Новосибирский Государственный Технический Университет

**Курсовая работа**

**на тему:**

**«Особенности договора купли-продажи недвижимости»**

Выполнил: студентка 4 курса

группы 235 Фридрих А.А.

Специальность: 0201 Правоведение

Адрес: Красный Сокол 16-24

Новосибирск, 2004

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение 3

1. История развития регулирования оборота недвижимости 4

2. Продажа недвижимости по российскому дореволюционному гражданскому праву 8

3. Договор продажи недвижимости по современному российскому гражданскому праву 15

3.1. Понятие договора продажи недвижимости 16

3.2. Объекты недвижимости 17

3.3. Форма договора и порядок его заключения 26

3.4. Исполнение договора продажи недвижимости 33

4. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость 35

Заключение 43

Список использованной литературы 45

# ВВЕДЕНИЕ

Договор купли-продажи - основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте. Поэтому не случайно положения, регулирующие отношения, связанные с куплей-продажей, открывают часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященную отдельным видам гражданско-правовых обязательств. И на наш взгляд договор купли-продажи недвижимости занимает ключевое положение среди иных разновидностей купли-продажи.

В последнее время увеличивается количество сделок с недвижимостью, в частности, со зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями, которые в большинстве случаев используются фирмами и предприятиями в качестве офисных центров. Обострился интерес и к купли-продажи торговых, складских, производственных и прочих нежилых помещений. В этой сфере возникает много острых, дискуссионных проблем, которые представляют тем больший интерес, что позиция законодателя по этому вопросу не всегда безупречна.

Актуальность избранной темы объясняется, прежде всего, тем, что договор купли-продаже недвижимости в последние несколько лет в нашей стране в связи с экономическим ростом, ростом количества и качества предпринимательства приобретает все большее значение. Об актуальности данной темы свидетельствует и то, что на правовую природу таких сделок влияют многочисленные факторы, например, в зависимости от того, принадлежит помещение частному лицу (физическому или юридическому) или государству; к какому виду недвижимости относится отчуждаемое помещение и т.д.

Целью данной работы является рассмотрение особенностей договора купли-продажи недвижимости.

# 1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

Деление вещей на движимые и недвижимые было хорошо известно римскому праву. Недвижимостями в римском праве считались не только земельные участки (praedia, fundi) и недра земли, но и все, что было созда­но чужим трудом на земле собственника. Оно признавалось естественной, или имущественной частью поверхности земли (res soli). К недвижимостям относились, в частности, постройки, посевы, насаждения. Предметы, свя­занные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, счи­тались ее составными частями и подчинялись правилу superficies solo cedit (сделанное над поверхностью следует за поверхностью). Поэтому не допус­калось установление отдельного права собственности на дом и соответст­венно на земельный участок. Воздушное пространство над участком также рассматривалось как часть поверхности.

Что касается правового режима недвижимостей, то уже в законах XII таблиц (V в. до н.э.) имелись отдельные элементы особого подхода, отли­чающегося от подхода к правовому режиму движимых вещей: для приобре­тения в собственность земельных участков по давности владения требовал­ся срок, в два раза превышающий аналогичный срок в отношении движи­мых вещей. В эпоху принципата (27 г. до н. э. - 193 г. н. э.) появились спе­циальные правила, направленные на обеспечение публичности соответст­вующих сделок.

Но, все же, в целом римское право, как отмечал И.А. Покровский, имело дело «с единым понятием права собственности, заключающей в себе всю полноту свободы распоряжения. Различие между движимостями и недвижимостями имеет в римском праве самое минимальное значение (раз­ные сроки приобретательной давности и некоторые другие); как содержа­ние права собственности, так и формы вещного оборота определяются в нем для обеих категорий вещей совершенно одинаково: огромное имение может перейти из рук в руки так же бесформально, как и самая незначи­тельная безделушка»[[1]](#footnote-1).

Для перехода права собственности римское право требовало как для движимостей, так и для недвижимостей одного - передачи вещей (traditio) при условии, что передающий являлся собственником вещи. В противном случае даже добросовестный приобретатель вещи права собственности не получал, а истинный собственник мог отобрать у него вещь с помощью виндикационного иска. В связи с этим использование римского правила неограниченной виндикации при оживленном имущественном обороте могло бы серьезно повлиять на стабильность последнего. «Последователь­ное проведение римского принципа, - указывал И.А. Покровский, - созда­вало бы общую неуверенность оборота: покупщик никогда не мог быть уверен в том, что он стал собственником, что завтра не явится некоторое другое лицо, которое докажет свое право собственности на вещь и отберет ее себе»[[2]](#footnote-2).

В средневековой Европе развитие правового регулирования оборота на первоначальном этапе шло за римским правом: наблюдалось сближение правового режима недвижимостей и движимостей. Но затем для обеспече­ния того же оборота были востребованы некоторые правила, применявшие­ся до рецепции римского права. Ранее у германских народов право на не­движимости имело ярко выраженный публично-правовой характер. В част­ности, с землевладением были связаны разнообразные публичные права и обязанности: переход к новому владельцу прав на земельные участки зачас­тую нуждался в согласии разных лиц (например сюзерена, ближайших род­ственников) и был обставлен сложными формальностями.

В конце XVIII в. в Европе возникает институт ипотечной записки (ипотечных книг), который был вызван к жизни потребностями развиваю­щегося поземельного кредита. Содержание института ипотечных книг по­степенно расширяется в сторону фиксации не только закладных прав, но и всяких вещных прав на недвижимости. В течение XIX в. ипотечные книги по всей Европе превращаются в поземельные книги, а весь оборот недви­жимостей перестраивается на новых основаниях[[3]](#footnote-3).

Цель введения поземельных книг состояла в том, чтобы в каждый дан­ный момент дать точное изображение юридического положения всякой недвижимости. Достижение этой цели строится на основе двух принципов, которые в юридической литературе получили наименования «принцип публичности» и «принцип достоверности»[[4]](#footnote-4).

Принцип публичности состоит в том, что всякий акт, претендующий на вещно-правовое значение (передача права собственности, установление залога и т. п.), должен быть занесен в поземельную книгу, и только с этого момента он получает юридическую силу для всех третьих лиц. Существо принципа достоверности заключается в том, что всякая запись в поземель­ной книге имеет полную юридическую силу для третьих лиц и в том случае, когда она не соответствует действительности; заинтересованные лица впра­ве добиваться исправления записи в поземельной книге, но до этого момен­та она считается истинной.

Введение поземельных книг способствовало значительному развитию оборота недвижимостей, требовавшему адекватного правового регулирова­ния. Данное обстоятельство привело к повсеместному дифференцирован­ному походу в регламентации правоотношений, которые связаны с перехо­дом прав на движимое и недвижимое имущество, призванному обеспечить учет особенностей последнего.

Зарубежные правовые системы предъявляют специальные требования к форме установления права собственности на недвижимое имущество, а также к совершению сделок с таким имуществом. Юридические акты в отношении недвижимости совершаются на основе публичности и гласности. Всякая сделка по отчуждению недвижимого имущества должна быть заключена в письменной форме и зарегистрирована в специальном публичном реестре - поземельной книге или в ином реестре земельных участков и зданий.

Конкретные правила регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество, конечно же, различны для разных правопорядков. Так, по французскому законодательству все сделки об установлении или перенесении вещных прав на недвижимое имущество подлежат обязатель­ной регистрации в официальном реестре у «хранителя ипотек». Однако са­ма запись в поземельной книге не является условием возникновения права собственности. С момента их совершения сделки с недвижимостью при­знаются действительными в отношениях между сторонами по такой сделке, но до момента регистрации прав, возникших из сделки, в реестре указанные права не могут противопоставляться правам на это имущество третьих лиц ввиду отсутствия публичности сделки. Иной подход отмечается в герман­ском законодательстве. Согласно Германского гражданского уложения, никакое вещное право на недвижимое имущество не может воз­никнуть или прекратиться без занесения его в поземельную книгу. Должност­ное лицо в соответствующем суде проверяет правомочия лиц, обращающихся с ходатайством о поземельной записи. Сделанная в книге запись считается истинной до момента внесения в нее исправлений. При коллизии прав пре­имущество признается за правом, ранее занесенным в поземельную книгу[[5]](#footnote-5).

Действует система регистрации прав на недвижимое имущество (real property) и в англо-американском праве, не знающем деления гражданских прав на вещные и обязательственные. В Англии договор о продаже или ином акте отчуждения земли или другого реального имущества еще не по­рождает перехода права собственности. Для этого необходим специальный акт, при осуществлении которого компетентное лицо проверяет законность сделки, а до акта передачи имущества возникают отношения доверительной собственности. В США, по законам штатов, акты о передаче прав на реальное имущество составляются в письменной форме. Эти отношения оформ­ляются документом «за печатью», подтверждаемым нотариусом или другим должностным лицом. По законам многих штатов документы «за печатью» должны быть зарегистрированы[[6]](#footnote-6).

В зарубежных правопорядках договор продажи недвижимости не вы­деляется в отдельный вид договора купли-продажи, как это сделано в рос­сийском Гражданском кодексе. Однако в принципе и там обеспечивается дифференцированное регулирование продажи движимого и недвижимого имущества. Например, Единообразный торговый кодекс США (ЕТК) пре­дусматривает, что термином «товары» охватываются все вещи, которые являются движимыми к моменту их индивидуализации для данного догово­ра продажи, за исключением денег, в которых должна быть уплачена по­купная цена, ценных бумаг и прав требования. Термин «товары» также включает еще не родившийся приплод скота, урожай на корню и другие индивидуализированные вещи, связанные с недвижимостью, в соответствии со статьей о товарах, подлежащих отделению от недвижимости (ст. 2-105). Договор продажи полезных ископаемых (включая нефть и газ) или со­оружений либо материалов, подлежащих отделению от недвижимости, рассматривается как договор продажи товаров, если они должны быть отделены продавцом; однако до момента отделения продажа, которую намереваются совершить стороны и которая не является передачей каких-либо прав, связанных с земельным участком, рассматривается лишь как договор о продаже. При этом данные предписания не умаляют прав третьих лиц, предусмотренных нормами о регистрации недвижимости (ст.2-107)[[7]](#footnote-7).

В разд. 1 («Купля-продажа и мена») кн. 7 («Особые виды договоров») Гражданского кодекса Нидерландов в составе общих положений о купле-продаже выделяются специальные правила, посвященные потребительской купле-продаже (аналог российской розничной купли-продажи), а также продаже зарегистрированного имущества (недвижимости)[[8]](#footnote-8).

# 2. ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ ПО РОССИЙСКОМУ ДОРЕВОЛЮЦИОННОМУ ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ

Российским гражданским законодательством, судебной практикой и гражданско-правовой доктриной недвижимое имущество всегда рассмат­ривалось как особый объект гражданских прав, оборот которого нуждался в специальном правовом регулировании.

Причины такого особого отношения к недвижимому имуществу хоро­шо объяснил И.А. Покровский: «Конечно, в условиях нынешнего децентра­лизованного хозяйства земельный капитал народа (за исключением земель государственных) находится в руках отдельных частных лиц. <...> Мы го­ворили о том, что система децентрализации и частной собственности в вы­сокой степени стимулирует личную инициативу и личную энергию и что именно поэтому принцип свободной индивидуальной собственности вос­торжествовал в истории над принципами первобытного коллективизма. Но в то же время не может исчезать из виду и другая сторона вопроса, именно общественное, общенациональное значение недвижимости, вследствие чего перед правом стоит бесконечно трудная задача сочетания двух противопо­ложных тенденций»[[9]](#footnote-9).

Применительно к купле-продаже недвижимости особый подход зако­нодателя состоял в том, что специальным образом регулировались отноше­ния, связанные с передачей приобретенной недвижимости, которая рас­сматривалась в качестве особого способа приобретения права собственно­сти. Передача недвижимого имущества по российскому законодательству требовала совершения специальных действий, которые охватывались поня­тием «ввод во владение».

Д.И. Мейер описывал ввод во владение недвижимостью следующим образом. Лицо, которое приобрело право на передачу известного имущест­ва, должно было представить окружному суду по месту нахождения имуще­ства акт укрепления и просить о вводе во владение. Суд, удостоверившись, что акт совершен по правилам, предписанным законом, и в том, что отсут­ствуют запрет на переход имущества к другому владельцу, а также спор о самом акте, «постановлял решение» о вводе приобретателя во владение; приобретатель мог ходатайствовать перед судом также о выдаче исполнительного листа. На основании этого исполнительного листа приобретатель имущества обращался к судебному приставу или к мировому судье, зем­скому начальнику, которые, прибыв на место нахождения имущества, со­вершали акт ввода во владение: в присутствии нового владельца и пригла­шенных смежных (соседних) владельцев, местного старосты и свидетелей, преимущественно из живущих в имении лиц, возвещали о новом владельце имения, прочитывали акт укрепления и составляли так называемый вводный лист, который подписывался всеми присутствовавшими. О совершенном вводе во владение лицо, его производившее, учиняло отметку на акте укре­пления и сообщало о том старшему нотариусу, который делал отметку об этом в реестре крепостных дел. День совершения старшим нотариусом ука­занной отметки и считался днем передачи и укрепления права на имущест­во[[10]](#footnote-10).

Чрезвычайно важное значение, придаваемое российским законода­тельством акту передачи недвижимости, породило в гражданско-правовой доктрине и судебной практике взгляд, согласно которому купля-продажа недвижимости относится не к договорам, а к способам приобретения прав на имущество. Например, как отмечал Г.Ф. Шершеневич, «Победоносцев, основываясь на словах Сперанского, считавшего купчую за traditio symbolica, утверждал, что у нас купля-продажа - не договор, а действие, кото­рым одна сторона передает другой вещь за определенную цену. Поводом к такому заключению служит то обстоятельство, что купля-продажа отнесена у нас не к договорам, а к способам приобретения прав на имущество»[[11]](#footnote-11).

Взгляд на куплю-продажу недвижимости как на способ перехода прав на имущество повлиял, в свою очередь, на формирование представления о том, что сам договор купли-продажи представляет собой одностороннее обязательство покупателя. Вот как об этом писал Г.Ф. Шершеневич: «...практика наша, отвергнув сомнения в договорном характере, признала куплю-продажу односторонним договором, по которому одно лицо обязы­вается уплатить другому известную сумму денег за вещь, приобретенную от него в собственность»[[12]](#footnote-12).

Следует отметить, что ранее прямо противоположная точка зрения была высказана Д.И. Мейером, который утверждал: «Но купля-продажа недвижимого имущества представляет особенности только относительно совершения договора: установлены особые формальности для приобрете­ния права на передачу недвижимого имущества, требуются при этом неко­торые пожертвования в пользу казны, но само значение договора точно такое же, как и значение купли-продажи движимого имущества»[[13]](#footnote-13). Такой же позиции придерживался и Г.Ф. Шершеневич, который полагал, что «купля-продажа должна быть признана по нашему законодательству двусторонним договором, как это обнаруживается уже из самого названия»[[14]](#footnote-14).

При подготовке проекта Гражданского уложения в его текст была включена норма (ст. 1724), согласно которой «по договору продажи прода­вец передает или обязуется передать недвижимое или движимое имущество в собственность покупщику за условленную денеж­ную сумму (покупную цену)». В материалах же Редакционной комиссии, подготовившей проект Гражданского уложения, объяснялось, что в отступ­ление от действовавшего в то время законодательства проектируемые пра­вила о купле-продаже (в том числе недвижимости) помещаются в раздел о договорах, ибо продажа заключает в себе все признаки такового и входит непосредственно в область договорных отношений; а из самого понятия этого договора видно, что продажа есть договор двусторонний.

Проект Гражданского уложения не рассматривал договор продажи не­движимости в качестве отдельного вида договора купли-продажи. Вместе с тем специфика договоров купли-продажи, объектом которых являлась не­движимость, учитывалась в полной мере. Достигалось это различными пу­тями.

Во-первых, при формулировании ряда норм прямо исключалась воз­можность их применения к отношениям, связанным с продажей недвижи­мости. К примеру, исключительно в отношении движимого имущества бы­ли сформулированы правила принятия покупателем проданного имущества. В частности, согласно одной из норм (ст. 1749), «принятие покупщиком проданного движимого имущества без оговорки ли­шает его права ссылаться на недостатки, за исключением таких, которые не могли быть усмотрены при обыкновенном способе приема или были умышленно скрыты продавцом. Но и на означенные недостатки покупщик может ссылаться лишь в том случае, если сообщил о них продавцу немед­ленно по их обнаружении».

Во-вторых, некоторые статьи проекта включают в себя нормы, обес­печивающие одновременное дифференцированное регулирование тождест­венных отношений, связанных с продажей соответственно движимого и недвижимого имущества. Таковы, например, правила о моменте передачи риска за случайную гибель или случайное повреждение проданного имуще­ства (ст. 1371): «При продаже движимого имущества продавец несет страх за случайную гибель или случайное повреждение проданного имущества до передачи его покупщику. Страх за случайную гибель или случайное повре­ждение недвижимости переходит на покупщика со времени внесения его в вотчинную книгу». Таким же образом определяется момент перехода к по­купателю права на получение плодов и доходов от проданного имущества, о чем свидетельствует следующая норма: «При продаже недвижимости право на приращения, плоды и иные доходы принадлежит покупщику со времени внесения его в вотчинную книгу, хотя бы и имение не было ему передано, а при продаже движимого имущества - с того времени, когда имущество передано покупщику или должно было быть передано, если пе­редача не состоялась в срок по вине продавца» (ст. 1730).

В-третьих, ряд статей проекта содержат нормы, регулирующие исклю­чительно отношения, связанные с продажей недвижимого имущества путем установления специальных правил. Например, проектом специально регу­лируются отношения, связанные с «недостатком пространства» проданного недвижимого имения (т. е. когда территория проданного имения оказалась меньшей или большей, чем предусматривалось договором и купчей крепо­стью). Суть указанных норм состоит в том, что «оказавшийся в проданном имении недостаток в пространстве против показанного в акте продажи дает покупщику право требовать соразмерного уменьшения покупной цены или даже отмены продажи, если есть основания предполагать, что покупщик, зная о действительном пространстве, не купил бы имения. Правило это не применяется к тому случаю, когда из акта продажи видно, что стороны не придавали значения пространству имения» (ст. 1754).

И наконец, в-четвертых, проект Гражданского уложения включал в се­бя отдельную главу, состоящую из пяти статей, которая была посвящена договору запродажи, регулирующему исключительно отношения, связан­ные с продажей недвижимого имущества.

Под договором запродажи разумелся договор, согласно которому од­на сторона обязуется продать, а другая - купить к назначенному в договоре сроку определенное недвижимое имение за условленную цену (ст. 1776).

В материалах Редакционной комиссии сохранение договора запродажи в отношении недвижимого имущества объясняется как историческими тра­дициями, так и чисто экономическими причинами того времени. В частно­сти, отмечается, что в истории русского права запродажа недвижимых име­ний развивалась как необходимое дополнение крепостного порядка их про­дажи и в период, когда готовился проект, составляло одну из самых извест­ных и широко распространенных сделок. Купчая крепость до выдачи ее покупщику (покупателю) в старом крепостном порядке и до окончательно­го совершения и выдачи покупщику или утверждения старшим нотариусом считалась лишь проектом акта передачи имущества. Между тем продажа недвижимых имуществ была связана не только с издержками и хлопотами для сторон, но и с переменой их оседлости и хозяйства и весьма часто явля­лась длительным фактом или договорным отношением, продолжавшимся до тех пор, пока не оканчивались все расчеты по постепенной уплате по­купной цены и необходимые для сторон подготовительные хозяйственные меры и распоряжения. Во всех таких случаях проект акта передачи имуще­ства недостаточно ограждал интересы сторон, чем и объяснялась признан­ная законом потребность в допущении предварительной сделки продажи недвижимых имений, т. е. договора запродажи.

Существенными условиями договора запродажи недвижимого имуще­ства считались условия об объекте договора (продаваемая недвижимость), о сроке, к которому стороны обязуются соответственно продать и купить имение, а также о покупной цене. При этом подчеркивалось, что указанные условия необходимы для надлежащей определенности предмета договора.

Специальные правила, призванные регулировать договор запродажи, сводились к установлению требований, касающихся формы договора, опре­делению последствий его неисполнения, а также к ограничению прав про­давца на распоряжение недвижимым имуществом, в отношении которого заключен договор запродажи.

Требования к форме договора запродажи состояли в том, что запрода­жа на всякую сумму должна была удостоверяться на письме (ст. 1777). Од­нако это не означало, что любой договор запродажи мог быть заключен в простой письменной форме без нотариального удостоверения. Данный во­прос решался в проекте путем определения различных последствий неис­полнения договора запродажи, соответственно заключенного в простой письменной форме или удостоверенного у нотариуса.

Дело в том, что проектом предусматривались два вида договора за­продажи: 1) запродажа, влекущая за собой, в случае нарушения договора, лишь право требовать возмещения убытков (ст. 1778); 2) запродажа, даю­щая покупщику (покупателю) право требовать по суду запроданного име­ния по вотчинной книге (ст. 1779). В первом случае проект ограничивается требованием удостоверения запродажи на письме. Во втором случае обяза­тельным, по проекту, был нотариальный порядок совершения запродажи.

В материалах Редакционной комиссии такой подход к форме договора запродажи объясняется следующим образом: «Насколько нежелательно было бы обставлять стеснительными формальностями запродажу, неиспол­нение по которой имеет последствием лишь взыскание убытков с неис­правной стороны, - настолько, напротив, было бы опасно допускать отобрание по суду имения от продавца в силу запродажной записи, совершен­ной без всяких формальностей, а просто домашним порядком. В пользу необходимости в этом последнем случае нотариальной формы говорят те же соображения, по которым признано нужным установить строгие формы для отчуждения имений и вотчинных прав в оных. Как здесь, так и там, ввиду важных последствий сделки, необходимо официальное удостовере­ние дееспособности и действительной воли сторон, необходимо затем при­дание сделке надлежащей бесспорности и официальной достоверности, на­конец, необходима известная гарантия в том, что стороны приступили к заключению сделки обдуманно и серьезно. Все это может быть достигнуто лишь при обязательном совершении таких запродаж у нотариуса...».

Более того, при совершении договора запродажи в нотариальном по­рядке в обеспечение прав покупщика (покупателя) допускалось, по согла­шению сторон, внесение в вотчинную книгу отметки, ограничивающей продавца в праве отчуждать и обременять запроданное имение. Отметка эта погашалась не позже двух лет со дня ее внесения, если в течение этого сро­ка покупщик не предъявит иск о записи за ним имения по вотчинной книге (ст. 1780 проекта).

С современных позиций договор запродажи, совершенный в простой письменной форме без соблюдения нотариального порядка, представляется обычным предварительным договором купли-продажи недвижимости.

Что касается договора запродажи недвижимости, совершенного в но­тариальном порядке, то, действительно, имеются серьезные основания рас­сматривать его в качестве самостоятельного договора, поскольку предвари­тельный договор купли-продажи недвижимости не может обременять право собственности продавца, а его неисполнение никак не может повлечь за собой принудительный (по суду) переход права собственности от продавца к покупателю.

Во всяком случае, анализ дореволюционного законодательства, проек­та Гражданского уложения и трудов ученых-правоведов того времени сви­детельствует о совершенно особом подходе к договорам продажи недви­жимости, в полной мере учитывающем специфические черты и значение такого объекта гражданских прав, как недвижимое имущество.

Для характеристики дальнейшего развития событий в области право­вого регулирования продажи недвижимого имущества в России поистине пророческий смысл имели слова, сказанные И.А. Покровским: «Дойдет ли когда-нибудь право... до «национализации земли», т. е. до возведения мыс­ли о недвижимости как о национальном достоянии в юридический принцип и до низведения права собственности на нее на степень зависимого пользования чужой (государственной) вещью, сказать, разумеется, нельзя. Но не подлежит сомнению, что все... ограничения права собственности носят в себе уже зерно этой мысли и что дальнейшее развитие общественного бла­гоустройства будет требовать все новых и новых шагов в этом направле­нии»[[15]](#footnote-15).

Как теперь уже очень хорошо известно, в советский период право «дошло» до национализации земли и иных основных объектов недвижимо­сти. В этот период договор купли-продажи недвижимости применялся лишь в отношении крайне ограниченного круга объектов: индивидуальных жи­лых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, кооперативных квартир да некоторых объектов так называемой колхозно-кооперативной собственности.

Земля находилась в исключительной государственной собственности. Что же касается зданий, строений и сооружений, принадлежащих государ­ству, то подзаконными актами регулировался специальный порядок их пе­редачи с баланса на баланс различных государственных предприятий и уч­реждений по воле министерств и ведомств с сохранением на них права го­сударственной собственности. Акты передачи являлись скорее бухгалтер­скими операциями, нежели юридическими сделками.

С позиции права анализ советского периода «развития» правового ре­гулирования договора купли-продажи недвижимого имущества не пред­ставляет никакого интереса.

# 3. ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОВРЕМЕННОМУ РОССИЙСКОМУ ГРАЖДАНСКОМУ ПРА ВУ

Нормы о договоре купли-продажи недвижимого имущества объеди­нены в ГК в отдельном параграфе исходя из специфики ее предмета, предопределяющей особенности договора купли-продажи недвижимости, которые позволяют выделить его в отдельный вид договора купли-продажи: договор продажи недвижимости. По договору продажи недви­жимости продавец обязуется передать в собственность покупателя не­движимое имущество.

К недвижимому имуществу (недвижимости) относятся земельные уча­стки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связа­но с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущер­ба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся также подлежащие госу­дарственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (в юридическом смысле, конечно). Закон может отнести к недвижимости и иное имущество (ст. 130 ГК).

Специфические черты недвижимости: прочная связь с землей, особая ценность, непотребляемость в процессе использования и т. п. - диктуют не­обходимость определения специальных правил, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте. Уже в первой части ГК предусмотрен ряд специальных правил в отношении обязательной государственной регист­рации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав (ст. 131).

Практический смысл, а вместе с ним и значение специальных правил, регулирующих договор продажи недвижимости, предопределены тем, что объекты недвижимости неотрывны от места их нахождения, а договоры их продажи могут совершаться и в любом другом месте. Участникам имуще­ственного оборота при заключении подобного рода сделок необходимо точно знать правовое положение приобретаемого конкретного объекта, и в частности: не обременено ли данное имущество правами третьих лиц; явля­ется ли продавец здания, сооружения, иного объекта недвижимости собст­венником соответствующего земельного участка и т. п. Все это непосредст­венно влияет не только на цену и другие условия договора, но и на само решение вопроса о возможности приобретения имущества. Эта цель дости­гается путем введения обязательной государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом.

Кроме того, для правового регулирования прав на недвижимость и оборота недвижимого имущества характерно сочетание частноправового и публично-правового методов регулирования. В отношении целого ряда объектов недвижимости (земельные участки, недра, водоемы, лесонасажде­ния и т. п.) общественный интерес выражается в необходимости сохранения их целевого назначения и правового режима их использования. Задача пуб­личного права - определить, допускаются ли соответствующие объекты недвижимости в имущественный оборот, существует ли необходимость в установлении каких-либо -ограничений, касающихся использования отдель­ных категорий объектов в имущественном обороте (например, в отношении субъектов прав на указанные объекты или сохранения целевого назначения объектов недвижимости) и санкций за нарушения требований законода­тельства, затрагивающие публичные интересы. Что касается непосредст­венно имущественного оборота объектов недвижимости, то его правовое регулирование обеспечивается частноправовыми нормами.

Такой подход в определении оптимального сочетания частноправо­вых и публично-правовых методов регулирования отношений, связанных с оборотом недвижимого имущества, был использован при определении порядка введения в действие новых положений ГК об отдельных видах договоров, в том числе правил, регулирующих договор продажи недви­жимости. К примеру, в соответствии со ст. 13 Федерального закона «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Фе­дерации» нормы части второй ГК в части, касающейся сделок с земель­ными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.

## 3.1. Понятие договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости является одним из отдельных видов договора купли-продажи, выделяемым по признаку особого объекта прода­жи - недвижимого имущества. Поэтому указанному договору присущи все основные признаки договора купли-продажи товаров, отличающие послед­ний от иных типов самостоятельных гражданско-правовых договоров. Ис­ходя из этого, договор продажи недвижимости может быть определен сле­дующим образом.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору про­дажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность по­купателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное иму­щество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК).

Как и всякий договор купли-продажи, договор продажи недвижимости является консенсуалъным, возмездным, взаимным (синаллагматическим).

Правовое регулирование договора продажи недвижимости как отдель­ного вида договора купли-продажи строится по следующей схеме. В § 7 гл. 30 ГК содержатся специальные правила, регламентирующие заключение дого­вора продажи недвижимости, его форму, а также действия сторон по его исполнению. Эти правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие соответствующих общих положений о купле-продаже товаров (§ 1 гл. 30 ГК). Родовая принадлежность договора прода­жи недвижимости к договору купли-продажи товаров в правовом регулиро­вании проявляется в том, что в части, не урегулированной нормами, вклю­ченными в § 7 гл. 30 ГК, к отношениям, связанным с продажей недвижимо­сти, подлежат применению общие положения о договоре купли-продажи товаров.

Существенными условиями договора продажи недвижимости следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта не­движимости. При этом 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.

Естественно, в случае с договором продажи недвижимости основное видообразующее значение имеет такой элемент предмета договора, как продаваемый объект недвижимого имущества. Именно особенности, при­сущие недвижимому имуществу, диктуют необходимость установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче прода­ваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате.

Поэтому сфера действия договора продажи недвижимости может быть определена лишь путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием «недвижимое имущество».

## 3.2. Объекты недвижимости

В ГК имеются положения, позволяющие определить как общие при­знаки объектов недвижимого имущества, так и примерный перечень объек­тов недвижимости.

Как уже отмечалось, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, пере­мещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недви­жимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объек­ты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имуще­ство (ст. 130ГК).

Таким образом, основными признаками недвижимости являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в ГК и являются самостоятель­ными основными объектами недвижимости.

Земельные участки относятся к тем объектам недвижимости, в от­ношении которых законодательством могут быть установлены ограниче­ния на участие в имущественном обороте. Об этом свидетельствует, в частности, норма, содержащаяся в п. 3 ст. 129 ГК, согласно которой зем­ля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

На протяжении всех последних лет законами и иными правовыми ак­тами в имущественный оборот вводились отдельные категории земельных участков. Так, Указом Президента Российской Федерации от 25 марта 1992 г. № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий»[[16]](#footnote-16) граж­данам и юридическим лицам предоставлено право при приватизации госу­дарственных и муниципальных предприятий, а также при расширении и дополнительном строительстве объектов этих предприятий наряду с арен­дой земельных участков приобретать последние в собственность. Более того, Указом было предусмотрено, что земельные участки, предоставлен­ные гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, по их желанию могут продаваться им в собственность.

В соответствии с Законом Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собст­венность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобно­го и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строи­тельства»[[17]](#footnote-17) предусматривалась передача в частную собственность граждан в городах, поселках и сельской местности земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также под индивидуальные жилые дома и хозяйственные постройки. Гражданам, получившим в частную собствен­ность земельные участки для указанных целей, было также предоставлено право продавать их другим гражданам Российской Федерации независимо от сроков приобретения права собственности на продаваемый земельный участок в пределах норм предоставления земельных участков. Договор ку­пли-продажи (купчая) земельного участка подлежал нотариальному удосто­верению и регистрации в соответствующем комитете по земельным ресур­сам и землеустройству.

Указом Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 г. № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территории город­ских и сельских поселений, или права их аренды»[[18]](#footnote-18) установлено, что расположенные на территориях городских и сельских поселений земельные участки, предназначенные в соответствии с градостроительной и земле­устроительной документацией под застройку, либо право аренды этих земельных участков подлежат продаже гражданам и юридическим лицам на торгах (аукционах, конкурсах), если иное не предусмотрено законода­тельством Российской Федерации. На основании данного Указа Прави­тельством РФ принято постановление от 5 января 1998 г. № 2 «Об утвер­ждении порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, распо­ложенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды»[[19]](#footnote-19).

Следует отметить, что в настоящее время в российском законодатель­стве сложилась парадоксальная ситуация: когда еще не принят новый Зе­мельный кодекс Российской Федерации, а иные общие правила об ограни­чении оборота земельных участков отсутствуют, оборот земли законом практически не ограничен. В то же время, в соответствии с Конституцией Российской Федерации (п. 2 ст. 9) признается возможность нахождения в частной собственности (а следовательно, и в имущественном обороте) зем­ли и других природных ресурсов.

Однако следует согласиться с тем, что оборотоспособными в настоя­щее время можно признать лишь те земельные участки, которые уже при­надлежат на праве собственности гражданам и юридическим лицам. В силу особой общественной значимости оборот земельных участков законода­тельно ограничен в публичных интересах, так же как и содержание прав всякого землепользователя или природопользователя, включая собственни­ков. Оборот земельных участков и иных природных ресурсов должен осу­ществляться лишь в той мере, в какой он допускается специальным законо­дательством - законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК). «Ведь количество и состав такого рода объектов объективно ограниче­ны в силу очевидных естественных причин, а их использование всегда по­этому, так или иначе, затрагивает интересы общества в целом»[[20]](#footnote-20).

Что касается дальнейшего возможного развития правового регулиро­вания оборота земельных участков, то необходимо согласиться с О.М. Ко­зырь, которая считает, что «в отношении земли российское законодательст­во, видимо, последует мировой традиции, согласно которой ограничения оборота устанавливаются в зависимости от категорий земель. Так, для зе­мель сельскохозяйственного назначения они будут существенно отличаться от ограничений, налагаемых на оборот земель, используемых под застрой­ку. Оборот же земель заповедников, заказников и других особо охраняемых природных территорий должен быть практически исключен»[[21]](#footnote-21).

Самостоятельными объектами недвижимости признаются также уча­стки недр и обособленные водные объекты. Они являются недвижимостью в силу их естественных физических свойств, а не потому, что составляют единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невоз­можно установление права собственности на недра вне зависимости от пра­ва собственности на землю[[22]](#footnote-22). Особенность такого рода объектов состоит в том, что в отношении них действует презумпция государственной собст­венности: в соответствии с п. 2 ст. 214 ГК природные ресурсы, не находя­щиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных об­разований, являются государственной собственностью. Таким образом, ука­занные объекты в принципе не могут признаваться бесхозными.

Что касается правового регулирования оборота указанных объектов недвижимости, то нельзя не согласиться с О.М. Козырь, которая отмечает: «Поскольку в России сохраняется исключительное право государственной собственности на недра, а передача их в пользование осуществляется на основании административного акта-лицензии, говорить всерьез о граждан­ском обороте этого вида объектов представляется преждевременным»[[23]](#footnote-23).

Такие объекты недвижимости, как леса и многолетние насаждения относятся к недвижимому имуществу в силу их неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Вместе с тем от договоров продажи указанных объектов как недвижимого имущества (т. е. с переходом соответствующих прав на земельный участок) следует отличать сделки, по которым лес и многолетние насаждения реали­зуются как движимое имущество, когда продается, например, «лес на кор­ню» или срубленные деревья. В последнем случае нормы ГК о продаже недвижимости не подлежат применению, а соответствующие договоры за­ключаются по правилам продажи движимого имущества.

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имуще­ства по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу это­го их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь созда­ваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК). Данная норма ГК вызвала в юридической литературе дискуссии относительно принад­лежности к недвижимому имуществу зданий и сооружений, не завершен­ных строительством (объектов незавершенного строительства).

По мнению некоторых авторов, отсутствие обязательной государст­венной регистрации объектов незавершенного строительства порождает сомнения в их юридической природе как недвижимости. Это означает, что до государственной регистрации вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым[[24]](#footnote-24).

Позиция указанных авторов не изменилась и после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г.[[25]](#footnote-25) (далее - Закон о государст­венной регистрации), согласно которому в случае необходимости соверше­ния сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описа­ние объекта незавершенного строительства (п. 2 ст. 25). Например, по мне­нию О.М. Козырь, задача подобной информации - лишь обеспечить юри­дическую чистоту сделки с таким объектом, если объект для завершения его строительства должен быть отчужден другому лицу. Об этом свиде­тельствует и использование в Законе нетипичного для законодательного акта термина «необходимость совершения сделки», ориентирующего на нестандартную ситуацию. «Общим же правилом Закона о регистрации, -пишет О.М. Козырь, - остается регистрация права на вновь созданный объ­ект недвижимого имущества на основании документов, подтверждающих факт его создания (п. 1 ст. 25)»[[26]](#footnote-26).

По мнению других авторов, незавершенное строительство следует рассматривать в качестве особого объекта недвижимости со специальным правовым режимом". Такая позиция нашла подтверждение в многочислен­ных правовых актах, принятых до введения в действие Закона о государст­венной регистрации, а также воспринята судебной практикой. К примеру, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 3 февраля 1992 г. № 59 «О мерах по продаже незавершенных строительством объектов»[[27]](#footnote-27), начиная с 1992 г. незавершенные строительством объекты, сооружаемые за счет рес­публиканского бюджета Российской Федерации и средств государственных предприятий, находящихся в федеральной собственности, не обеспеченные финансированием и материально-техническими ресурсами, необходимыми для их завершения в нормативные сроки, подлежали реализации с откры­тых торгов (как объекты недвижимости) предприятиям, организациям, гра­жданам и иностранным инвесторам.

Указом Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1181 «О мерах по обеспечению достройки незавершенных строительством жи­лых домов»[[28]](#footnote-28) было установлено, что незавершенные строительством жилые дома, находящиеся в федеральной собственности, в том числе в полном хозяйственном ведении предприятий и оперативном управлении организа­ций и учреждений, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года необходимого финансирова­ния из федерального бюджета, подлежали передаче для завершения строи­тельства либо продаже на инвестиционных и коммерческих конкурсах в целях обеспечения скорейшей достройки жилых домов и обеспечения гра­ждан жильем.

Указом Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 «О гарантиях собст­венникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земель­ных участков под этими объектами»[[29]](#footnote-29) предусмотрено, что при приватизации объектов незавершенного строительства возможна регистрация прав собст­венности на такие объекты, если заявитель представит документы, которые подтверждают приобретение данного объекта, право пользования земель­ным участком для создания объекта недвижимого имущества, разрешение на производство строительных работ, а также описание объекта незавер­шенного строительства. Право приобретения в собственность земельных участков, на которых расположены ранее приватизированные здания, строения, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, в первую очередь имеют физические и юридические лица, которые стали собственниками соответствующих объектов недвижимости.

Официальная позиция судебной практики по вопросу о возможности отнесения объектов незавершенного строительства к недвижимому имуще­ству нашла отражение в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики раз­решения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[[30]](#footnote-30). Данное постановление включает в себя разъяснение, согласно которому по смыслу ст. 130 ГК и ст. 25 Закона о государственной регист­рации, незавершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимо­му имуществу. Поэтому при разрешении споров о праве собственности на незавершенные строительством объекты судам необходимо руководство­ваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на не­движимое имущество и совершение сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на незавершенные строительством объекты и распоряжения ими.

На наш взгляд, позиция судебной практики в наибольшей степени соответствует природе объектов незавершенного строительства. Действи­тельно, если объект незавершенного строительства является предметом действующего договора строительного подряда, то в этом случае о нем нельзя говорить не только как об объекте недвижимого имущества, но и как об объекте вещных прав: он является объектом обязательства, выте­кающего из договора строительного подряда, и замена сторон этого обя­зательства (заказчика и подрядчика) возможна лишь по правилам уступки прав требования и перевода долга по обязательствам.

Другое дело, если обязательство по каким-либо причинам прекращено. В этом случае незавершенное строительство становится объектом вещных прав и объектом имущественного оборота. При этом объект незавершенно­го строительства имеет все признаки недвижимого имущества: он нераз­рывно связан с земельным участком и его перемещение без несоразмерного ущерба целевому назначению невозможно. Поэтому все сделки с таким объектом незавершенного строительства возможны лишь с соблюдением требований, предъявляемых к недвижимому имуществу.

Иллюстрацией к сказанному может служить пример из арбитражно-судебной практики, которая исходит из того, что незавершенный строи­тельством объект как объект недвижимости может быть предметом дого­вора купли-продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.

Прокурор предъявил иск в интересах Сбербанка России о признании недействительным договора купли-продажи незавершенного строительст­вом объекта. Договор был заключен между акционерным обществом и об­ществом с ограниченной ответственность.

В обоснование иска прокурор указал, что отделение Сбербанка приоб­рело у акционерного общества незавершенный строительством объект по Договору купли-продажи. Объект передан по приемо-сдаточному акту, оплачен покупателем. Однако переход права собственности не зарегистриро­ван, поскольку комитет по земельным ресурсам отказался произвести та­кую регистрацию. Несмотря на наличие указанного договора, акционерное общество продало этот же объект обществу с ограниченной ответственно­стью.

При рассмотрении данного спора возник вопрос о том, может ли быть предметом договора купли-продажи незавершенный строительством объект недвижимости и подлежит ли регистрации переход права собственности. Высший Арбитражный Суд РФ оценил ситуацию следующим образом.

В соответствии со ст. 129 ГК объекты гражданских прав могут сво­бодно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограниче­ний в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершен­ные строительством. Таким образом, эти объекты не изъяты из гражданско­го оборота и могут отчуждаться собственником другим лицам.

Согласно ст. 130 ГК к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерно­го ущерба их назначению невозможно. В ст. 219 Кодекса указано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недви­жимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Из материалов дела следовало, что на участке возведены фундамент и стены дома. Перемещение этого объекта без несоразмерного ущерба невоз­можно. Следовательно, данный объект является объектом недвижимости.

В связи с этим комитет по земельным ресурсам, осуществляющий в этом регионе регистрацию и оформление документов о правах на земель­ные участки и прочно связанную с ними недвижимость, на основании Указа Президента РФ от 11 декабря 1993 г. №2130 «О государственном земель­ном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» обязан был произвести регистрацию перехода прав на незавершенный строитель­ством объект и земельный участок. Отказ комитета от государственной ре­гистрации заинтересованная сторона может обжаловать в арбитражный суд.

Поскольку спорное имущество обременено правами отделения Сбер­банка на основании договора купли-продажи, продавец (акционерное обще­ство) потерял право распоряжаться им любым способом. С учетом изло­женного было признано, что суд обоснованно удовлетворил иск прокурора[[31]](#footnote-31).

Спорный характер носит также вопрос об отнесении к недвижимому имуществу нежилых помещений внутри зданий. Дело в том, что нормы ГК, регулирующие отношения, связанные с оборотом объектов недвижимости, не имели в виду в качестве таковых нежилые помещения. Вместе с тем ГК допускает возможность отнесения к недвижимости федеральным законом и иных объектов, не предусмотренных ГК. Законом о государственной реги­страции в перечень объектов недвижимого имущества включены нежилые помещения. Следовательно, специальные правила, регулирующие договор продажи недвижимости, подлежат применению в полном объеме и к отно­шениям, связанным с продажей нежилых помещений.

Объектами недвижимости, имеющими строго целевое назначение, признаются жилые помещения, под которыми жилищное законодательство понимает не только жилые дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помеще­ния (к примеру, изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет нежи­лых помещений, включая служебные, ведомственные помещения, общежи­тия, гостиницы-приюты и т. п.[[32]](#footnote-32) Жилые помещения предназначены для про­живания граждан. Собственник, осуществляя права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением, должен обеспе­чивать сохранение его назначения.

К недвижимому имуществу ГК отнес и ряд объектов, не обладающих необходимыми признаками недвижимости: неразрывной связью с землей и невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба их назначе­нию. Речь идет о подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судах, судах внутреннего плавания, космических объектах. С другими объектами недвижимости их объединяют две общие черты: во-первых, высокая стоимость указанных объектов и, во-вторых, наличие государственной регистрации, обеспечивающей индивидуализацию ука­занных объектов. Кодекс объединил названные объекты с недвижимым по своей природе имуществом в связи с необходимостью установления для тех и других единого правового режима.

## 3.3. Форма договора и порядок его заключения

Положения ГК о письменной форме сделки (п. 1 ст. 160) и о письмен­ной форме договора (п. 2 ст. 434) имеют серьезные отличия. В первом слу­чае (письменная форма сделки) законодатель требует от сторон совершения сделки путем составления документа, выражающего ее содержание и под­писанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным обра­зом уполномоченными ими лицами, допуская одновременно совершение двусторонних или многосторонних сделок (т. е. договоров) иными спосо­бами, установленными ГК. Применительно же к письменной форме догово­ра законодатель отходит от общего правила и допускает заключение дого­вора не только путем составления одного документа, подписанного сторо­нами, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей дос­товерно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Требования же к форме договора продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК).

Таким образом, суть специального правила о форме договора продажи недвижимости состоит в том, что исключается применение положения ГК о форме договора (п. 2 ст. 434), и может быть выражена формулой «исключе­ние исключения». Применительно к договору продажи недвижимости зако­нодатель возвращается к требованиям, предъявляемым к письменной фор­ме сделки (п. 1 ст. 160), ужесточая тем самым режим заключения договора продажи недвижимости.

Более того, в отличие от общих правил, регламентирующих последст­вия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требова­ний, предъявляемых к форме договора продажи недвижимости, влечет его недействительность.

При заключении договора продажи недвижимости важное значение для его действительности имеет «фигура» продавца. В тех случаях, когда в качестве продавца по договору выступает не собственник недвижимого имущества, а обладатель иного, ограниченного вещного права на недвижи­мость (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учре­ждение), значительно повышается риск возможного признания такого дого­вора недействительной сделкой. Здесь необходимо учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на распоряжение недвижи­мым имуществом. В частности, государственное или муниципальное пред­приятие - как субъект права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК), так и субъект права оперативного управления (казенное предприятие) (п. 1 ст. 297 PJQ - не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество без согласия собственника этого имущества. Нарушение данного требования влечет недействительность договора продажи недвижимости.

Примером к сказанному может служить разъяснение, содержащееся в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связан­ных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 7). Согласно данному разъяснению, при разрешении споров, связанных с осуществлени­ем государственными и муниципальными предприятиями права хозяйст­венного ведения или оперативного управления, следует учитывать установ­ленные ст. 295 и 296 ГК ограничения прав предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом. Сделки, совершенные предприятиями по отчуждению имущества вопреки названным ограничениям, являются недействительными как ничтожные[[33]](#footnote-33).

В определенных случаях и при соблюдении требования о необходимо­сти получения согласия собственника на продажу недвижимого имущества, принадлежащего государственному или муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, сохраняется риск признания договора продажи недвижимости недействительным. Дело в том, что в отличие от иных коммерческих организаций государственные и муниципальные предприятия наделены не общей, а целевой (специальной) правоспособностью (ст. 49 ГК). Поэтому действия унитарных предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом должны быть обу­словлены выполнением задач его уставной деятельности и целевым назна­чением предоставленного для выполнения этих задач имущества под стра­хом признания совершенных сделок недействительными. На этот счет также имеется официальное разъяснение Пленума Высшего Арбитражно­го Суда РФ. В соответствии с п. 9 постановления Пленума от 25 февраля 1998 г. № 8, в тех случаях, когда действия предприятия, в том числе и осуществленные с соблюдением требования о получении предваритель­ного согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК) на отчуждение другим лицам закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения движимого или 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, независимо от того, совершены они с согласия собственника (уполномоченного им органа) или самостоятельно предприятием[[34]](#footnote-34).

Что касается учреждений, финансируемых собственником, то они во­обще не вправе совершать договоры продажи в отношении имущества, за­крепленного за ними либо приобретенного за счет средств, выделенных им по смете (п. 1 ст. 298 ГК). Вместе с тем, если в соответствии с учредитель­ными документами учреждению предоставлено право осуществлять прино­сящую доходы деятельность, то имущество, приобретенное за счет этих доходов (включая недвижимость), учитывается на отдельном балансе и на­ходится в самостоятельном распоряжении учреждения. Следовательно, до­говоры продажи учреждением в качестве продавца недвижимого имущест­ва, которое учитывается на отдельном балансе и было приобретено на до­ходы, полученные от разрешенной собственником предпринимательской деятельности, соответствуют законодательству и не могут быть признаны недействительными.

Как известно, всякий гражданско-правовой договор считается заклю­ченным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Суще­ственными же условиями договора признаются условия о предмете догово­ра, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как суще­ственные или необходимые для договоров данного вида, а также все те ус­ловия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК).

Предмет всякого договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия продавца и покупателя соответственно по передаче не­движимости, ее принятию и оплате. В тех случаях, когда продается здание, сооружение или иной объект недвижимости, определяемый по признакам неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несораз­мерного ущерба его назначению, и продавец является собственником зе­мельного участка, предмет договора включает в себя и объект третьего ро­да, а именно: права на земельный участок, передаваемые покупателю вме­сте с объектом недвижимости.

По сравнению с общими положениями о купле-продаже товаров зако­нодатель ужесточает требование относительно условия договора о прода­ваемом объекте недвижимости. В договоре продажи недвижимого имуще­ства должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю по договору, в том числе сведения, определяющие расположение указанного объекта не­движимости на соответствующем участке либо в составе другого недвижи­мого имущества. При отсутствии таких данных в договоре условие о не­движимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор продажи недвижимости считается незаключенным.

Как уже отмечалось, недвижимость - это прежде всего земельные уча­стки и то, что неразрывно связано с землей. Переход в результате исполне­ния договора купли-продажи здания, строения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоот­ношений и по поводу этого земельного участка. И напротив, если продается земельный участок, изменяются правоотношения по поводу находящегося на нем недвижимого имущества. ГК содержит четкие правила, регулирую­щие такого рода изменения (ст. 552-553).

Покупатель здания, сооружения или иной недвижимости одновремен­но с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимо­стью и необходима для ее использования. Природа этих прав зависит от того, является ли продавец недвижимости собственником соответствующе­го земельного участка. В этом случае передаваемое покупателю право на земельный участок определяется договором (право собственности, право аренды и т. п.). Если же в договоре отсутствует условие о передаваемом покупателю праве на земельный участок, он становится собственником той части земельного участка, которая занята проданной ему недвижимостью и необходима для ее использования.

При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель недвижимо­сти получает право пользования соответствующей частью земельного уча­стка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Правда, следует иметь в виду, что законом или договором между продавцом и собственни­ком земли могут быть предусмотрены условия пользования земельным уча­стком, не позволяющие продажу находящейся на этом земельном участке недвижимости либо допускающие это только с согласия собственника зем­ли.

Таким образом, условие договора продажи недвижимости, продавец по которому одновременно является собственником земельного участка, о передаваемых покупателю правах на соответствующий земельный участок относится к существенным условиям такого договора, определенным диспозитивной нормой. При отсутствии в тексте договора (договоре-докумен­те) соответствующего пункта, договор тем не менее должен считаться за­ключенным, поскольку необходимое существенное условие содержится в договоре (договоре-правоотношении) в том виде, как оно определено диспозитивной нормой (п. 2 ст. 552 ГК).

В тех же случаях, когда продавец недвижимости не является собствен­ником земельного участка, условие о правах на земельный участок не отно­сится к существенным условиям договора, более того - правило о правах на земельный участок, которые переходят к покупателю недвижимости, опре­делено императивной нормой и находится за рамками договора продажи недвижимости.

В случаях, когда предметом договора купли-продажи недвижимости, напротив, является земельный участок, а находящаяся на нем недвижи­мость остается в собственности у продавца, условия пользования продав­цом частью земельного участка, занятой недвижимостью, определяются договором купли-продажи. Если договор не содержит таких условий, про­давец получает право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для пользования ею.

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое су­щественное условие договора продажи недвижимости, как цена (ст. 555 ГК). Во-первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (ст. 424, 485 ГК), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь действу­ет иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным. Во-вторых, цена на здание, сооружение или иной объект недвижимости, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее.

Для определения цены продаваемого объекта недвижимости (с учетом цены земельного участка или права на него) стороны могут прибегнуть к услугам профессиональных оценщиков, действующих на основе Федераль­ного закона от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[[35]](#footnote-35).

Цена недвижимости может быть установлена в договоре продажи не­движимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера. В этом случае общая цена продаваемого недвижимого имущества, подлежа­щая уплате покупателем, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК).

Момент вступления в силу договора продажи недвижимости опреде­ляется в соответствии с общими правилами, предусмотренными п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем.

Исключение составляет лишь договор продажи жилых помещений. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или кварти­ры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК).

Следует обратить особое внимание на то, что договор продажи недви­жимости (за исключением продажи жилых помещений) считается заклю­ченным и вступает в силу именно с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности к покупателю.

Так, комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании стоимости помещения магазина, приобретенного по договору купли-продажи, заключенному на основании результатов аукциона, и пеней за просрочку оплаты.

Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал в полном объеме. Судом при рассмотрении спора установлено, что сумма основного долга погашена ответчиком до предъявления иска. Во взыскании пеней отказано в связи с тем, что договор не зарегистрирован в установлен­ном порядке, т. е. не вступил в законную силу. В этом случае, по мнению суда первой инстанции, договорная ответственность не применяется.

Апелляционная инстанция не согласилась с решением суда и удовле­творила исковые требования комитета о взыскании с общества пеней за просрочку оплаты в размере, предусмотренном договором. При этом апел­ляционная инстанция обоснованно сослалась на следующие обстоятельства.

В соответствии со ст. 425 ГК договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В п. 3 ст. 433 ГК ука­зано, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено зако­ном.

ГК предусматривает обязательную государственную регистрацию договора о продаже жилых помещений (ст. 558) и договора купли-прода­жи предприятия (ст. 560). Кодекс не предусматривает обязательной госу­дарственной регистрации сделок купли-продажи иных, кроме указанных, видов недвижимого имущества.

Регистрация перехода права собственности (ст. 551 ГК) не означает регистрации самого договора купли-продажи.

Поэтому договор купли-продажи нежилого помещения следует счи­тать заключенным с момента его подписания согласно п. 1 ст. 433 ГК, а не с момента государственной регистрации[[36]](#footnote-36).

Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи не­движимости, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю (ст. 551 ГК). Для сторон договор всту­пает в силу с момента его подписания. Роль же государственной регистра­ции перехода права собственности на недвижимость к покупателю заклю­чается в том, что только после такой регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц. Это относит­ся и к тем случаям, когда стороны - продавец и покупатель - исполнили свои обязанности по договору задолго до государственной регистрации.

Дополнительные требования, направленные на защиту проживаю­щих в жилых помещениях граждан, сформулированы для продажи жилья (ст. 558). В частности, государственной регистрации подлежит договор купли-продажи не только жилого дома или квартиры в целом, но и части дома или квартиры. Существенным условием договора продажи жилого дома (его части) или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие право пользования соответствующим жилым помещением после его при­обретения покупателем, признается перечень таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. При несоблюде­нии этого требования договор считается незаключенным.

## 3.4. Исполнение договора продажи недвижимости

Определенными особенностями, требующими специального регулиро­вания, отличается и исполнение договора продажи недвижимости. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, под­писанным обеими сторонами (ст. 556 ГК). До фактической передачи про­данного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами пе­редаточного акта или иного соответствующего документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижи­мости.

Неисполнение продавцом своих обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различ­ные неблагоприятные последствия, включая обязанность возместить покупателю причиненные убытки. В частности, в подобных случаях возможно применение ст. 398 ГК, согласно которой в случае неисполнения обязатель­ства передать индивидуальную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмот­ренных обязательством условиях. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать воз­мещения убытков.

Специальное правило применительно к договору продажи недвижи­мости установлено ГК лишь в отношении последствий передачи недви­жимости ненадлежащего качества. В случае передачи продавцом покупа­телю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, покупатель наделяется всеми правомочиями покупателя, получившего (по договору купли-продажи) товар с недостат­ками (ст. 475 ГК), за исключением права потребовать от продавца замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Неисполнение покупателем обязательства по принятию от продавца проданного ему объекта недвижимости также влечет для него определен­ные последствия (помимо обязанности возместить продавцу причиненные убытки). В частности, в силу отсутствия какого-либо специального правила в § 7 гл. 30 ГК, в подобной ситуации в случаях, когда покупатель в наруше­ние закона, иных правовых актов или договора купли-продажи не принима­ет товар или отказывается его принять, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора (п. 3 ст. 484 ГК).

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный ему в соот­ветствии с договором объект недвижимости, продавец получает право тре­бовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК (п. 3 ст. 486 ГК).

Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого имущества, может также служить основанием к расторжению этого договора.

Так, комитет по управлению имуществом продал товариществу с ог­раниченной ответственностью автозаправочную станцию. В договоре пре­дусмотрены обязанность покупателя уплатить стоимость автозаправочной станции продавцу и обязанность продавца передать ее покупателю после оплаты. Обязательства по оплате покупателем не были исполнены, вследст­вие чего комитет предъявил ему иск о расторжении договора. При приня­тии решения по данному спору арбитражный суд исходил из следующих соображений.

В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК договор по требованию одной из сто­рон может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении этого договора другой стороной.

Согласно п. 59 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Плену­ма Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», отказ покупателя от внесения платежа за приобре­тенный им объект приватизации нельзя рассматривать в качестве основания для признания сделки недействительной, поскольку этот отказ не мог иметь место при ее совершении и в силу п. 2 ст. 450 ГК должен признаваться ос­нованием для расторжения договора купли-продажи приватизированного объекта.

Федеральный закон «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Фе­дерации» также предусматривает право продавцов в случае нарушения покупателями условий договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества предъявлять иски о расторжении сделок при­ватизации (ст. 29).

Поскольку покупатель допустил существенное нарушение условий до­говора, суд вынес решение о его расторжении[[37]](#footnote-37).

# 4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

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[[38]](#footnote-38).

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. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». 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[[39]](#footnote-39).

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. № 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)[[40]](#footnote-40).

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 (при­менительно к продаже недвижимости к их числу относится договор прода­жи жилых помещений) 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)»[[41]](#footnote-41).

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. № 8, которое содержит следующее разъяснение: «Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительности договора продажи недви­жимости» (п. 14)[[42]](#footnote-42).

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. № 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[[43]](#footnote-43).

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[[44]](#footnote-44).

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении хотелось бы отметить некоторые важные аспекты, связанные с заключением и реализацией договора купли-продажи недвижимости в общем.

По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять объект недвижимости и уплатить за него определенную денежную сумму.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются предмет и цена.

Сторонами в договоре купли-продажи недвижимости – продавцом и покупателем – могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство.

Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности на здание (сооружение) по такому договору от продавца к покупателю.

Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

Для осуществления государственной регистрации стороны должны представить в соответствующий государственный орган достаточный пакет документов, подтверждающих их полномочия и права на предмет сделки.

Срок государственной регистрации по общему правилу составляет один месяц, однако на практике применяется ускоренная процедура регистрации перехода прав на нежилые помещения, что позволяет значительно сократить сроки государственной регистрации перехода прав на недвижимость.

Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным.

Переход в результате исполнения договора купли-продажи недвижимости, строения находящихся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу этого земельного участка. Так, например, покупатель здания, сооружения одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Купля-продажа объектов недвижимости государственной или муниципальной собственности лежит за пределами гражданско-правовых отношений и регулируется законодательством РФ о приватизации. Круг субъектов, имеющих право на приобретении в собственность сданных в аренду зданий, сооружений, помещений, а также земельных участков под приватизированными предприятиями, находящихся в аренде или фактическом владении, строго ограничен.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000.

Витрянский В. В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. - М.: Статут, 1999.

Гражданский кодекс Нидерландов. Кн. 2, 3, 5, 6 и 7 / От вред. Ф.Й.М. Фельдбрюгге. Лейден, 1996.

Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. Ред. Е.А. Васильев. 2-е изд., перераб. и доп. М., 1992.

Гражданское право. Учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – Часть 2. – М.: Проспект, 1998.

Гражданское право: Учебник: В 2-х т. / От вред. проф. Е.А. Суханов Т. 1. М., 1998.

Единообразный торговый кодекс США / Пер. с англ. М., 1996 (Сер. Современное зарубежное и международное частное право).

Закон РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной полити­ки» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 3. Ст. 99; СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 147; 1997. № 17. Ст. 1913).

Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова / Отв. ред. А. Л. Маковский. М., - 1998.

Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". - М.: Спарк, 1999.

Мейер Д.И. Русское гражданское право: Ч.2. М., 1997.

Нам К. Сущность гарантийных обязательств в договоре купли-продажи // Хозяйство и право. - 1997. - №№ 8, 9.

Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998.

Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. - 1998. - №7.

Российская газета. 1992. 28 марта.

Саватье Р. Теория обязательств. - М., 1972.

Скловский К. Договор купли-продажи: вещный эффект // Российская юстиция. - 1998 - №10.

Советское гражданское право: Учебник / В 2 т / Под ред. О. А. Красавчикова. - М., 1985. - Т. 1.

Хвостов В.М. Система римского права. - М., 1996.

Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право.- 1998. - №2.

1. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998, С. 195. [↑](#footnote-ref-1)
2. Там же, С. 197. [↑](#footnote-ref-2)
3. Там же, С.200. [↑](#footnote-ref-3)
4. Там же, С. 200-201 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. Ред. Е.А. Васильев. 2-е изд., перераб. и доп. М., 1992. С. 202-203. [↑](#footnote-ref-5)
6. Там же, С. 203. [↑](#footnote-ref-6)
7. Единообразный торговый кодекс США / Пер. с англ. М., 1996 (Сер. Современное зарубежное и международное частное право). С.59-60. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданский кодекс Нидерландов. Кн. 2, 3, 5, 6 и 7 / От вред. Ф.Й.М. Фельдбрюгге. Лейден, 1996. С. 339. [↑](#footnote-ref-8)
9. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998, С. 204. [↑](#footnote-ref-9)
10. Мейер Д.И. Русское гражданское право: Ч.2. М., 1997. С. 64-65. [↑](#footnote-ref-10)
11. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. СПб., 1902. С. 95. [↑](#footnote-ref-11)
12. Там же, С. 95. [↑](#footnote-ref-12)
13. Мейер Д.И. Русское гражданское право: Ч.2. М., 1997. С. 226. [↑](#footnote-ref-13)
14. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. СПб., 1902. С. 96. [↑](#footnote-ref-14)
15. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998, С. 205. [↑](#footnote-ref-15)
16. Российская газета. 1992. 28 марта. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 1. Ст. 26. [↑](#footnote-ref-17)
18. СЗ РФ. 1997. № 48. Ст. 5546. [↑](#footnote-ref-18)
19. СЗ РФ. 1998. № 2. Ст. 263. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гражданское право: Учебник: В 2-х т. / От вред. проф. Е.А. Суханов Т. 1. М., 1998. С. 513. [↑](#footnote-ref-20)
21. 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, 1998. С. 286. [↑](#footnote-ref-21)
22. Там же. С. 273. [↑](#footnote-ref-22)
23. Там же. С. 286. [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданское право: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. Т. 1. С. 304. [↑](#footnote-ref-24)
25. СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-25)
26. 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, 1998. С. 278. [↑](#footnote-ref-26)
27. СЗ РФ. 1992. № 4. Ст. 484. [↑](#footnote-ref-27)
28. СЗ РФ. 1994. № 7. Ст. 693. [↑](#footnote-ref-28)
29. СЗ РФ. 1997. № 20. Ст. 2240. [↑](#footnote-ref-29)
30. Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. С. 14-21. [↑](#footnote-ref-30)
31. п. 7 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости (приложение к Информационному письму Высшего Арбит­ражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. № 21) (Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.С. 81-90). [↑](#footnote-ref-31)
32. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной полити­ки» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 3. Ст. 99; СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 147; 1997. № 17. Ст. 1913). [↑](#footnote-ref-32)
33. Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. С. 16. [↑](#footnote-ref-33)
34. Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. С. 17. [↑](#footnote-ref-34)
35. СЗ РФ. 1998. №31. Ст. 3813. [↑](#footnote-ref-35)
36. Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. С. 82-83. [↑](#footnote-ref-36)
37. Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. С. 84. [↑](#footnote-ref-37)
38. Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. С. 82. [↑](#footnote-ref-38)
39. Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. С. 18. [↑](#footnote-ref-39)
40. Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. С. 18-19. [↑](#footnote-ref-40)
41. 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, 1998. С. 293. [↑](#footnote-ref-41)
42. Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. С. 18. [↑](#footnote-ref-42)
43. Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. С. 81. [↑](#footnote-ref-43)
44. 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, 1998. С. 295. [↑](#footnote-ref-44)