регулирование[[1]](#footnote-1)". Хотя авторы и ограничиваются анализом особенностей правового режима таких объектов недвижимости, как земля, недра, воды, леса, предприятия, жилые и нежилые помещения (за пределами книги остаются воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, то есть те объекты, которые хотя и отнесены к недвижимости законом, но по своей природе являются движимыми вещами), однако обстоятельность изложения проблемы статуса недвижимого имущества, его характерных признаков на сегодняшний день делает эту книгу наиболее заметным трудом современной российской юриспруденции.

Заметное место в современной литературе, посвященной юридическому анализу недвижимости, занимает работа О.М. Козырь "Недвижимость в новом Гражданском кодексе России[[2]](#footnote-2)". Несмотря на относительно небольшой размер этой статьи, в ней проведен скрупулезный анализ современной российской гражданско-правовой концепции института недвижимости, выявлено содержание вещных и обязательственных прав на недвижимое имущество. В работе определен пообъектный состав недвижимого имущества, рассмотрены вопросы государственной регистрации прав на недвижимые вещи и сделок с ними.

В работах В.В. Витрянского[[3]](#footnote-3) анализируются различные виды сделок с недвижимостью. Теоретическому исследованию особенностей совершения сделок с недвижимостью сопутствует анализ складывающейся судебно-арбитражной практики по разрешению споров с недвижимым имуществом.

В монографии В.П. Камышанского "Право собственности на недвижимость: Вопросы ограничений[[4]](#footnote-4)" исследованы вопросы ограничений права собственности в отношении недвижимого имущества. К указанной работе примыкает и докторская диссертация[[5]](#footnote-5) этого же автора, которая является методологической базой для анализа ограничений права собственности на недвижимость, основанного на разграничении имущества на движимое и недвижимое.

Комментарий судебно-арбитражной практики по разрешению споров, возникающих из сделок с недвижимостью, содержится в книге судьи Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Н.Р. Ивановой "Защита права собственности в арбитражном суде[[6]](#footnote-6)".

Книга В.А. Алексеева "Регистрация прав на недвижимость[[7]](#footnote-7)" посвящена анализу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о госрегистрации прав на недвижимость) и складывающейся в соответствии с этим законом административной и судебной практики регистрации прав на недвижимость и сделок с ним. В книге дано понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и проанализирован правовой режим осуществления государственной регистрации как акта признания прав на недвижимость. В основе работы лежит анализ понятия объекта недвижимости, предлагается классификация объектов недвижимого имущества и выявлена правовая природа государственной регистрации прав на недвижимость как правового института, его цели, задачи и принципы осуществления.

Работа С.А. Бабкина "Основные начала организации оборота недвижимости"[[8]](#footnote-8) посвящена анализу правового регулирования оборота недвижимости. Работа построена на сравнительном анализе действующих в ряде зарубежных государств (Германия, Канада, США, Швейцария) систем регистрации (оглашения) прав на недвижимое имущество. Автор исследует понятие недвижимости, объективные предпосылки формирования дефиниции "недвижимость", вопросы публично-правовых ограничений оборота недвижимости.

Целый ряд исследований, посвященных теоретическим и практическим проблемам регистрации прав на недвижимость, опубликован сотрудниками Российского института государственных регистраторов при Министерстве юстиции России. Книга "Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права" <\*> представляет из себя сборник статей преподавателей указанного заведения. В работе Е.А. Киндеевой и М.Г. Пискуновой "Недвижимость: Права и сделки (Новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов)[[9]](#footnote-9)" речь идет о проблемах совершения сделок с недвижимостью и регистрации прав на недвижимое имущество. Авторы при написании работы учли новейшие изменения в законодательстве, регулирующем оборот недвижимости и регистрацию прав на недвижимое имущество.

В монографии И.Д. Кузьминой "Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости"[[10]](#footnote-10) представлены результаты исследования правового режима одного из видов недвижимости - зданий и сооружений. Представленный в работе анализ был предпринят впервые и выполнен на основе нового законодательства Российской Федерации. В книге рассматриваются основные категории, характеризующие правовой режим зданий и сооружений, определен порядок введения зданий и сооружений в гражданский оборот, показаны проблемы реализации права распоряжения ими. На основании указанной работы автором подготовлена докторская диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук[[11]](#footnote-11).

Вопросы исследования сделок с недвижимостью и регистрации прав на недвижимое имущество нашли отражение в монографиях С.П. Гришаева, А.Р. Кирсанова, Ю.В. Романца, К.И. Скловского, А.М. Эрделевского, В.Ф. Яковлева.

Кроме того, за последние годы в самых разных регионах Российской Федерации защищено довольно значительное количество кандидатских диссертаций по юридическим направлениям, авторы которых обращались к исследованию различных проблем государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним, а также к вопросам правового регулирования рынка недвижимости и сделок с недвижимостью. Это диссертации А.В. Акчурина, Е.М. Андреевой, Т.Д. Аппак, И.В. Астаниной, С.В. Безбах, Д.С. Бугрова, А.В. Волынцевой, Т.В. Глинщиковой, Ю.И. Головина, Н.Е. Гребневой, Е.А. Грызыхиной, Н.В. Диаковской, А.В. Дмитриева, Е.А. Дорожинской, Н.С. Карцевой, Е.Б. Козловой, С.В. Мальцевой, В.В. Михольской, Е.Ю. Петрова, В.А. Петрушкина, В.А. Порошкова, А.А. Роньжина, Е.С. Роговой, М.А. Салиховой, П. В. Скибы, С.А. Степанова, М.П. Сухомлиновой, С.М. Чеучевой.

Дипломная работа написана на 65 листах, включает в себя введение, три главы, разбитые на параграфы, заключение и список использованной литературы.

1 Гражданско-правовое регулирование договора купли-продажи коммерческой недвижимости

1.1 Понятие договора купли-продажи коммерческой недвижимости в гражданском праве

Под договором продажи (купли-продажи) недвижимого имущества понимается такое соглашение лиц, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ[[12]](#footnote-12)).

С точки зрения классических гражданско-правовых характеристик договор продажи недвижимого имущества является консенсуальным, возмездным и взаимным.

Из легального определения договора купли-продажи следует, что он создает обязательство продавца по передаче недвижимой вещи. Указанная норма ничего не говорит об обязательствах покупателя, но таковые легко вывести из более общей нормы о купле-продаже: покупатель обязан принять передаваемое имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 ГК РФ). Таким образом, закон говорит только о том, что в силу этого договора создается обязательство. В то же время в этой норме ничего не говорится о переносе вещного права на недвижимость. Как следствие, можно сделать вывод о том, что в силу заключенного договора само по себе вещное право (право собственности) на объект недвижимости не переносится. Таким образом, российская легальная формула продажи недвижимости основывается на обязательственной конструкции договора купли-продажи.

В системе действующего российского законодательства нормы, регулирующие продажу недвижимости, изложены в гл. 30 ГК РФ "Купля-продажа". В этой главе выделяется несколько разновидностей специально регулируемых договоров купли-продажи, среди которых особое место занимает договор продажи недвижимости (ст. ст. 549 - 558 ГК РФ). Законодатель посчитал необходимым определить особые правила регулирования оборота недвижимости. Обусловлено это, очевидно, следующими факторами:

- недвижимое имущество обладает особой имущественной и социальной ценностью, требующей учета этих обстоятельств с точки зрения необходимости повышенных мер защиты этих объектов гражданского оборота;

- недвижимое имущество неразрывно связано с земельными участками; поземельная недвижимость в принципе является неперемещаемым имуществом, что не может игнорироваться при создании юридических условий оборота этого имущества;

- недвижимые вещи являются индивидуально-определенными вещами, что существенным образом влияет на порядок и способы определения их стоимости, а также условий оборота;

- недвижимые вещи являются непотребляемыми вещами, которые не могут быть утрачены в процессе нормального хозяйственного использования.

Все указанные обстоятельства свидетельствуют о необходимости особого внимания со стороны законодателя к нуждам оборота недвижимого имущества и определяют специфику предмета возмездного отчуждения недвижимости. Это, в свою очередь, повлияло на правила, которыми регламентируется оборот недвижимых вещей.

Известно, что недвижимость может быть использована в принципиально различных целях: либо для удовлетворения потребностей граждан в жилье, либо для удовлетворения производственных, хозяйственных потребностей или решения предпринимательских задач, то есть с целью извлечения прибыли. Это обстоятельство также не может игнорироваться законодателем. Поэтому российское законодательство устанавливает различные юридические режимы оборота недвижимого имущества в зависимости от того, для каких целей оно используется: для социальных (жилищных) целей либо для извлечения прибыли. Оборот жилых помещений (жилищного фонда) регулируется в основном нормами жилищного права, которые предоставляют значительные гарантии лицам, проживающим в таких жилых помещениях. В российском праве Жилищный кодекс РФ[[13]](#footnote-13) регулирует отчуждение недвижимости, относящейся к жилищному фонду (хотя отдельные нормы, регулирующие отчуждение жилой недвижимости, будучи рамочными нормами, содержатся и в ГК РФ).

В свою очередь, оборот недвижимости коммерческого характера подчинен общим правилам гражданского законодательства; нормы жилищного права не влияют на условия отчуждения такого имущества.

Особые режимы оборота недвижимого имущества установлены и в отношении купли-продажи специфических недвижимых вещей, используемых часто в коммерческих целях, т.е. воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, а также космических объектов.

Существенными особенностями обладает и отчуждение таких специфических объектов недвижимости, как предприятия - имущественные комплексы.

Как уже было отмечено, правила отчуждения коммерческой недвижимости подчиняются нормам гражданского права и не испытывают на себе влияния норм жилищного законодательства. Поскольку договор продажи недвижимости, не будучи самостоятельным видом договора, является разновидностью договора купли-продажи, то к соответствующим сделкам применяются и общие нормы, регулирующие куплю-продажу.

Иерархия применяемых норм следующая: сначала применяются специальные нормы - нормы § 7 гл. 30 ГК РФ (продажа недвижимости); затем применяются нормы, регулирующие куплю-продажу; и в той части, которая не урегулирована указанными нормами, - общие нормы об обязательствах. Следует иметь в виду, что в том случае, если недвижимость приобретается на торгах, к соответствующим отношениям применяются в первую очередь правила, регулирующие порядок проведения торгов (ст. ст. 447 - 449 ГК РФ).

Особый порядок установлен для отчуждения недвижимого имущества из публичной в частную собственность. В этом случае, в силу ст. 217 ГК РФ, действует приватизационное законодательство. В частности, отчуждение недвижимого имущества коммерческого предназначения из государственной (муниципальной) собственности в собственность физических или юридических лиц должно производиться в соответствии с Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества[[14]](#footnote-14)". Нарушение правил продажи имущества публичным собственником частному лицу влечет недействительность соответствующих сделок отчуждения недвижимого имущества.

В настоящее время действует Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. "О приватизации государственного и муниципального имущества", который вступил в силу 27 апреля 2002 г. Это третий приватизационный закон, который в целом можно охарактеризовать как закон, принятый в относительно стабильных условиях оборота, не имеющий своей целью массового (тотального) вовлечения имущества (в том числе недвижимого) в гражданский оборот.

1.2 Объекты и субъекты договора

Сторонами по договору купли-продажи недвижимости могут быть как физические лица, так и юридические. Если стороной по договору является физическое лицо, то к нему предъявляются определенные требования. Так, стороной по договору купли-продажи недвижимого имущества может являться гражданин, достигший совершеннолетия (в Российской Федерации - восемнадцатилетнего возраста) и обладающий полной дееспособностью. Это означает, что у данного гражданина нет никаких ограничений по состоянию здоровья для совершения необходимых действий, связанных с выполнением условий рассматриваемого договора купли-продажи недвижимого имущества.

Параграф 7 гл. 30 ГК РФ содержит немногочисленные нормы, регулирующие взаимоотношения сторон по договору продажи недвижимости. В основном эти нормы касаются условий передачи объекта недвижимости и оплаты по договору. Большинство норм, регламентирующих взаимоотношения сторон, сосредоточены в § 1 этой же главы, в общих положениях о купле-продаже.

По общему правилу, продавцом недвижимости может выступать собственник такого имущества. Впрочем, для того, чтобы заключить договор купли-продажи имущества, собственнику совсем не обязательно доказывать свое право на отчуждаемую вещь. Такое право предполагается в силу принципа добросовестности участников гражданского оборота. Предпосылкой этого правила являются потребности оборота, основывающегося на доверии в отношениях между его участниками. В свое время профессор Б.Б. Черепахин отмечал, что гражданский оборот, построенный на сплошной подозрительности покупателей, трудно себе представить[[15]](#footnote-15). Таким образом, общее правило заключается в том, что лицо, выступающее продавцом вещи, считается ее собственником.

К.И. Скловский пишет: "Это свойство купли-продажи - освобождение продавца от обязанности доказывания собственности - на самом деле лежит гораздо глубже, чем может показаться: на нем в значительной мере выстраивается весь гражданский оборот. Не говоря уже о совершенно справедливом замечании Б.Б. Черепахина о практической невозможности существования оборота в условиях непременной легитимации продавцов как собственников, без этих свойств купли-продажи утратила бы существование и ключевая для оборота фигура добросовестного приобретателя, равно как и само понятие добросовестного приобретения[[16]](#footnote-16)".

Впрочем, применительно к продаже недвижимости довольно сложно представить иное. Было бы странным, если бы законодатель возложил на собственника обязанность доказывать свое право собственности на недвижимую вещь. В законодательстве имеются иные механизмы, при помощи которых уменьшаются или даже исключаются возможности злоупотреблений при отчуждении недвижимости. Имеется в виду система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая построена в соответствии с принципом публичной достоверности. Во всяком случае, приобретатель недвижимой вещи всегда может обратиться к сведениям о правах на недвижимость, содержащимся в ЕГРП, и в силу публичной достоверности последнего, основываясь на его сведениях, становится добросовестным покупателем недвижимости.

Продавцом недвижимости (в том числе коммерческой предназначенности) может быть как юридическое, так и физическое лицо (последнее при этом не должно обладать статусом предпринимателя без образования юридического лица). В соответствии с общим правилом продавец является собственником отчуждаемого имущества. Вместе с тем действующее законодательство допускает, что в качестве продавца могут выступать и лица, не являющиеся собственниками отчуждаемого имущества. Такими лицами могут быть государственные унитарные предприятия, муниципальные унитарные предприятия, а также учреждения. Правила совершения сделок по отчуждению недвижимости несобственниками имеют некоторые особенности, связанные с ограничением возможности продавать недвижимость без согласия собственников (ст. ст. 295, 297 ГК РФ[[17]](#footnote-17)) либо предусматривающие возможность отчуждать имущество, которое было приобретено за счет доходов, полученных от разрешенной уставом деятельности, и учтено на отдельном балансе (ст. 298 ГК РФ). Иногда в практике возникают случаи, когда собственник имущества унитарного предприятия оспаривает сделки, совершаемые этим предприятием, на том основании, что предприятие не заключило договор с собственником относительно пределов распоряжения таким недвижимым имуществом. Между тем правомочия государственного (муниципального) унитарного предприятия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения, предусмотрены ст. ст. 294 и 295 ГК РФ и, как следствие, не могут ограничиваться договором, заключаемым таким унитарным предприятием с собственником. Поэтому отсутствие договора, заключенного между собственником и унитарным предприятием, не влияет на правомочия предприятия по распоряжению тем недвижимым имуществом, которое закреплено за ним на праве хозяйственного ведения[[18]](#footnote-18).

Еще одно из ограничений несобственников в данном случае заключается в том, что отчуждение имущества не может противоречить целям деятельности соответствующего унитарного предприятия, обладающего таким имуществом на ограниченном вещном праве. Так, в соответствии с п. 3 ст. 18 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях[[19]](#footnote-19)" (далее - Закон об унитарных предприятиях), недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия. Сделки, совершенные государственным или муниципальным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными. Причем, как отмечается в юридической литературе, недействительность этой сделки вытекает из самого факта ее совершения (признания ее недействительной судом не требуется). Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом, в частности, уполномоченным органом[[20]](#footnote-20). Таким образом, законодательство формулирует достаточно жесткую норму, ограничивающую права унитарных предприятий в возможности отчуждения недвижимого имущества. До принятия Закона об унитарных предприятиях подобный подход к оценке соответствующих сделок, совершаемых унитарными предприятиями, присутствовал в практике арбитражных судов. Это подтверждается, к примеру, п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 о некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав, согласно которому в случаях, когда действия предприятия, в том числе и осуществленные в порядке требований п. 2 ст. 295 ГК РФ, по отчуждению или предоставлению в долгосрочное пользование другим лицам закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения движимого и недвижимого имущества, непосредственно участвующего в производственном процессе предприятия, приводят к невозможности использования имущества собственника по целевому назначению, соответствующие сделки являются недействительными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ, независимо от того, совершены они с согласия собственника или его уполномоченного органа либо самостоятельно предприятием. Очевидно, что подобный подход, сформулированный первоначально в судебно-арбитражной практике, а затем поддержанный законодателем, при всей его благой направленности - защите интересов публичного собственника - обладает существенным недостатком. Такой недостаток заключается в том, что указанные нормы создают неопределенность в гражданском обороте. Субъекты, имеющие дело с унитарными предприятиями, при отчуждении последними недвижимого имущества остаются в неясном положении, поскольку над ними всегда будет висеть гипотетическая возможность оспаривания сделок, в результате которых было отчуждено имущество, принадлежащее унитарным предприятиям на праве хозяйственного ведения. Причем покупатели лишены возможности оценить вероятность оспаривания этой сделки. Конечно, это влияет на стабильность гражданского оборота, а в конечном итоге, на стабильность гражданского правопорядка. С учетом того обстоятельства, что стабильность гражданского оборота является фундаментальной целью, на обеспечение которой направлено гражданское право, можно сделать вывод о необходимости пересмотра указанной нормы.

В то же время правомерное отчуждение недвижимого имущества лицом, обладающим им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, означает не только прекращение этих ограниченных вещных прав, но и прекращение права собственности у собственника (государственного или муниципального образования).

В качестве продавцов, которые не являются собственниками недвижимого имущества, могут выступать и учреждения. Однако учреждения вправе продавать недвижимость только в том случае, если им предоставлено право заниматься предпринимательской деятельностью, а недвижимое имущество приобретено за счет осуществления такой деятельности.

В случаях, которые предусмотрены законодательством, государственное учреждение для осуществления своей деятельности вправе приобрести по договору недвижимое имущество с закреплением его за учреждением на праве оперативного управления.

Так, например, ОАО обратилось в арбитражный суд с иском к областному управлению Министерства РФ по налогам и сборам о признании недействительным заключенного между ОАО (продавцом) и Госналогинспекцией (покупателем) договора купли-продажи нежилого помещения. Исковые требования мотивированы тем, что налоговая инспекция, являющаяся государственным учреждением, не имела права на приобретение в собственность спорного нежилого помещения, поскольку совершение такой сделки противоречит целям и предмету ее деятельности. При рассмотрении дела в порядке надзора Президиум ВАС РФ указал на то, что предметом купли-продажи по договору выступает служебное нежилое помещение, используемое налоговой инспекцией для осуществления ее деятельности. Это помещение было приобретено налоговой инспекцией за счет средств централизованного фонда социального развития Государственной налоговой службы РФ, средства которого использовались в том числе для развития социальной инфраструктуры и материально-технической базы государственной налоговой службы. Пунктом 2 ст. 299 ГК РФ не исключена возможность приобретения государственным учреждением по договору имущества, которое поступает в его оперативное управление. До заключения оспариваемой сделки территориальное агентство Госкомимущества России своим распоряжением разрешило налоговой инспекции приобрести это помещение с условием его последующего закрепления за названной налоговой инспекцией на праве оперативного управления. При таких обстоятельствах выводы о том, что совершенная сделка по приобретению налоговой инспекцией служебного помещения является ничтожной ввиду ее несоответствия законодательству, несостоятельны[[21]](#footnote-21).

Основной обязанностью покупателя является оплата приобретенной по договору недвижимости. Как правило, в договоре стороны предусматривают, что такая оплата должна быть осуществлена до государственной регистрации перехода права собственности на продаваемую недвижимую вещь. Вместе с тем не исключено и иное. Стороны вправе договориться о том, что оплата по договору будет осуществлена после государственной регистрации перехода права на отчуждаемый объект недвижимости.

В архаических правовых системах с уплатой цены связывался переход права собственности на отчуждаемую по договору купли-продажи вещь. Римские юристы указывали на то, что проданная и переданная вещь приобретается покупателем только в том случае, если он уплатит продавцу цену или удовлетворит его каким-либо иным образом, например, предоставив поручителя или залог. Это предусматривается даже Законом XII таблиц[[22]](#footnote-22). Современные нормы опираются на иные принципы оборота и предусматривают, что переход права собственности на продаваемую вещь, по общему правилу, происходит в момент передачи продавцом покупателю вещи (ст. 223 ГК РФ), если, конечно, иное не установлено законом или договором. Применительно к отчуждению недвижимости "иное" установлено законом - переход права собственности происходит в момент государственной регистрации.

Следует иметь в виду, что после того, как осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на недвижимую вещь, покупатель не вправе требовать расторжения договора купли-продажи даже в том случае, если он не оплатил цену приобретенной недвижимости. Это правило, хотя прямо и не предусмотрено законом, но вытекает из его смысла и было сформулировано в судебной практике. Президиум ВАС РФ по одному из рассмотренных дел указал на то, что право собственности у приобретателя недвижимости по договору возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности. При таких обстоятельствах является правомерным вывод о переходе права собственности на проданное помещение после государственной регистрации отчуждения имущества и отсутствии оснований для расторжения договора[[23]](#footnote-23). В юридической литературе высказывается более точное определение момента, до которого в данном случае допустимо расторжение договора. Так, К.И. Скловский пишет о том, что "расторжение договора означает сохранение собственности у продавца лишь до тех пор, пока не исполнена обязанность по передаче вещи[[24]](#footnote-24)", которая, как правило, осуществляется до государственной регистрации перехода права собственности. После этого, "по известному правилу, что расторжение договора имеет силу лишь на будущее время (ст. 453 ГК РФ), возврат имущества возможен только в том случае, если это будет предусмотрено договором (а это значит, что возврат имущества происходит не автоматически, а по специальному соглашению о возврате, которое можно рассматривать как некоторое факультативное соглашение к договору)[[25]](#footnote-25)".

1.3 Основные положения договора

К существенным условиям договора продажи недвижимости относятся: условие о предмете договора (который, как известно, рассматривается в качестве существенного условия любого договора) и условие о цене отчуждаемого объекта недвижимости. В соответствии со ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны также сведения, которые позволяют однозначно определить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору.

К числу этих сведений отнесена информация о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В том случае, если указанные сведения о предмете отсутствуют в договоре продажи недвижимости, то этот договор не считается заключенным[[26]](#footnote-26).

В юридической литературе обсуждается вопрос о том, что следует понимать под предметом договора продажи недвижимости. Е.Ю. Валявина пишет, что предметом рассматриваемого договора является недвижимое имущество[[27]](#footnote-27). Этой же точки зрения придерживается Е.С. Болтанова, которая утверждает, что предметом договора купли-продажи недвижимости является недвижимость, которая на момент заключения договора, как правило, уже принадлежит продавцу на праве собственности[[28]](#footnote-28).

В.В. Витрянский указывает, что "предмет договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества[[29]](#footnote-29)".

Впрочем, в другой работе В.В. Витрянский, характеризуя более общий договор - договор купли-продажи - с точки зрения его предметной направленности, говорит о том, что "предмет договора, а вернее, предмет обязательства, вытекающего из договора, представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона (или, соответственно, воздержаться от их совершения)... Например, предметом договора купли-продажи являются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и действия покупателя по принятию товара и уплате за него установленной цены, а не товар (его количество и наименование), как это принято иногда считать)[[30]](#footnote-30)".

Последняя точка зрения основана на плюралистическом (многообъектном) понимании состава предмета обязательства по договору купли-продажи[[31]](#footnote-31). Именно эта точка зрения представляется более обоснованной, поскольку основное содержание договора заключается не только в указании того, что должно быть передано, но и того, какие действия должны быть совершены при передаче имущества.

Еще одним существенным условием договора продажи недвижимости является цена отчуждаемого имущества. Отчуждение недвижимости по договору продажи предполагает возмездность в качестве одного из главных признаков этого договора. По сути, возмездность является одним из признаков договора купли-продажи, в том числе и купли-продажи недвижимости. Суть возмездности заключается в том, что участник правоотношения получает встречное имущественное предоставление взамен отчуждаемого имущества. Возмездность договора продажи недвижимости и находит свое отражение в цене этого договора. В соответствии с п. 1 ст. 555 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должна быть предусмотрена цена этого имущества. При отсутствии в договоре условия о цене недвижимости, согласованного сторонами в письменной форме, договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, которые установлены в п. 3 ст. 424 ГК РФ, при купле-продаже недвижимости не применяются.

Второй важный аспект регулирования цены по договору продажи недвижимости заключается в том, что цена отчуждаемой недвижимости (здания, сооружения или пр.), находящейся на земельном участке, включает в себя и цену передаваемой с этой недвижимостью части земельного участка или права на нее. Это правило является диспозитивным, если иное не установлено законом или договором, заключаемым сторонами. Продавец и покупатель могут договориться о том, что цена земельного участка определяется отдельно, независимо от цены объекта недвижимости, который находится на этом земельном участке. Таким образом, неуказание в договоре купли-продажи недвижимости цены земельного участка, на котором находится этот объект недвижимости, не является основанием для квалификации договора как незаключенного.

Для совершения сделок с недвижимым имуществом в коммерческом обороте определение цены отчуждаемого имущества приобретает значение и в контексте акционерного законодательства. Поскольку недвижимое имущество, как правило, обладает повышенной ценностью, то отчуждение этого имущества предполагает необходимость его рыночной оценки. Соответствующая рыночная оценка в этом случае производится советом директоров в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах[[32]](#footnote-32)" (далее - Закон об АО). При этом для определения рыночной стоимости отчуждаемого недвижимого имущества может быть привлечен независимый оценщик. В случае возникновения спора о несоответствии цены отчуждаемого недвижимого имущества и его стоимости суд должен проверить доводы заинтересованной стороны о рыночной стоимости недвижимости.

Так, в одном из дел Президиум ВАС РФ, отменяя акты нижестоящих судебных инстанций, в качестве одного из оснований отмены указал на следующее. В соответствии со ст. 16 Закона о госрегистрации прав на недвижимость государственная регистрация прав может проводиться на основании заявления правообладателя, стороны договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. При отсутствии надлежаще оформленного заявления регистрация не может быть произведена. При рассмотрении конкретного дела судом не исследованы и не получили должной оценки доводы истца о явном несоответствии цены отчуждаемого объекта недвижимости его рыночной стоимости, подлежащей определению советом директоров акционерного общества в соответствии со ст. 77 Закона об АО. Имеющаяся в материалах дела оценка спорного помещения, проведенная независимым оценщиком, свидетельствует, что цена объекта в договоре купли-продажи занижена в 40 раз[[33]](#footnote-33).

При составлении договора купли-продажи недвижимости допустимо не только прямое указание цены отчуждаемой недвижимой вещи в денежных единицах, но и указание на способы, при помощи которых такая цена может быть бесспорно определена. Так, в том случае, когда цена недвижимого имущества устанавливается за единицу площади или иного показателя размера, то общая цена такой недвижимости, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК РФ).

Кроме того, в том случае, если продается объект недвижимости, неразрывно связанный с землей, то предмет договора должен определить и юридическую судьбу прав на земельный участок. В то же время следует иметь в виду, что продажа земельных участков (в том числе вместе с расположенным на нем объектом недвижимости) допускается только в том случае, если они прошли процедуру государственного кадастрового учета (ст. 37 ЗК РФ).

В литературе высказывалось предложение о расширении круга существенных условий договора продажи недвижимости. По мнению П.В. Скибы, в законодательстве должно быть закреплено положение, согласно которому к числу существенных условий договора купли-продажи недвижимости следует относить условие о качестве, так как недвижимое имущество является вещью, единственной в своем роде, и замена ее невозможна[[34]](#footnote-34). По всей видимости, высказанное предложение продиктовано благими намерениями: защитить права добросовестного приобретателя, пострадавшего от продажи ему некачественного недвижимого имущества. Вместе с тем, как представляется, это предложение не может быть принято. Во-первых, у приобретателя недвижимости есть правовые способы защиты своих прав. В описываемой ситуации добросовестный покупатель по собственному выбору вправе прибегнуть либо к возмещению убытков, либо к расторжению договора. Во-вторых, законодательное закрепление положения, согласно которому условие о качестве недвижимости является существенным условием договора ее купли-продажи, сужает возможности добросовестного приобретателя. В этом случае несоблюдение условия о качестве не влечет заключения договора и перехода к приобретателю прав в отношении отчуждаемого имущества. Между тем в некоторых ситуациях добросовестному приобретателю может быть интересно приобрести недвижимое имущество даже ненадлежащего качества при условии возмещения ему понесенных убытков. И, в-третьих, отсутствие или наличие в договоре условия о качестве никак не связано с исполнением договора, поскольку ненадлежащее исполнение обязательства по передаче качественного нежилого помещения возможно и при наличии закрепления в договоре условия о качестве.

При определении предмета договора продажи недвижимости необходимо иметь в виду, что в соответствии с п. 1 ст. 129 ГК РФ в качестве такового может использоваться только то недвижимое имущество, которое не изъято из оборота и не ограничено в обороте. Применительно к обороту земли и других природных ресурсов установлено правило, согласно которому возможно отчуждение этих недвижимых вещей, в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК РФ). Таким образом, в регулировании оборотоспособности земли и природных ресурсов существует приоритет специального законодательства, которое устанавливает определенные изъятия в отношении оборотоспособности недвижимого имущества. К примеру, в соответствии с п. 4 ст. 27 Земельного кодекса РФ из оборота изъяты (следовательно, не могут быть предметом сделок) земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками; зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы и пр.

Регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с правилами, которые установлены Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения[[35]](#footnote-35)".

2 Порядок заключения договора купли-продажи коммерческой недвижимости

2.1 Основные этапы заключения договора

Исполнение договора купли-продажи недвижимости заключается в передаче продавцом покупателю проданной недвижимой вещи, а покупателем продавцу - предусмотренной договором денежной суммы. Кроме того, на покупателе лежит обязанность принять передаваемую ему недвижимую вещь.

Порядок передачи недвижимости установлен в п. 1 ст. 556 ГК РФ и предусматривает, что передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Сам акт о передаче недвижимого имущества не может рассматриваться в качестве некоего договора, в котором устанавливаются, изменяются или прекращаются права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости. Равным образом, с подписанием акта о передаче недвижимости не происходит перенос вещного права (права собственности) на недвижимость. Этот акт по своей сути рассматривается как документ, имеющий значение доказательства, удостоверяющий исполнение обязательств по договору.

Вместе с тем передача недвижимой вещи на основании соответствующего акта означает, что покупатель превращается в титульного владельца, хотя еще и не собственника недвижимости. Российскому праву не известна такая категория, как "право владения". Однако владение как юридический факт имеет ряд важных правовых последствий, в том числе и для отношений, связанных с оборотом недвижимости. Этот тезис связан с одним из важнейших принципов, на котором базируется оборот, - добросовестность его участников. Торговый оборот требует, чтобы участник оборота рассматривался как добросовестное лицо. Владение субъектом оборота имуществом должно рассматриваться как добросовестное, если не доказано иное. Это обстоятельство и обеспечивает устойчивость оборота, стимулируя его участников на доверие друг к другу, а как следствие, на более свободное совершение сделок.

Особенности исполнения обязательства по передаче недвижимого имущества существенным образом отличаются от процедуры исполнения обязательства по передаче движимой вещи. Если движимая вещь может быть передана путем вручения покупателю, то недвижимую вещь невозможно вручить в собственном смысле этого слова, то есть передать из рук в руки. Именно поэтому законодатель устанавливает особую процедуру вручения недвижимости. Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче недвижимой вещи после того, как она была вручена покупателю, и при условии, что обе стороны подписали соответствующий акт о передаче. Таким образом, подписание акта о передаче и является вручением, то есть подтверждает факт перехода имущества в обладание покупателю. С этого момента покупатель становится титульным владельцем недвижимого имущества, даже еще не являясь собственником (поскольку собственником он становится с момента государственной регистрации перехода права собственности). Именно поэтому при составлении акта передачи недвижимого имущества передаваемая вещь должна быть подробно описана, так же как и при заключении договора купли-продажи недвижимости. Это имеет важное значение для индивидуализации передаваемого объекта недвижимости.

Поскольку подписание акта о передаче недвижимости рассматривается как доказательство вручения объекта недвижимости покупателю, то законодателем установлена норма, в соответствии с которой обязательство продавца по передаче недвижимости считается исполненным только после того, как стороны подписали документ о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимого имущества рассматривается как отказ соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять это имущество. Таким образом, уклонение от подписания акта влечет для виновной стороны просрочку исполнения обязательства, что, в свою очередь, является основанием для взыскания убытков, отказа от принятия исполнения вследствие утраты интереса и т.д. (ст. ст. 405, 406 ГК РФ).

Следует иметь в виду и то обстоятельство, что подписание акта о передаче недвижимого имущества не является основанием для государственной регистрации права. Это вытекает из ст. 17 Закона о госрегистрации прав на недвижимость, согласно которой основанием государственной регистрации являются договор и иные сделки. Вместе с тем справедливым было бы рассматривать такой законодательный подход как минимум дискуссионным. Российская цивилистическая доктрина по общему правилу опирается на институт традиции, который считает, что основанием перехода права является передача владения, вручение вещи (см. п. 1 ст. 223 ГК РФ). Аналогом передачи владения для недвижимых вещей является подписание передаточного акта. Таким образом, логика российского законодательства требует того, чтобы передача недвижимого имущества, осуществляемая в целях исполнения обязательства по договору купли-продажи недвижимости, являлась самостоятельным основанием для государственной регистрации прав на эту недвижимость. Во всяком случае, это поможет исключить ситуации, когда права покупателя ограничены его требованиями в судебном порядке государственной регистрации только перехода права собственности на основании заключенного договора. Кроме того, юридическое значение передачи недвижимой вещи должно заключаться и в том, что в случае конкурирующих требований между различными покупателями, основывающими свои притязания на различных договорах, заключенных с одним продавцом, предпочтение должно отдаваться тому лицу, которому имущество вручено (передано по акту) продавцом.

Таким образом, передача недвижимой вещи во исполнение обязательства, возникшего на основании договора, должна иметь правообразующее значение - она должна являться основанием для государственной регистрации прав на отчуждаемую недвижимость. Само же вещное право на недвижимость возникает только в силу государственной регистрации.

Титульное владение недвижимой вещью дает покупателю ряд прав. Прежде всего это касается возможности использовать вещно-правовые способы защиты своих прав на недвижимое имущество (например, прибегнуть к виндикационному и негаторному искам).

Вместе с тем с моментом передачи недвижимого имущества связано и бремя содержания этого имущества. Этот момент важен для определения момента перехода риска случайной гибели имущества. В то же время стороны вправе установить в договоре и иной момент перехода риска случайной гибели недвижимого имущества.

В том случае, если одна из сторон уклоняется от подписания акта о передаче имущества, это рассматривается как отказ продавца от исполнения обязанности по передаче имущества либо покупателя - принять имущество.

Следует иметь в виду, что доказательством передачи недвижимого имущества является составление акта о передаче имущества. Но при этом соответствующей доказательственной силой не обладает передача иного имущества, которым сопровождается недвижимость. Так, по одному из дел Президиум ВАС РФ указал, что передача проектно-сметной документации на объект незавершенного строительства не является доказательством передачи имущества покупателю по договору купли-продажи[[36]](#footnote-36).

При исполнении договора продажи недвижимости сторонами до того момента, пока будет зарегистрирован переход права собственности к покупателю, правовые отношения между третьими лицами и сторонами по договору не изменяются. Продавец продолжает оставаться собственником недвижимого имущества до момента государственной регистрации перехода прав к покупателю. Это означает, что он несет все риски, а также бремя содержания недвижимого имущества. Ему же принадлежат все доходы, приносимые недвижимым имуществом.

2.2 Правила оформления

Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ничтожность) (ст. 550 ГК РФ). Указанные требования исключают возможность заключения такого договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной либо иной связи.

В том случае, если во время исполнения договора продажи недвижимости стороны достигнут соглашения об изменении его условий, то такое соглашение также должно быть совершено в той же форме - в форме единого документа, подписанного сторонами. Законодатель не определяет, должно ли быть зарегистрировано соглашение об изменении условий договора о продаже недвижимости. Судебная практика вполне справедливо исходит из того, что соглашение об изменении условий договора продажи недвижимости должно быть подчинено тем же правилам, что и основной договор, а именно - должно быть зарегистрировано в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в территориальном отделении Федеральной регистрационной службы)[[37]](#footnote-37).

Нотариального удостоверения договоров продажи недвижимости не требуется. В то же время нотариальное удостоверение таких договоров не противоречит действующему законодательству, а с точки зрения экономической необходимости зачастую даже и целесообразно. Это обусловлено тем, что, во-первых, в соответствии со ст. 16 Закона о госрегистрации прав на недвижимость договоры, не требующие нотариального удостоверения, но в соответствии с волеизъявлением сторон нотариально удостоверенные, проходят упрощенную процедуру государственной регистрации. Во-вторых, частный нотариус, удостоверяющий сделку, несет ответственность всем своим имуществом за совершенное нотариальное действие (ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате).

Для договоров продажи недвижимости установлено правило, согласно которому переход права собственности на недвижимость по этому договору подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК). Однако следует иметь в виду, что отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора ее купли-продажи[[38]](#footnote-38). Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора. Он связывает стороны, даже если государственная регистрация перехода права собственности на отчуждаемое имущество еще не осуществлена. На практике это означает, что стороны могут приступить к исполнению договора, например, передать недвижимое имущество, произвести предусмотренные договором платежи. Главное обязательство, которое связывает стороны, заключается в необходимости совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности. Государственная регистрация перехода права собственности проводится на основании заявления обеих сторон, участвующих в договоре купли-продажи недвижимости, или уполномоченного ими на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом (п. 1 ст. 16 Закона о госрегистрации прав на недвижимость). В случае уклонения одной из сторон от совершения указанных действий, другая сторона вправе обратиться в суд с исковым требованием произвести регистрацию в соответствии с судебным решением (п. 3 ст. 165 ГК РФ). Более того, сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки (п. 4 ст. 165 ГК РФ).

Государственная регистрация права собственности на недвижимость основана на принципе частной инициативы. Это означает, что только участники сделки с недвижимостью вправе инициировать процедуру государственной регистрации. Никакие иные субъекты не вправе выступать в качестве инициаторов государственной регистрации возникновения, изменения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Так, по одному из дел, рассмотренных арбитражным судом, в связи с обращением взыскания на имущество должника, судебный пристав-исполнитель обращался к учреждению юстиции с требованием зарегистрировать переход к обществу права собственности на нежилое помещение, явившееся предметом договора купли-продажи, с целью проведения торгов по реализации указанного имущества. Однако это требование не было выполнено - учреждение юстиции отказало в государственной регистрации права собственности, мотивируя отказ тем, что судебный пристав-исполнитель не является стороной в договоре купли-продажи. Президиум ВАС РФ, рассматривая спор в порядке надзора, указал на то, что судебному приставу-исполнителю, осуществляющему мероприятия по подготовке и проведению торгов по реализации имущества должника в порядке обращения на него взыскания, не предоставлено права обращения в суд с указанным требованием. При таких условиях отказ учреждения юстиции в государственной регистрации перехода права собственности по требованию судебного пристава-исполнителя является законным и обоснованным[[39]](#footnote-39).

В то же время при совершении договора купли-продажи жилого помещения, в отличие от договора продажи недвижимости, необходимо совершить два регистрационных действия: 1) зарегистрировать договор купли-продажи (п. 2 ст. 558 ГК РФ); 2) зарегистрировать переход права к покупателю (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

То обстоятельство, что законодателем установлены различные правила о государственной регистрации договоров продажи недвижимости и договоров купли-продажи жилых помещений, вполне объяснимо. Требование о государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения обусловлено необходимостью исключения острейших конфликтов вследствие "двойных" продаж жилых помещений. Зарегистрированный договор купли-продажи в данном случае позволяет исключить заключение еще одного договора купли-продажи жилого помещения. Обосновывается это следующим образом. В соответствии с требованиями законодательства записи о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и регистрационные записи о прекращении сделок заносятся в ЕГРП. Этот реестр должен содержать не противоречащие друг другу регистрационные записи о правах на недвижимое имущество, об обременениях этих прав и о сделках с этим имуществом. Наличие в ЕГРП записи о зарегистрированном договоре купли-продажи квартиры препятствует совершению записи о регистрации нового договора купли-продажи той же квартиры, заключенного тем же продавцом, до тех пор, пока регистрационная запись о более раннем договоре не будет погашена записью о прекращении упомянутого договора ввиду его расторжения, отказа от него одной из сторон или прекращения по другим основаниям.

В то же время договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения не требует государственной регистрации. Гипотетически это допускает возможность того, что продавец, уже после отчуждения недвижимости, но до государственной регистрации перехода прав на проданный объект, заключит новый договор купли-продажи с иным покупателем. Возместив убытки, вызванные непередачей недвижимого имущества первоначальному покупателю, продавец может исполнить вторую сделку на более выгодных условиях. Конечно, такая возможность вносит некоторую неопределенность в коммерческий оборот, вместе с тем, стимулируя предпринимателей к более динамичному ведению бизнеса под личную ответственность.

Договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения (здания, сооружения, нежилого помещения) не подлежит государственной регистрации даже в том случае, если стороны предусматривали условие о государственной регистрации договора в самом соглашении об отчуждении недвижимости. Судебно-арбитражная практика рассматривает соответствующие условия договоров о государственной регистрации ничтожными, как противоречащие нормам гражданского законодательства.

Итак, как уже отмечалось, государственной регистрации подлежит только переход права собственности на недвижимость, отчуждаемую по договору продажи. Это правило ст. 551 ГК РФ является императивным. Стороны не вправе не только сами изменить его своим усмотрением, но и сделать это в судебном порядке. В том случае, если у заинтересованного лица имеется основание для государственной регистрации перехода права на недвижимость, это лицо должно обращаться не в суд с иском о признании права собственности на недвижимое имущество, а в федеральную регистрационную службу с заявлением о регистрации. И только в том случае, если регистрационная служба откажет в регистрации, заинтересованное лицо может обратиться в суд с заявлением об обжаловании ее действий[[40]](#footnote-40).

2.3 Гражданско-правовые основы защиты прав сторон договора

Как уже отмечалось, применительно к договору продажи недвижимости в ГК имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, исключающие применение некоторых общих положений ГК о государственной регистрации сделок и договоров, а именно: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК и Законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 164); и положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433).

Заключение договора продажи недвижимости и вступление его в силу делает его обязательным для продавца и покупателя (но не для третьих лиц!). Именно с момента заключения договора (до государственной регистрации) покупатель вправе требовать от продавца его исполнения, т.е. передачи ему проданного объекта недвижимости. Учитывая существующий порядок государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, во всех случаях исполнения договора продажи недвижимости предполагается, что в течение определенного промежутка времени покупатель находится в положении фактического владельца объекта недвижимости при сохранении права собственности на указанный объект за продавцом (во всяком случае, с точки зрения третьих лиц). Такая ситуация некоторой юридической неопределенности порождает множество вопросов в арбитражно - судебной практике.

В частности, возникает вопрос, имеет ли право покупатель, ставший владельцем недвижимого имущества в результате исполнения продавцом обязательств, вытекающих из договора продажи недвижимости, до государственной регистрации перехода к нему права собственности отчуждать либо иным образом распоряжаться соответствующим объектом недвижимости. Практика арбитражных судов дает на этот вопрос отрицательный ответ, принимая во внимание прежде всего интересы третьих лиц (кредиторов продавца), которые вправе рассчитывать на недвижимое имущество продавца вплоть до момента прекращения права собственности последнего на это имущество, каковой совпадает с моментом регистрации перехода права собственности к покупателю.

Например, акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли - продажи строения, который был заключен между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли - продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав переход права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение от покупателя, директор частного предприятия скрылся.

Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске. Данное решение было отменено исходя из следующих выводов. В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК, в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Статья 551 ГК предусматривает государственную регистрацию перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли - продажи.

Поскольку право собственности на строение у индивидуального предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности данных о регистрации, хотя было обязано это сделать, т.е. действовало неосмотрительно, на свой страх и риск. Поэтому кассационная инстанция правомерно отменила решение суда и удовлетворила исковые требования акционерного общества.

Определенным своеобразием отличается и правовое положение продавца недвижимого имущества, исполнившего свое обязательство перед покупателем по передаче последнему объекта недвижимости, до момента регистрации перехода права собственности к покупателю. В этом случае продавец сохраняет право собственности на недвижимость и, следовательно, обладает правомочиями по пользованию, владению и распоряжению в отношении проданного имущества. Однако и покупатель имеет статус титульного владельца, поскольку владеет проданным недвижимым имуществом на законном основании (договор продажи недвижимости). В итоге получается, что в подобной ситуации и продавец, так же как и покупатель, не может распорядиться соответствующим объектом недвижимости.

Данное обстоятельство подтверждается и официальной позицией Высшего Арбитражного Суда РФ, нашедшей отражение в Постановлении его Пленума от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав[[41]](#footnote-41)". Согласно п. 14 данного Постановления, при разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности на недвижимость, арбитражным судам следует исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. При этом следует иметь в виду, что после передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности продавец также не вправе распоряжаться этим имуществом, поскольку оно служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем. В случае заключения нового договора об отчуждении ранее переданного покупателю имущества продавец несет ответственность за его неисполнение.

Представляется, однако, что указанное разъяснение нуждается в уточнении.

Во-первых, необходимо видеть разницу между невозможностью со стороны соответственно покупателя или продавца распорядиться переданным во исполнение договора продажи недвижимым имуществом. В первом случае речь идет о юридической невозможности для покупателя распорядиться переданным ему объектом недвижимости, поскольку до момента регистрации право собственности сохраняется за продавцом. Во втором случае, напротив, продавец, оставаясь собственником, имеет право распорядиться имуществом, но не обладает фактической возможностью реализовать свое право, поскольку имущество находится у покупателя на законном основании и не может быть отобрано у последнего.

Указанное различие правовой природы отношений, при которых и покупатель, и продавец не могут распоряжаться объектом недвижимости, переданным покупателю во исполнение договора продажи недвижимости, особенно заметно при анализе возможных последствий отчуждения такого имущества (либо распоряжения им в иной форме) покупателем или продавцом. Очевидно, что любая сделка по распоряжению объектом недвижимости, совершенная покупателем, является в данном случае недействительной как противоречащая закону. Если же сделки по распоряжению недвижимым имуществом, переданным покупателю, совершаются продавцом, то они не могут быть признаны недействительными. При этих условиях будет иметь место невозможность исполнения обязательств, вытекающих из таких сделок, наступившая по обстоятельствам, зависящим от продавца, что влечет ответственность последнего перед кредиторами за неисполнение обязательств.

Во-вторых, положение ГК о том, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК), свидетельствует о том, что фактическая невозможность для продавца распорядиться переданным покупателю объектом недвижимости не может служить препятствием для обращения взыскания на указанное недвижимое имущество по требованиям кредиторов продавца. И напротив, до момента регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество кредиторы покупателя не вправе претендовать на удовлетворение их требований за счет этого имущества.

В рамках рассмотрения проблемы соотношения государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и обязательств сторон, вытекающих из договора продажи недвижимости, необходимо подчеркнуть, что сам факт регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю не влияет на обязательства сторон по договору продажи недвижимости и не является основанием их прекращения. На данное обстоятельство обращено внимание в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. N 8, согласно которому при разрешении споров по требованиям продавцов о расторжении договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности, арбитражным судам следует учитывать, что, если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании п. 3 ст. 486 ГК вправе требовать оплаты недвижимости и уплаты процентов по ст. 395 ГК. В тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору, регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК, в том числе и в связи с неоплатой покупателем имущества. В этом случае продавец вправе требовать возвращения недвижимого имущества и возмещения покупателем убытков, причиненных как расторжением договора, так и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств (п. 15).

Вместе с тем, на наш взгляд, данное разъяснение также нуждается в некотором уточнении. Из п. 15 Постановления Пленума можно сделать вывод (исходя из обратного), что в случаях, когда законом или договором не предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору, регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю лишает стороны договора продажи недвижимости права требовать по суду его расторжения. С этим никак нельзя согласиться как по причинам формально - юридическим, так и по обстоятельствам, затрагивающим существо правоотношений.

Формально - юридические возражения состоят в том, что § 7 гл. 30 ГК не содержит каких-либо специальных правил, регулирующих отношения, связанные с расторжением договора продажи недвижимости, отсутствуют такие нормы и в общих положениях, регламентирующих договор купли - продажи товаров. Следовательно, подлежат применению положения ГК об основаниях расторжения гражданско - правового договора (ст. 450) без всяких изъятий. Поэтому при наличии оснований для расторжения договора, предусмотренных ст. 450 ГК (например, существенное нарушение договора), факт государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю не может служить препятствием для расторжения договора продажи недвижимости.

Что касается существа правоотношений, то необходимо различать основания расторжения договора и последствия его расторжения. То обстоятельство, что покупатель зарегистрировал переход права собственности на объект недвижимости, никак не может влиять на расторжение договора продажи недвижимости при наличии на то оснований, предусмотренных ст. 450 ГК. Другое дело - последствия расторжения договора. В этом случае в силу отсутствия специального правила, регулирующего последствия расторжения договора продажи недвижимости, действует общее правило, согласно которому стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон (п. 2 ст. 453 ГК). Однако действие данного правила, как и в случае с основаниями расторжения договора, никак не связано со спецификой договора продажи недвижимости, в том числе с необходимостью регистрации перехода к покупателю права собственности на проданный объект недвижимости.

Интересы продавца или покупателя, предъявляющего требование о расторжении договора продажи недвижимости, вовсе не обязательно сосредоточены на возврате соответственно проданного объекта недвижимости или уплаченной за него суммы. Ведь, если основанием расторжения договора продажи недвижимости послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора (п. 5 ст. 453 ГК).

Порядок государственной регистрации перехода к покупателю прав на недвижимое имущество на основе договора продажи недвижимости определен Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и не является предметом исследования в данной работе. Отметим лишь некоторые моменты, связанные с обеспечением защиты прав и законных интересов участников отношений, связанных с продажей недвижимости, а также третьих лиц.

Необходимо подчеркнуть, что в юридической литературе широкое распространение получила точка зрения, в соответствии с которой неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью влечет безусловную недействительность сделки. Например, О.М. Козырь пишет: "Статья 165 ГК устанавливает самое жесткое из возможных последствий неосуществления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит, вообще не порождает правовых последствий. Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасет сделку от "ничтожности" (п. 3 ст. 165)[[42]](#footnote-42)".

Представляется, однако, что в данном случае мы имеем дело с неточным доктринальным толкованием положений, содержащихся в ст. 165 ГК, и прежде всего в п. 1 данной статьи, согласно которому несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка ничтожна.

Принимая во внимание буквальное значение содержащихся в данной норме слов и выражений, следует сделать вывод о том, что в отличие от последствий несоблюдения нотариальной формы сделки (что влечет ее безусловную ничтожность) неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью, напротив, влечет ее недействительность только в случаях, прямо установленных законом. Например, отсутствие государственной регистрации договора продажи жилого помещения: жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры - не влечет его недействительность; на этот случай законом предусмотрено иное последствие: такой договор считается заключенным с момента его регистрации (п. 2 ст. 558 ГК).

Именно то обстоятельство, что по общему правилу неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью не влечет ее недействительности, позволило законодателю установить правило, в соответствии с которым одна из сторон при уклонении другой стороны от регистрации сделки с недвижимостью, совершенной в надлежащей форме, вправе добиваться по суду регистрации сделки (п. 3 ст. 165 ГК).

Такой подход к последствиям несоблюдения требования о государственной регистрации сделки с недвижимостью нашел отражение в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. N 8, которое содержит следующее разъяснение: "Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительности договора продажи недвижимости" (п. 14).

Что касается возможности для одной из сторон добиваться по суду государственной регистрации договора продажи недвижимости (жилого помещения) при уклонении от этого контрагента, то иллюстрацией данного положения может служить один из примеров арбитражно - судебной практики, включенный в Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости (информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. N 21).

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли - продажи жилого дома.

Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли - продажи.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли - продажи недвижимости. При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств.

Между облпотребсоюзом (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) была заключена двусторонняя сделка купли - продажи жилого дома. Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема - передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась.

Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности.

В п. 3 ст. 165 ГК предусмотрено: если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Договор продажи жилого дома, согласно ст. 558 ГК, подлежит обязательной государственной регистрации.

Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд.

Апелляционная инстанция бездействие акционерного общества обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки.

Такое решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.

Вместе с тем необходимо признать, что Закон о государственной регистрации, дозируя информацию о правах на объекты недвижимого имущества и их обременениях, ограничивая круг лиц, имеющих право на получение такого рода сведений, устанавливая, что такие сведения предоставляются на платной основе, тем самым не обеспечивает в полной мере защиту прав и законных интересов третьих лиц - участников оборота недвижимости. На это ранее обращалось внимание в юридической литературе[[43]](#footnote-43).

3 Проблемы совершенствования гражданско-правового регулирования договора купли-продажи коммерческой недвижимости

3.1 Проблемы и пробелы в законодательстве

С начала нового века в России идет активное формирование среднего класса. Причин, стимулирующих развитие этого процесса, много, и основная из них, разумеется, - дорогая нефть. Впрочем, самому среднему классу по большому счету безразлично, какие силы привели к его расцвету. Для него сейчас главное - создать фундамент, который заложил бы основы стабильного и безбедного существования, которое сохранится даже после того, когда эти силы ослабнут. Причем фундамент далеко не в переносном смысле, поскольку в первую очередь под фундаментом подразумевается недвижимость, а точнее - недвижимость коммерческая.

Как известно, костяк среднего класса составляют предприниматели - представители так называемого малого и среднего бизнеса. Даже официальная статистика утверждает, что численность этой категории населения ежегодно удваивается. Если же учесть тот факт, что малый бизнес вообще плохо поддается учету (в силу природной склонности уходить "в тень"), можно смело утверждать, что кратность роста этого класса - гораздо выше двух. При этом любой, даже самый мизерный из числа малых бизнесменов, должен иметь не только юридический, но и какой-то физический адрес: офис, склады, торговые или производственные помещения - иными словами, все, что как раз и подпадает под определение коммерческой недвижимости.

До недавнего времени коммерческая недвижимость легко приобреталась в аренду. Во-первых, самой недвижимости было много: разорившиеся заводы, кинотеатры, выставочные залы, научные учреждения... Во-вторых, инфляционная накачка экономики позволяла поддерживать такую рентабельность бизнеса, которая перекрывала рост арендной платы. Кроме того, у самого малого бизнеса тогда еще не было основательности и какого-либо прицела на будущее - он жил фактически одним днем.

Сейчас все кардинально изменилось. Период легких денег миновал, рентабельность постепенно падает, зато рост арендной платы, наоборот, набирает скорость. Изымать деньги из оборотного капитала становится все труднее и труднее. Поэтому остро встает вопрос о приобретении помещения в личную собственность.

Преимущества собственной недвижимости перед арендой очевидны. Прежде всего, это - выгодное вложение капитала на перспективу. Во-вторых, опять же, возможность экономить на арендной плате. В-третьих, под залог собственной недвижимости всегда можно получить кредит для дальнейшего развития своего бизнеса. В конце концов, эту самую недвижимость можно сдать в наем - и теперь уже самому получать арендную плату.

Конечно, средний класс в России не настолько богат, чтобы покупать складские и торговые помещения из собственного кармана. Так что самое первое, что приходит в голову, - кредит.

В классификаторе банковских операций даже существует специальный термин - ипотека коммерческой недвижимости, или просто - бизнес-кредит.

Однако, как это часто бывало в нашей стране и раньше, наличие определения субъекта вовсе не означает наличия самого субъекта. Банковское кредитование покупки коммерческой недвижимости именно в ипотечном режиме у нас до сих пор носило разовый, а скорее даже экспериментальный характер. Существует всего лишь несколько (на пальцах пересчитать) банков, которые в реестре своих услуг указывают и эту.

Но и они работают по слишком уж мудреным схемам, фактически - на грани закона. А условия выдачи кредита (сроки, сумма, процентные ставки, первоначальный взнос) таковы, что не всякому предпринимателю из категории средних (а тем более малых) они доступны. При этом ипотека жилой недвижимости, то есть процесс близкородственный, в последнее время растет в геометрической прогрессии.

Наиглавнейшая проблема, которая сегодня стопорит развитие этого направления банковской деятельности, заключается в недальновидности законодателей. Они, создавая Закон "Об ипотеке[[44]](#footnote-44)", совершенно забыли о коммерческой недвижимости. В результате получилось, что жилая квартира, приобретаемая в кредит, может одновременно быть залогом этого кредита, а, скажем, складское помещение - не может. Из-за этого маленького недосмотра законодателей банки не хотят выдавать кредит на покупку коммерческой недвижимости, ссылаясь на большие риски, малую ликвидность и прочие финансово-экономические страхи. А в итоге мы имеем парадоксальную для нормального рынка ситуацию - спрос увеличивается изо дня в день, а предложение практически остается на нулевой отметке.

Примечательно, что в соседней Украине еще в 2004 г. доля кредитов на покупку коммерческой недвижимости составляла около 40% от суммарного объема ипотеки. Там даже небольшие банки уже давно работают в этом секторе потребительского рынка. А все потому, что местный закон более лоялен к операциям подобного рода. Кроме того, банковская система Украины изначально была более открыта для проникновения иностранных резидентов на розничный рынок, что также сыграло положительную роль.

Иностранные банки, как известно, это - не только деньги, но и недостающие технологии, опыт и квалифицированные кадры. Кстати, и у нас в России немногочисленные операции на этом рынке тоже проводятся в основном "дочками" иностранных банков (Райффайзенбанк, Сосьете Женераль Восток, Ханса банк). Отечественные же банки, как уже говорилось, если и работают с коммерческой недвижимостью, то предпочитают такие хитрые схемы, которые назвать "ипотекой" в строгом понимании этого термина нельзя.

Российский обыватель сколь угодно долго может возмущаться по поводу того, что наши бизнесмены в последнее время активно скупают недвижимость за рубежом, но следует признать, что причина этого процесса не только в более комфортных условиях тамошней бытовой жизни, но и в более простых и понятных механизмах ведения бизнеса. В том числе это касается и приобретения недвижимости в кредит.

Заметим, что коммерческая недвижимость в кредит там приобретается так же легко, как жилая, причем под существенно меньшие процентные ставки, с гораздо более продолжительными сроками погашения и уж, конечно, с меньшей нервотрепкой. Да и цены на недвижимость там уже сравнялись, а в некоторых странах даже стали ниже, чем в России. Правда, при этом справедливости ради следует пояснить, что и там обычному средне-малому предпринимателю из России вряд ли удастся получить кредит в любом банке и сразу, поскольку проверить финансовую состоятельность и легальность капиталов граждан нашей страны для служащих иностранных банков - дело весьма трудное, и заниматься этим вряд ли кто-то захочет. Для того чтобы получить там кредит, надо либо иметь свой бизнес на территории этого государства, свою кредитную историю, либо опять же использовать "хитрые" механизмы с помощью подставных и доверительных лиц. Кроме того, можно попробовать заручиться поддержкой тех немногочисленных "дочек" иностранных банков, которые работают на территории России. В любом случае, для этого нужно иметь и некое наработанное имя, и некий стартовый капитал, чего, как правило, у начинающих предпринимателей нет.

Таким образом, кредитование покупки коммерческой недвижимости для российского среднего класса - пока еще не реальность, а перспектива. Но - перспектива ближайшая. Ведь еще пять лет назад сама ипотека как явление относилась к разряду экзотических, а взять кредит в банке на покупку, скажем, телевизора считалось едва ли фантастикой. Учитывая, что главная проблема сегодня заключается не в ресурсах, а в инфраструктуре, можно утверждать, что уже через год-два бизнес-кредиты будут такими же обыденными, какими сейчас стали кредиты для физических лиц[[45]](#footnote-45).

В практике арбитражных судов довольно часто возникают вопросы, связанные с регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество. Суды, как правило, с учетом требований ст. 219, п. 2 ст. 223 ГК РФ признают заинтересованное лицо собственником имущества только при наличии регистрации. В тех случаях, когда покупателем недвижимого имущества до государственной регистрации за ним права собственности совершаются сделки по распоряжению имуществом, такие сделки признаются ничтожными, поскольку недвижимостью распорядилось лицо, не являющееся собственником.

По данному вопросу Высший Арбитражный Суд РФ совершенно четко сформулировал свою позицию в информационном письме от 13 ноября 1997 г. N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости". В пункте 2 указанного письма отмечается, что до государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

Такой вывод был сделан в связи с рассмотрением спора по иску акционерного общества о признании недействительным договора купли-продажи строения, заключенного между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью. Истец указал, что продал строение по договору купли-продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью.

Получив плату за строение, директор частного предприятия скрылся. В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Статья 551 ГК РФ императивно определяет момент перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости, также связывая его с моментом государственной регистрации.

Поскольку право собственности на строение у индивидуального частного предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу. Общество с ограниченной ответственностью, покупая здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности данные о регистрации, хотя было обязано это сделать, т.е. действовало неосмотрительно, на свой страх и риск.

С учетом изложенного кассационная инстанция удовлетворила исковые требования акционерного общества.

Таким образом, возникновение (переход) права собственности на недвижимое имущество представляет собой сложный юридический состав, связанный, во-первых, с наличием одного из оснований приобретения права собственности, предусмотренного ст. 218 ГК РФ (в данном случае - сделкой), и, во-вторых, с его обязательной государственной регистрацией.

С учетом этих положений по некоторым делам возникает вопрос о соотношении исков о признании права собственности и о регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости по договору купли-продажи, о возможности удовлетворения иска о признании права собственности при отсутствии государственной регистрации права собственности.

Что касается исков о признании права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ), то согласно п. 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 арбитражным судам рекомендовано исходить из того, что отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности в силу приобретательной давности. Собственно, это положение продиктовано самой сутью института приобретательной давности, а также нормами ст. 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

В отношении других случаев на основании ст. 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", которая предусматривает регистрацию прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, и содержит указание на то, что момент возникновения права определяется решением суда, следует отметить, что при наличии спора о праве отсутствие государственной регистрации не может служить препятствием для его разрешения в суде.

Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в качестве кассационной инстанции не согласился с решением суда об отказе в иске о признании права собственности на здание, заявленном к ТОО, и в иске об обязании зарегистрировать право собственности на это здание. Истцу было отказано, поскольку право собственности было зарегистрировано на ТОО. Из материалов дела видно, что истец приватизировал спорные жилые помещения путем их выкупа на основании договора аренды с правом выкупа, заключенного с Фондом государственного имущества Краснодарского края, т.е. способом, предусмотренным законодательством о приватизации. Законность договора аренды и дополнительного соглашения о праве выкупа проверены и подтверждены вступившим в законную силу решением арбитражного суда. Продажа впоследствии Комитетом по управлению муниципальным имуществом города спорного имущества ТОО не соответствует законодательству, поскольку это имущество было незаконно передано в муниципальную собственность. В связи с выкупом имущества истец приобрел право собственности на него и может требовать признания этого права в судебном порядке в силу ст. 12 ГК РФ.

Требование к регистрационной службе подлежит удовлетворению в силу п. 5 ст. 2 Закона о государственной регистрации, предусматривающего обжалование в суд отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество.

В другом случае кассационная инстанция оставила без изменения решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции, признавшие действительными договоры купли-продажи торгового павильона и право собственности покупателя на него. Стороны выполнили свое обязательство по оплате имущества и его передаче, но ответчик уклонился от нотариального удостоверения договора, предусмотренного соглашением сторон. На основании ст. 165 ГК РФ сделка признана действительной. В решении суда отмечено, что требования о государственной регистрации перехода права собственности не заявлено. Однако, учитывая фактическое исполнение сделки, суд счел необходимым удовлетворить требование о признании права собственности, так как это будет являться основанием для устранения препятствий правовой регистрации и выдачи правоустанавливающих документов на объект недвижимости. Кассационная инстанция признала данный вывод правильным, сославшись на то, что уклонением от нотариального удостоверения договора ответчик нарушил право истца зарегистрировать в установленном порядке право собственности на приобретенное имущество.

Можно привести еще один пример, когда был удовлетворен иск о признании права собственности на недвижимое имущество, об освобождении от ареста и исключении из описи указанного имущества, об обязании регистрационных органов выдать правоустанавливающие документы о праве собственности. Исковые требования мотивированы тем, что судебным приставом-исполнителем наложен арест на имущество, не принадлежащее должнику. Должник является учредителем истца, спорное имущество внесено им в уставный капитал общества (истца). После передачи имущества на основании акта приема-передачи основных средств и регистрации устава общества истец является его собственником.

Данное решение было обжаловано взыскателем, который ссылался на неправильное применение судом ст. 131, 223 ГК РФ, полагая, что при отсутствии государственной регистрации перехода к истцу права собственности на арестованное недвижимое имущество у суда не было оснований для удовлетворения исковых требований о признании права собственности и освобождении имущества от ареста.

В соответствии с п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 223 ГК РФ при совершении сделок по отчуждению недвижимого имущества право собственности на это имущество возникает у приобретателя с момента его государственной регистрации, поэтому кассационная инстанция не согласилась с выводами суда о возникновении у истца права собственности на спорное имущество, однако отклонила доводы кассационной жалобы о неправомерном удовлетворении судом исковых требований в части освобождения недвижимого имущества от ареста и исключения его из акта описи, указав, что с момента внесения учредителем спорного недвижимого имущества в уставный капитал акционерного общества (передачи по акту) и государственной регистрации последнего как юридического лица, общество (истец) является законным владельцем переданного ему имущества, а учредитель утрачивает права по распоряжению им.

Создание общества осуществлено в соответствии с законом, учредитель не оспаривает передачу истцу недвижимого имущества в качестве своего вклада в уставный капитал, спора по осуществлению регистрации перехода права собственности между истцом и его учредителем не имеется, поэтому на данное имущество не может быть обращено взыскание по долгам учредителя.

Приведенные примеры арбитражной практики наглядно показывают, что такой момент возникновения права собственности на недвижимое имущество определяется исходя из сложного юридического состава, включающего правопорождающие юридические факты (титулы собственности) и акт их государственной регистрации[[46]](#footnote-46).

3.2 Необходимость реформирования законодательства

В настоящее время в правоприменительной практике довольно часто встречаются проблемы касательно перехода прав на земельный участок при отчуждении объекта недвижимости. Проблемы возникают из-за различного регулирования данного вопроса в различных нормативно-правовых актах, имеющих равную юридическую силу: Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". Особенно сложные проблемы возникают в практике арбитражных судов, которые разрешают дела этой категории между субъектами предпринимательской деятельности или между ними и государственными органами. 24 марта 2005 г. Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ принял Постановление N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", в котором дал свое разъяснение по ряду проблемных ситуаций, наиболее часто встречающихся в практике арбитражных судов.

1. Согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, в случае если они принадлежат одному лицу, не допускается. В то же время Гражданский кодекс РФ установил в ст. 273, что при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования. Таким образом, ГК предоставляет соответствующим субъектам (отчуждателю и приобретателю недвижимости) возможность самостоятельно определить объем передаваемых прав на земельный участок при отчуждении расположенной на нем недвижимости[[47]](#footnote-47).

Подобного же мнения придерживается и ряд ученых (проф. В.В. Витрянский, проф. Т.Е. Абова, проф. А.Ю. Кабалкин[[48]](#footnote-48)), считая, что регулирование Гражданского кодекса РФ является более гибким, чем установленное в Земельном кодексе РФ, предоставляя сторонам в договоре возможность самостоятельно урегулировать свои правоотношения.

С приходом нового Председателя, видимо, изменилась и позиция Высшего Арбитражного Суда РФ по некоторым вопросам. Пленум ВАС РФ 24 марта 2005 г. установил приоритет норм ЗК РФ, определив, что сделки, направленные на отчуждение недвижимости без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными. То же правило применяется и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника (ст. 242, 243, 237 ГК РФ). Представляется, что ВАС РФ, принимая такое решение, исходил из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленного в подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

2. Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, в каком они принадлежали предыдущему собственнику. По ст. 271 ГК РФ к новому собственнику переходит право пользования соответствующей частью земельного участка: можно сделать вывод, что право постоянного пользования таким земельным участком.

Пленум ВАС РФ не разделяет положений ст. 35 ЗК РФ и ст. 271 ГК РФ, устанавливая, что покупатель недвижимости вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый ею и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение. Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ. Также Пленум определил, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка. Возникает вопрос: можно ли в таком случае привлечь лицо, у которого отсутствуют надлежаще оформленные документы на земельный участок за самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1 КоАП РФ)? Поскольку право на земельный участок в данной ситуации возникает в силу закона, то отсутствие документов на землю не является основанием для привлечения лица к ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ, но необходимо доказать законность прав прежнего собственника недвижимости на земельный участок[[49]](#footnote-49).

3. Абзац 2 п. 1 ст. 35 ЗК РФ содержит специальное регулирование случая перехода права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к нескольким собственникам. В этом случае порядок использования земельного участка определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или с учетом сложившегося порядка пользования земельным участком. Указание на учет долей в праве собственности на здание влечет необходимость учета размера соответствующих долей при определении объема права каждого из соответствующих субъектов на земельный участок.

Вызывает также вопросы понятие сложившегося порядка использования земельного участка как второго критерия взаимоотношений при осуществлении прав на земельный участок. Из буквального текста нормы следует, что она регулирует только случаи, когда право собственности на здание, сооружение переходит к нескольким собственникам. Однако не совсем понятно, каким образом у них мог сложиться порядок пользования земельным участком, если они приобрели права на недвижимость одновременно. Порядок пользования земельным участком может сложиться лишь у лиц, которые уже являлись обладателями прав на недвижимость, расположенную на нем. Следовательно, применение сложившегося порядка пользования возможно только в случае отказа от узкой трактовки сферы регулирования комментируемой нормы и распространения ее действия на те случаи, когда множественность собственников недвижимости возникла вследствие отчуждения части этой недвижимости при сохранении права собственности на остальную часть недвижимости за собственником, уже фактически пользовавшимся земельным участком.

4. Следующая практически важная проблема касается вопроса регистрации права на земельный участок при переходе права собственности на расположенную на нем недвижимость. Поскольку ст. 35 ЗК РФ предполагает автоматический переход прав на земельный участок, то возникает вопрос: на основании каких документов должна производиться государственная регистрация перехода прав на земельный участок к новому собственнику недвижимости? Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не предусматривает процедуры регистрации прав, переходящих на основании закона. Эта ситуация усугубляется и тем, что при переходе прав на земельный участок к приобретателю недвижимости специального договора, предусматривающего переход прав на земельный участок, по смыслу этой статьи не требуется. На наш взгляд, необходимо внести изменения в Федеральный закон от 21 июля 1997 г., регулирующие соответствующую процедуру.

5. Согласно ст. 36 ЗК РФ только граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, вправе приобрести эти участки в собственность (приватизировать) или заключить договоры их аренды. Обладатели других прав на здания и строения (арендаторы, пользователи) не могут приобрести такие участки в собственность. Если земельный участок был предоставлен под целевое строительство, то собственник незавершенного строительства не вправе претендовать на данное право, поскольку объект незавершенного строительства не соответствует целям выделения участка и не является зданием, строением или сооружением в смысле ст. 36 ЗК РФ.

Режим исключительного права устраняет возможность приобретения земельного участка иными лицами, кроме собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на нем, в том случае, если он находится в государственной или муниципальной собственности. Одновременно из этого вытекает запрет государству и муниципальным образованиям как собственникам соответствующих земельных участков производить отчуждение и передачу в аренду этих земельных участков лицам, не являющимся субъектами исключительного права в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 36 ЗК.

Если здание или строение принадлежит нескольким собственникам, то они вправе приобрести земельный участок в долевую собственность или заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Характер множественности не определен: может быть долевая - ст. 321 ГК РФ и солидарная - ст. 322 ГК. Возможно также заключение договора аренды с правом выкупа земельного участка, который должен также отвечать требованиям, которые предъявляются к договору купли-продажи земельных участков (должна быть определена цена земельного участка).

Наличие договора аренды земельного участка, заключенного до введения в действие ЗК РФ, не лишает собственника недвижимости права выкупа земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ. Если договор аренды земельного участка заключен собственником расположенного на нем объекта недвижимости после введения в действие ЗК РФ, то в связи с тем, что собственник недвижимости реализовал свое исключительное право приватизации или аренды путем заключения договора аренды земельного участка, он утрачивает право выкупа земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ[[50]](#footnote-50).

По итогам работы можно сделать следующие выводы:

- гражданское законодательство должно быть приведено в соответствие с земельным в целях избежания правовых коллизий в сфере рассматриваемых отношений;

- необходимо внести изменения в ст. 7.1 КоАП РФ с учетом положений о возникновении права на земельный участок в силу закона;

- следует более четко отрегулировать отношения по использованию земельного участка, возникающие при переходе права на недвижимость к нескольким собственникам;

- требуется внести изменения в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в которых установить порядок регистрации прав, возникающих в силу закона, определить перечень документов, необходимых для регистрации права на недвижимое имущество в данной ситуации.

Заключение

Несмотря на то, что официальная российская гражданско-правовая доктрина отрицает необходимость обособления коммерческого (торгового) права, особенности предпринимательской деятельности требуют установления специальных правил, регулирующих совершение предпринимателями сделок. Это касается и ряда особенностей заключения и исполнения предпринимателями договоров, предметом которых является недвижимое имущество.

Признавая то обстоятельство, что коммерческие сделки с недвижимостью необходимо рассматривать как составную часть гражданско-правового оборота недвижимого имущества, отметим, что эти сделки обладают некоторой спецификой. Такая специфика вызвана как объективными, так и субъективными обстоятельствами их совершения. В свое время Г.Ф. Шершеневич отмечал, что "объективно-торговыми являются те сделки, которым закон придает торговый характер даже тогда, когда они совершаются единолично лицами, вообще торговлею не занимающимися. Субъективно-торговыми являются те сделки, которым закон придает торговый характер только тогда, когда они совершаются лицами, занимающимися торговлею, как промыслом".

Применительно к обороту недвижимости отметим, что сделка с недвижимым имуществом может быть квалифицирована как предпринимательская при условии, что ее участники (или один из участников) преследуют цель извлечения прибыли путем совершения такой сделки (сделка является предпринимательской в силу объективного характера), либо если ее участники (один из участников) являются индивидуальными предпринимателями или коммерческими организациями (субъективный характер).

В любом случае предпринимательский характер будет носить сделка, совершенная с предприятием (купля-продажа предприятия, аренда предприятия, доверительное управление предприятием). Обусловлено это спецификой объекта, т.е. предприятия как имущественного комплекса, предназначенного исключительно для осуществления предпринимательской деятельности.

Предпринимательскими являются также сделки с недвижимостью, совершенные специальными субъектами - коммерческими организациями. Даже в том случае, если объектом сделки будет недвижимое имущество, непосредственно не предназначенное для осуществления предпринимательской деятельности, такую сделку следует квалифицировать как коммерческую. Так, например, закрытое акционерное общество, приобретая жилое помещение, намерено использовать его для передачи в безвозмездное пользование для проживания своим работникам. Несмотря на то, что непосредственной цели извлечения прибыли от совершения в данном случае сделки с недвижимым имуществом не преследуется, тем не менее такая сделка будет носить предпринимательский характер. Обусловлено это тем, что сделка является составной частью предпринимательской деятельности, которую ведет такое общество, и в совокупности с иными сделками и действиями этой организации соподчинена цели извлечения прибыли, которая достигается усилиями ее работников.

Важно иметь в виду, что поскольку коммерческая сделка с объектом недвижимости является разновидностью гражданско-правовых сделок, то, в зависимости от обстоятельств совершения, ее можно квалифицировать как коммерческую (если обе стороны сделки представлены предпринимателями), как некоммерческую (когда ни одна из сторон предпринимателем не является), а также как коммерческую для одной стороны (стороны, которая выступает в роли предпринимателя) и некоммерческую для другой стороны (той стороны, которая предпринимателем не является). Соответственно, в отношении сторон сделки, выступающих в качестве предпринимателей, применяются правила специального (коммерческого) законодательства (и субсидиарно - общегражданские правила), а в отношении сторон сделки, которые предпринимателями не являются, - только общие правила гражданского законодательства.

Признание сделки с недвижимостью коммерческой имеет важные правовые последствия. Прежде всего такие последствия касаются особых правил налогообложения сделок, совершенных в рамках осуществления предпринимательской деятельности. В гражданско-правовом аспекте коммерческий характер сделок с недвижимыми вещами влечет особые правила их совершения, исполнения и ответственности. Так, коммерческим организациям запрещено дарение в отношениях между собой (ст. 575 ГК РФ). В случае нарушения договорных обязательств в отношениях между предпринимателями они несут повышенную ответственность и пр.

По итогам работы можно сделать следующие выводы:

- гражданское законодательство должно быть приведено в соответствие с земельным в целях избежания правовых коллизий в сфере рассматриваемых отношений;

- необходимо внести изменения в ст. 7.1 КоАП РФ с учетом положений о возникновении права на земельный участок в силу закона;

- следует более четко отрегулировать отношения по использованию земельного участка, возникающие при переходе права на недвижимость к нескольким собственникам;

- требуется внести изменения в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в которых установить порядок регистрации прав, возникающих в силу закона, определить перечень документов, необходимых для регистрации права на недвижимое имущество в данной ситуации.

Список использованной литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (в ред. Федерального закона от 18.10.2007 №230-ФЗ) // Российская газета, №1, 12.01.2005.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 06.12.2007 №334-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 06.12.2007 №333-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. Федерального закона от 01.12.2007 №318-ФЗ) // Парламентская газета, №19, 26.01.2002.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (в ред. Федерального закона от 01.12.2007 №318-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 02.12.2002, №48, ст. 4746.
6. Федеральный закон Российской Федерации от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в ред. Федерального закона от 01.12.2007 №318-ФЗ) // Российская газета, №248, 29.12.1995.
7. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федерального закона от 05.02.2007 №11-ФЗ) // Парламентская газета, №140 – 141, 27.07.2002.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета, №137, 22.07.1998.
9. Постановление Президиума ВАС РФ от 17 июня 2003 г. N 3217/03 // Вестник ВАС РФ. 2003. N 12. С. 32 - 34.
10. Обзор отдельных постановлений Президиума ВАС РФ по вопросам, связанным с договорами купли-продажи недвижимости // Хозяйство и право. 2002. N 4. С. 121 - 122.
11. Постановление Президиума ВАС РФ от 14 января 1997 г. N 3522/96 // Вестник ВАС РФ. 1997. N 4.
12. Постановление Президиума ВАС РФ от 30 января 2002 г. N 6245/01 // ИПС "Кодекс"; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 13 октября 2003 г. N А33-2310/03-С2-Ф02-3355/03-С2 // ИПС "Кодекс".
13. Постановление Президиума ВАС РФ от 4 июля 2002 г. N 2774/02 // ИПС "Кодекс".
14. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. N 59. п. 9. "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Вестник ВАС РФ. 2001. N 4.
15. Постановление Президиума ВАС РФ от 2 февраля 1999 г. N 4749/98 // ИПС "Кодекс"; Постановление Президиума ВАС РФ от 18 января 2000 г. N 5394/98 // ИПС "Кодекс".
16. Постановление Президиума ВАС РФ от 21 сентября 2004 г. N 6518/04 // ИПС "Кодекс".
17. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21 октября 2004 г. N А21-7224/03-С2 // ИПС "Кодекс".
18. Постановление Президиума ВАС РФ от 21 января 1997 г. N 2898/96 // ИПС "Кодекс".
19. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская юстиция, №10, 1998.
20. Постановление Президиума ВАС РФ от 1 февраля 2005 г. по делу N 11301/04.
21. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001.
22. Ахмадгазизов И.С. Проблемы перехода вещных прав на объекты недвижимости при исполнении договора купли-продажи недвижимости // Нотариус, 2007, №1.
23. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002.
24. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М.: Статут, 1997. С. 224.
25. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: Прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 1999
26. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 1999
27. Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник ВАС РФ. 1999. N 9
28. Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости. Договор продажи предприятия // Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. С. 184 - 236.
29. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного пользования, перевозки, транспортной экспедиции. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ. М.: Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь", 1996
30. Витрянский В.В. Недействительность сделок в арбитражно-судебной практике // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998.
31. Витрянский В.В. Правовое регулирование имущественных (обязательственно-правовых) отношений в Земельном кодексе РФ // Экологическое право. 2003. N 1.
32. Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. N 6. С. 78.
33. Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: Ось-89, 2003.
34. Гражданское право: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. Т. 1. С. 352.
35. Гражданское право: Учебник. 4-е изд. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби, 2003. Т. 2. С. 104 (автор параграфа - Е.Ю. Валявина).
36. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: Правовое регулирование: Научно-практическое пособие. М.: БЕК, 1997.
37. Иванова Н.Р. Защита права собственности в арбитражном суде: Комментарий арбитражной практики. М.: ИНФРА-М, 1999.
38. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 211
39. Камышанский В.П. Ограничения права собственности (Гражданско-правовой анализ): Автореф. дис... д-ра юрид. наук. СПб., 2000.
40. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: Вопросы ограничений. Элиста, 1999.
41. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: Права и сделки (Новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). М.: Юрайт-Издат, 2004.
42. Козырь О.М. Актуальные вопросы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. 1997. N 9. С. 46 - 49.
43. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998.
44. Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. N 4
45. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт-Издат, 2004.
46. Комментарий к Земельному кодексу РФ / Рук. авт. коллектива М.В. Бархатов (из книги "Комментарий к земельному законодательству РФ"). М.: Юрайт-Издат, 2002.
47. Комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2003. С. 125 (автор комментария - А.Д. Куликов).
48. Кредиты на покупку коммерческой недвижимости: реальность или перспектива? // Банки и деловой мир, 2007, №2.
49. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск: Изд. Томского ун-та, 2002.
50. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Автореф. дис... д-ра юрид. наук. Томск, 2004.
51. Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости: Автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 17.
52. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2000. – С. 370.
53. Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Цивилист, 2007, №2.
54. Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 244.

1. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: Правовое регулирование: Научно-практическое пособие. М.: БЕК, 1997. [↑](#footnote-ref-1)
2. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. С. 271 - 297. См. также: Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. N 4; Козырь О.М. Актуальные вопросы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. 1997. N 9. С. 46 - 49. [↑](#footnote-ref-2)
3. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного пользования, перевозки, транспортной экспедиции. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ. М.: Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь", 1996; Витрянский В.В. Недействительность сделок в арбитражно-судебной практике // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. С. 131 - 153; Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник ВАС РФ. 1999. N 9; Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 1999; Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: Прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 1999; Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости. Договор продажи предприятия // Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. С. 184 - 236. [↑](#footnote-ref-3)
4. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: Вопросы ограничений. Элиста, 1999. [↑](#footnote-ref-4)
5. Камышанский В.П. Ограничения права собственности (Гражданско-правовой анализ): Автореф. дис... д-ра юрид. наук. СПб., 2000. [↑](#footnote-ref-5)
6. Иванова Н.Р. Защита права собственности в арбитражном суде: Комментарий арбитражной практики. М.: ИНФРА-М, 1999. [↑](#footnote-ref-6)
7. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. [↑](#footnote-ref-7)
8. Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: Ось-89, 2003. [↑](#footnote-ref-8)
9. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: Права и сделки (Новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). М.: Юрайт-Издат, 2004. [↑](#footnote-ref-9)
10. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск: Изд. Томского ун-та, 2002. [↑](#footnote-ref-10)
11. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Автореф. дис... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 06.12.2007 №333-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410. [↑](#footnote-ref-12)
13. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (в ред. Федерального закона от 18.10.2007 №230-ФЗ) // Российская газета, №1, 12.01.2005. [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. Федерального закона от 01.12.2007 №318-ФЗ) // Парламентская газета, №19, 26.01.2002. [↑](#footnote-ref-14)
15. Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 244. [↑](#footnote-ref-15)
16. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2000. – С. 370. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 06.12.2007 №334-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301. [↑](#footnote-ref-17)
18. Постановление Президиума ВАС РФ от 17 июня 2003 г. N 3217/03 // Вестник ВАС РФ. 2003. N 12. С. 32 - 34. [↑](#footnote-ref-18)
19. Федеральный закон Российской Федерации от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (в ред. Федерального закона от 01.12.2007 №318-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 02.12.2002, №48, ст. 4746. [↑](#footnote-ref-19)
20. Комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2003. С. 125 (автор комментария - А.Д. Куликов). [↑](#footnote-ref-20)
21. Обзор отдельных постановлений Президиума ВАС РФ по вопросам, связанным с договорами купли-продажи недвижимости // Хозяйство и право. 2002. N 4. С. 121 - 122. [↑](#footnote-ref-21)
22. Дождев Д.В. Основание защиты владения в римском праве. С. 111. [↑](#footnote-ref-22)
23. Постановление Президиума ВАС РФ от 14 января 1997 г. N 3522/96 // Вестник ВАС РФ. 1997. N 4. [↑](#footnote-ref-23)
24. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. С. 367. [↑](#footnote-ref-24)
25. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. С. 367. [↑](#footnote-ref-25)
26. Постановление Президиума ВАС РФ от 30 января 2002 г. N 6245/01 // ИПС "Кодекс"; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 13 октября 2003 г. N А33-2310/03-С2-Ф02-3355/03-С2 // ИПС "Кодекс". [↑](#footnote-ref-26)
27. Гражданское право: Учебник. 4-е изд. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби, 2003. Т. 2. С. 104 (автор параграфа - Е.Ю. Валявина). [↑](#footnote-ref-27)
28. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью. С. 113. [↑](#footnote-ref-28)
29. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. С. 196 - 197 [↑](#footnote-ref-29)
30. Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. N 6. С. 78. [↑](#footnote-ref-30)
31. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 211; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М.: Статут, 1997. С. 224. [↑](#footnote-ref-31)
32. Федеральный закон Российской Федерации от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в ред. Федерального закона от 01.12.2007 №318-ФЗ) // Российская газета, №248, 29.12.1995. [↑](#footnote-ref-32)
33. Постановление Президиума ВАС РФ от 4 июля 2002 г. N 2774/02 // ИПС "Кодекс". [↑](#footnote-ref-33)
34. Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости: Автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 17. [↑](#footnote-ref-34)
35. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федерального закона от 05.02.2007 №11-ФЗ) // Парламентская газета, №140 – 141, 27.07.2002. [↑](#footnote-ref-35)
36. Постановление Президиума ВАС РФ от 21 января 1997 г. N 2898/96 // ИПС "Кодекс". [↑](#footnote-ref-36)
37. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. N 59. п. 9. "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Вестник ВАС РФ. 2001. N 4. [↑](#footnote-ref-37)
38. Постановление Президиума ВАС РФ от 2 февраля 1999 г. N 4749/98 // ИПС "Кодекс"; Постановление Президиума ВАС РФ от 18 января 2000 г. N 5394/98 // ИПС "Кодекс". [↑](#footnote-ref-38)
39. Постановление Президиума ВАС РФ от 21 сентября 2004 г. N 6518/04 // ИПС "Кодекс". [↑](#footnote-ref-39)
40. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21 октября 2004 г. N А21-7224/03-С2 // ИПС "Кодекс". [↑](#footnote-ref-40)
41. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская юстиция, №10, 1998. [↑](#footnote-ref-41)
42. Гражданское право: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. Т. 1. С. 352. [↑](#footnote-ref-42)
43. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. [↑](#footnote-ref-43)
44. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета, №137, 22.07.1998. [↑](#footnote-ref-44)
45. Кредиты на покупку коммерческой недвижимости: реальность или перспектива? // Банки и деловой мир, 2007, №2. [↑](#footnote-ref-45)
46. Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Цивилист, 2007, №2. [↑](#footnote-ref-46)
47. Комментарий к Земельному кодексу РФ / Рук. авт. коллектива М.В. Бархатов (из книги "Комментарий к земельному законодательству РФ"). М.: Юрайт-Издат, 2002. [↑](#footnote-ref-47)
48. Витрянский В.В. Правовое регулирование имущественных (обязательственно-правовых) отношений в Земельном кодексе РФ // Экологическое право. 2003. N 1. С. 55 - 59; Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт-Издат, 2004. [↑](#footnote-ref-48)
49. Постановление Президиума ВАС РФ от 1 февраля 2005 г. по делу N 11301/04. [↑](#footnote-ref-49)
50. Ахмадгазизов И.С. Проблемы перехода вещных прав на объекты недвижимости при исполнении договора купли-продажи недвижимости // Нотариус, 2007, №1. [↑](#footnote-ref-50)