НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АДВОКАТУРЫ И НОТАРИАТА»

Выпускная квалификационная работа

(Магистерская диссертация)

на тему: «Отчуждение недвижимости по договору купли-продажи»

Выполнил:
Магистрант 3 года обучения
Очно-заочного отделения
Ларина Диана Геннадьевна

Научный руководитель:
к.ю.н., доцент В.В. Ралько

Рецензент:
Нотариус г. Москвы Р.Ш. Ратиани

Допущено к защите
«__» _____ 20____ г.
Зав.кафедрой нотариата
_____д.ю.н. В.В. Ралько

Москва, 2019

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ……..…3
ГЛАВА 1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ: ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ……..…9
1.1. Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав……..9
1.2. Договор купли-продажи недвижимости и его основные элементы ……22
1.3. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью……28
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА……..41
2.1. Договор купли-продажи предприятий……. 41
2.2. Договор купли-продажи жилых помещений……46
2.3. Договор купли-продажи земельных участков……..52
ГЛАВА 3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ ……..…..66
3.1 Основные проблемы нормативно-правового регулирования договорных отношений по купле-продажи недвижимости……...…….…….66
3.2. Пути совершенствования правового регулирования договорных отношений по купле-продажи недвижимости……...……...…..82
ЗАКЛЮЧЕНИЕ……...……...……...… ……...….86
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ…...……...……92

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Институт недвижимости – один из древнейших и важнейших как в гражданском праве, так и в общественных отношениях в целом. На каждом этапе развития социума и экономических отношений он претерпевает определенные изменения и оказывает существенное влияние на хозяйственный оборот.

Развитие рыночных отношений, появление класса крупных собственников средств производства стимулирует развитие рынка недвижимости, в особенности его коммерческого сегмента. Национальное богатство любого государства больше чем на 50 % состоит из жилой и нежилой недвижимости. Важность недвижимости для финансовой системы определена тем, что она является объектом налогообложения, а также важнейшим фактором хозяйственной деятельности, отсутствие которого в достаточном объеме и надлежащем качестве ограничивает возможность организации эффективной экономической деятельности как коммерческих, так и некоммерческих организаций. Договор купли-продажи недвижимости имеет особое значение, выступая в качестве основной формы оборота недвижимого имущества.

Актуальность выбранной темы обусловлена важностью института недвижимости в общественных отношениях и имеющейся проблематикой в рассматриваемой сфере.

Степень научной разработанности темы. Вопросы, связанные с особенностями института недвижимости, не раз становились предметом исследования отечественных правоведов.

Общим вопросам института недвижимости посвящены работы таких ученых дореволюционного, советского и современного периода исследований, как Е. С. Брагинский, В. В. Витрянский, Б. М. Гонгало, О. С. Иоффе, Д. И. Мейер, Е. А. Суханов.

Отдельные вопросы договора купли-продажи недвижимости рассмотрены в монографиях таких авторов как П. В. Борисенко, Н. Е. Гребнева, В. А. Петрушкин, Н. Е. Скиба и др.

Отдельные вопросы государственной регистрации прав на недвижимость были рассмотрены в трудах В. А. Алексеева, Р. С. Бевзенко, Е. А. Пустоваловой, А. В. Швабауэр и др.

При несомненной значимости выводов и рекомендаций, сформулированных в указанных исследованиях, при сохранении пробельности и ряда дискуссионных вопросов, связанных с куплей-продажей недвижимости, а также с учетом динамично развивающегося уголовно-процессуального и гражданско-процессуального законодательства, сохраняется актуальность дальнейшего исследования рассматриваемого института.

Актуальность анализа института недвижимости в целом и договора ее купли-продажи в частности связана с необходимостью дальнейшего исследования, развития и совершенствования отношений в области коммерческой и некоммерческой недвижимости различных форм собственности, а также в отношении объектов жилой и нежилой недвижимости в условиях современного расширения и активизации операций с различными видами недвижимости. Важность уточнения теоретических аспектов обусловлена также необходимостью дальнейшего развития, усложнения и совершенствования отношений в области управления и организации недвижимости, так как недвижимое имущество играет важнейшую роль в жизнедеятельности общества как социально-культурный и экономический ресурс.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие при купле-продаже недвижимости.

Предметом исследования является совокупность правовых норм отечественного законодательства, регулирующих особенности договорных отношений при купле-продаже недвижимости.

Цель исследования – исследовать особенности отчуждения недвижимости по договору купли-продажи.

Цель, предмет и объект исследования определили следующие **задачи**:

- рассмотреть понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав;

- охарактеризовать договор купли-продажи недвижимости и его основные элементы ;

- проанализировать особенности государственной регистрации и нотариального заверения сделок с недвижимостью;

- охарактеризовать специфику купли-продажи отдельных видов недвижимости;

- выявить проблемы нормативно-правового регулирования договорных отношений по купле-продажи недвижимости и предложить рекомендации по их устранению.

Теоретической и методологической базой работы является научная и специальная литература отечественных авторов, затрагивающая вопросы регламентации института недвижимости.

В ходе написания работы был использован комплекс взаимодополняющих методов исследования: анализ специальной и методической литературы; обобщение, сравнение, общенаучные методы познания, метод системного подхода и др.

Нормативную базу исследования составили: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и иные нормативные правовые акты, регламентирующие институт недвижимости.

Основным источником эмпирических данных послужила судебная практика.

Научная новизна исследования заключается в комплексном подходе автора к исследованию указанного института и сформулированных выводах относительно совершенствования имеющегося законодательства.

На защиту выносятся следующие новые и содержащие элементы новизны положения:

1. В связи с тем, что законодателем в настоящее время не приемлем частноправовой подход к регулированию недропользования с соответствующими ограниченными вещными правами на недра, представляется логичным исключение из статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации[1] (далее – ГК РФ) фразы об участках недр как объекте недвижимости. Специальным законодательством установлена невозможность частной собственности на недра, а ограниченные права в остальном законодательстве на такие объекты не предусмотрены. Представляется очевидным, что для того, чтобы работал именно частно-правовой подход, подразумеваемый на данный момент исходя их наделения недр статусом недвижимости, необходимо комплексное реформирование отраслевого законодательства. Наличие же такого указания в условиях публично-правового подхода к регулированию недропользования лишь вводит в заблуждение как правоприменителя, так и участников гражданского оборота, нарушая равноправие форм собственности.

2. Применения нормы, содержащейся в ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[2] (далее - ФЗ РФ от 24.07.2002 № 101) относительно ничтожности договора, заключенного с нарушением преимущественного права субъекта РФ на покупку земельного участка с/х назначения характеризуется противоречивостью и признает ничтожным договор даже в том случае, когда уполномоченный орган не имеет намерения приобрести участок. Предлагается изменить положения ст. 8 указанного закона - отказаться от ничтожности сделки и закрепить за уполномоченным органом право требовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору купли-продажи.

3. Расширительное толкование судами ст. 8 ФЗ РФ от 24.07.2002 № 101 является необоснованным, так как до продажи земельного участка (перехода

---

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019)) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

[2] Федеральный закон Российской Федерации от 24.07. 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 06.06.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3018; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

права собственности на него к покупателю) преимущественное право не может считаться нарушенным, и тем более не может считаться нарушенным преимущественное право в том случае, если на дату заключения предварительного договора купли-продажи сам земельный участок еще не был сформирован.

4. В связи с распространенностью ситуации, когда покупатель жилого помещения сталкивается с проблемой сохранения права постоянного (бессрочного) пользования лицами, которые проживали совместно с прежним собственником на момент приватизации и отказались от нее, предложено предусмотреть в нормах законодательства о регистрации недвижимости обязательство по указанию подобного обременения в случае кго наличия.

5. Предлагается дополнить Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[3] положением, в соответствии с которым не подлежат нотариальному удостоверению сделки при отчуждении или ипотеке своей доли участником долевой собственности другому участнику долевой собственности. Данная новелла позволит исключить нецелесообразное понуждение обращаться к нотариусу и для большого количества участников долевой собственности поможет сберечь время и денежные средства.

6. В контексте создавшейся в гражданском обороте проблемы правовой неопределенности объектов недвижимости, покупка которых включала использование материнского капитала и дальнейшее выделение доли собственности несовершеннолетним, предлагается разрешить переносить обязательство о выделе долей на вновь приобретаемое жилье (с определением параметров, которым эти доли и жилье должны соответствовать) и разработать инструментарий для органов Росреестра по модели записей об обременении для объектов, в которые вложен маткапитал.

---

[3] Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

Структура работы. Включает введение; три раздела основной части, объединяющие восемь параграфов; заключение; список использованной литературы.

ГЛАВА 1. ГЛАВА 1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ: ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

1.1. Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав

В настоящее время сделки, непосредственно связанные с недвижимым имуществом, составляют колоссальную часть хозяйственного оборота и, как правило, оказывают большое воздействие как на развитие экономической сферы жизни общества, так и на изменение правовой базы, контролирующей обширный спектр вопросов, касающихся общественных отношений, который тесно связаны с гражданским оборотом.

Статья 130 ГК РФ посвящена понятию недвижимой вещи. К данной категории она относит земельные участки, участки недр, а также здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, которые неразрывно связаны с земельными участками, то есть, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба невозможно. Кроме того, статья относит к недвижимости жилые и нежилые помещения, машиноместа, а также указывает, что к этой категории могут быть отнесены и иные объекты, иные вещи, если закон прямо называет их таковыми (т.е. недвижимостью).

Анализируя статью 130, исследователи отмечают, что она представляет собой бессистемную совокупность различных понятий и категорий. Попробуем разобраться в ее нормах.

Первое, что на себя обращает внимание в статье 130 ГК РФ - тот факт, что в качестве недвижимости существует два вида объектов, одни из которых обладают качеством недвижимости в силу своей природы (земельные участки, участки недр, а также все то, что неразрывно связано с земельным

участком), а другие обладают таким же качеством в силу закона, когда объекты не являются неподвижными, а по своей природе могут являться и движимыми, но законодатель по ряду причин квалифицирует их как недвижимые вещи, на как недвижимость.

Современное российское право исходит из того, что, например, недвижимостью прямо названы суда внутреннего плавания, морские суда, воздушные суда. Некоторое время назад к недвижимости в силу закона были отнесены космические объекты, но из 130 статьи ГК РФ на данный момент эта норма изъята.

Есть несколько объяснений относительно того, почему законодатель ряд объектов, недвижимостью не являющихся, причисляет к таковой, среди которых наиболее очевидным представляется, что эти объекты, которые были названы недвижимостью – морские, воздушные суда, а также речные суда большого водоизмещения, характеризуются высокой стоимостью и, по всей видимости, законодатель в начале 90-х хотел чтобы такие дорогостоящие объекты подвергались регистрации, чтобы права на них подвергались регистрации, чтобы обращение таких объектов подчинялось регистрационному принципу. В свою очередь, подобный подход – распространить регистрационный режим на такие объекты посредством именования их недвижимостью нетипичен.

Идея регистрации и идея недвижимости связаны друг с другом, но отчасти являются скорее кругами Эйлера, пересекающимися в той или иной степени.

Идея о регистрационном режиме ряда объектов повышенной ценности, ограничение прав на которые должно быть публичным, не нова и не содержит в себе особых противоречий, однако, например, пакеты акций отдельных компаний могут значительно превышать стоимость судов различных классов, но недвижимостью их не объявляют.

Представляется, что законодателю достаточно было просто установить, что право на суда подлежит регистрации, без объявления их недвижимостью

и этого хватило бы для того, чтобы ввести в отношении таких объектов регистрационный режим, но отечественный законодатель поступил достаточно экзотическим образом - российское право это единственный правопорядок из более менее развитых, в котором движущиеся объекты названы недвижимостью.

Есть еще одно объяснение, почему различные суда объявляются недвижимостью – в соответствии с нормами международного права, воздушные, морские и космические суда подчиняются законам той страны, в которой они зарегистрированы или под чьим флагом идут (согласно принципу исключительной юрисдикции государства флага над своими судами в открытом море согласно пункту 1 статьи 92 Конвенции Организации Объединенных Наций по морскому праву 1982 г.[4]).

То есть территория судна считается, в определенной степени, продолжением территории государства, поэтому охвачено суверенитетом этого государства, что, конечно, не означает линейного вывода о том, что такой объект должен именоваться недвижимостью.

Если вернуться к отечественным реалиям, то в рассматриваемом контексте интересным представляется дело судебное дело № 304-ЭС15-11476[5], в котором собственник речного 3-палубного теплохода, находящегося на прибрежном участке, который он арендовал, поставив его на сваи, сумел благодаря экспертному заключению зарегистрировать его в Единый государственный реестр прав (далее – ЕГРП) как трехэтажное нежилое здание. В последствие, собственник обратился в соответствующий орган власти с заявлением о

---

[4] Конвенция Организации Объединенных Наций по морскому праву (UNCLOS) (заключена в г. Монтего-Бее 10.12.1982) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 48. Ст. 5493; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

[5] Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2015 по делу № 304-ЭС15-11476 // Режим доступа: http://www.supcourt.ru/stor_pdf_ec.php?id=1401472 - 01.11.2019.

предоставлении ему в собственность арендуемого земельного участка в порядке ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации[6] (далее – ЗК РФ), ссылаясь на то, что на данном участке расположено принадлежащее ему нежилое трехэтажное здание и на основании этого он имеет право притязать и на земельный участок. На это местная администрация предъявляет ему иск о признании зарегистрированного права отсутствующим – то есть, настаивает на том, чтобы собственник убрал из реестра запись о том, что этот объект является недвижимостью, поскольку не считает его таковой. Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что оснований для регистрации права собственности ответчика на спорный объект как на объект недвижимости не имелось. Однако, окружной арбитражный суд, посчитал выводы нижестоящих судов ошибочными, в связи с чем, отменил судебные акты и отказал в удовлетворении иска, поскольку судно по отечественному правопорядку является недвижимостью, кроме того, имеется его регистрация в ЕГРП как недвижимого объекта.

Однако, экономическая коллегия Верховного суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) поддержала позиции судов первой и апелляционной инстанции, постановив, что теплоход является недвижимостью до тех пор, пока он «ходит» по воде, а на берегу, будучи недвижимым, он перестает быть теплоходом и превращается в вещь движимую. Данное решение о том, что объект, будучи движимым является недвижимостью, а став по факту недвижимым становится движимой вещью, наглядно отображает противоречивость имеющегося законодательства, относящего в силу закона суда к недвижимости.

Можно предположить, что, в процессе реформирования гражданского законодательства (реформа вещных прав), объекты, являющиеся недвижимостью в силу закона, из ГК РФ пропадут, как и формулировка, согласно которой законом к недвижимости могут быть причислены и иные объекты.

---

[6] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

Недвижимость в силу природы можно также поделить на две категории сами земельные участки и участки недр, а также все, что с ними связано – здания, объекты незавершенного строительства и пр.

Недвижимость, исходя из вышесказанного, можно поделить на естественную (земельные участки и участки недр) и искусственную[7].

Современное право ввело категорию искусственной недвижимости, искусственного земельного участка, например, на обводненных естественных земельных участках и пр. Эти участки были названы в отечественном праве сооружениями, что приводит к мультипликации объектов, за что критикуют эту норму. Например, возможен естественный земельный участок с искусственным земельным участком, на котором находится здание. Подобная мультипликация порождает определенные проблемы правопонимания и правоприменения.

В качестве примера можно привести дело арбитражного суда северо-западного округа, в котором он обсуждает законность отказа Росреестра в регистрации права собственности на здание, которое было построено на дамбе. Здания и сооружения это объект, который неразрывно связан с земельным участком, в данном же случае здание связано неразрывно с дамбой, которая земельным участком не является, является сооружением и поэтому регистрация права на здание невозможная по мнению Росреестра. Росреестр прямо трактует написанное в законе. Окружной же суд говорит о том, что необходимо творчески подходить к подобным ситуациям, поскольку связь с землей может быть не прямой, а опосредованной – через дамбу. Однако, вопрос пределов такого «творчества» весьма актуален, поскольку действия работников Росреестра в определенных случаях могут расценены как покушение на мошенничество или различные коррупционные схемы. Получается, что рассмотрение различных насыпных, искусственных сооружений как отдельного объекта, а не как земли, приводит к подобным казусам.

---

[7] См.: Попова Л. И. К вопросу о развитии гражданского законодательства о недвижимом имуществе в России // Современная научная мысль. 2019. № 3. С. 251.

Итак, искусственная недвижимость – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, неразрывно связанные с земельным участком. Однако, что подразумевается под такой связью? Возьмем, например, здание московской мэрии на Тверской улице – в советское время оно было перемещено более, чем на 20 метров, архитекторами с одного места на другое при расширении улицы[8]. Или, например, при мэре Ю. Н. Лужкове в Москве был передвинут Андреевский мост[9]. Или, например, дома из бруса, бревен, где каждая часть нумеруется, и он может разбираться и собираться для доставки заказчику. А иногда и вовсе дом перевозится в собранном состоянии. Десятки миллионов таких домов зарегистрированы в реестре как недвижимость. А асфальтовое покрытие является ли недвижимой вещью, а трубопровод или статуя, капитальный забор, колодец? Встает вопрос - если здание, сооружение можно перемещать, является ли оно недвижимостью и насколько связь с землей может быть неразрывна?

Если обратиться к классическому определению вещи, это часть реального мира, границы, которые воспринимаются чувственно. То есть, вещь это то, что мы можем потрогать, это часть реального мира, которая имеет свои границы[10].

Статья 130 ГК РФ не дает возможность уверенно ответить на вопрос о том, что за объект перед нами – формулировка про тесную связь с земельным участком в этом мало способствует прояснению, однако, с этим помогает определиться судебная практика.

Сложилось три подхода в судебной практике к тому, является объект недвижимостью или не является:

- учетный;
- регистрационный;

---

[8] Московские передвижки: куда и как переносили многоэтажки // Режим доступа: https://www.mos.ru/news/item/ 13569073/ - 19.10.2019.

[9] Костиков Р. В. Андреевский мост уплыл на новое место // Коммерсантъ. 1999. № 86. С. 3.

[10] Объекты гражданского оборота: что конкретно имел в виду законодатель, модернизируя статьи ГК РФ // Режим доступа: https://www.eg-online.ru/article/378439/ - 01.11.2019.

- сущностный[11].

Учетный подход основан на такой простой идее - если на некий объект был составлен технический паспорт (кадастровый паспорт, технический план), то объект, на который он оформлен, и является недвижимостью. Однако, этот подход представляется весьма спорным, поскольку вопрос о том, что за объект перед нами - движимость недвижимость - это вопрос юридический - если мы говорим о том что суд оценивает наличие технических описаний, технических документов как некую неопровержимую презумпцию, устанавливающую режим вещи - это достаточно странно, поскольку суд, который является финальным экспертом по вопросам права, перекладывает функцию оценки правовых последствий с себя на непрофессионалов – кадастровых инженеров и иные должности, оформляющие технические паспорта. Кроме того, данный персонал является заинтересованной стороной в оформлении технической документации, поскольку получает за это деньги (за каждый факт составления кадастровых описаний) и по сути не несет сколь либо существенной материальной или дисциплинарной ответственности за ошибки в технических паспортах.

Этот подход органическим возник у судов в связи с деятельностью Росреестра, где долгое время документ об объекте, техническое описание, если составлено правильно и подписано должным образом, становилось причиной установки на кадастровый учет и регистрации права в реестре. Соответствие объекта признакам недвижимости не входило в задачу Росреестра. Это неправильный подход и в практике судов высших инстанций, в первую очередь, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации (далее - ВАС РФ), этот подход был отвергнут.

Второй подход связан с единым государственным реестром прав на недвижимое имущество - если право записано туда, то это означает что объект является недвижимостью. Данный подход нередко признается правоведами

---

[11] См.: Бевзенко Р. С. Земельный участков с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: Логос, 2017. С. 25.

наиболее органичным и есть мнение, что именно регистрация первичного права на объект порождает недвижимость как вещь. Однако, последовательное проведение этого подхода приводит к ошибкам, когда становится недвижимостью то, что, согласно статье 130 ГК РФ.

На этом фоне складывается третий подход, сущностный - в целом признается значение реестра как того, что придает каким-то объектам правовой режим недвижимости, но при этом это значение реестра учитывается в контексте содержания статьи 130 ГК РФ. Данный подход был разработан ВАС РФ, ныне ликвидированным.

Можно выделить несколько дел, на основе которых сложился данный подход:

- Дело Батыр № 2061/99[12];
- Дело Азовского завода стройматериалов № 11052/09[13];
- Дело Хумарян № 12576/11[14];
- Дело Верево 4777/08[15].

Рассмотрим эти дела подробнее Дело № 2061/99 было связано со стационарной холодильной камерой. По договору мены от 06.02.98 Учхоз, являющийся унитарным предприятием, по договору мены передал ответчику стационарный промышленный холодильник. Иск же подало Министерство сельскохозяйственной продукции РФ, являющееся одним из учредителей и считающего, что этот холодильник является недвижимостью и соответственно на его продажу должно быть получено его разрешение. Министерство сельскохозяйственной продукции РФ предъявляет иск о признании сделки недействитель-

---

[12] Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 1.

[13] Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/ pract/post_pres/1_1_e52bcec9-9113-42be-acd4-56e40c15c04b.html - 01.11.2019.

[14] Постановление Президиума ВАС РФ №12576/11 от 24.01.2012 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract /post_pres/1_1_c09bfdfc-a5c2-4d7c-b6c5-c11294854a98.html - 01.11.2019.

[15] Постановление Президиума ВАС РФ №4777/08 от 17.01.2012 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract /post_pres/1_1_710b9c6d-53b8-4262-8717-55da75e80a33.html - 01.11.2019.

ной. Суд первой инстанции для того чтобы ответить на вопрос является стационарная холодильная камера недвижимостью или нет, стал заниматься в этом деле сбором доказательств, которые бы твердили либо опровергли ту или иную точку зрения - например было установлено, что при установке и монтаже этого оборудования производилось исследование грунта, рельефа участка. Потом суд установил, что это холодильная камера вводилась в эксплуатацию по правилам о вводе в эксплуатацию промышленных зданий сооружений, а потом была назначена экспертиза, которая постановила, что если это сооружение разобрать и переместить, сборка не будет гарантировать, что оно будет работать. На основе всех этих данных суд постановил, что в связи с невозможностью перемещения без ущерба это сооружение подпадает под понятие недвижимой вещи и необходимость согласия учредителя при сделке была.

Апелляция отменяет судебный акт и постанавливает, что имеет значение то, что написано в договоре, а раз там значится, что продается оборудование, то это движимая вещь. Кассация оставляет решение апелляции в силе и дело попадает в президиум ВАС, который отменяет эти судебные акты и постановляет, что суд первой инстанции сделал все верно, по существу, а не формально рассмотрев дело, выявив наличие у объекта признаков недвижимости по статье 130 ГК РФ. То есть, по мнению Президиума ВАС, правильно не опираться лишь на какие-то формальные признаки, а по существу исследовать, является ли объект недвижимостью. Этот спор возник до введения регистрационной системы в сфере недвижимости, в связи с чем отечественные суды на этот прецедент, видимо, внимания почти не обратили, в связи с чем возник первый и второй указанные выше подходы.

Спустя десять лет в деле азовского завода строительных материалов № 11052/09 обсуждался правовой режим такого объекта как земляная насыпь на песчаной подушке, которая была зарегистрирована как объект недвижимости. Зарегистрировав этот объект, завод обратился с заявлением о выкупе земельного участка, на котором он находится на основании статьи 36 ЗК РФ (ст. 39.20 в современной редакции).

Департамент земельных ресурсов обращается в суд с иском о признании зарегистрированного права не действительным. В апелляции дело не рассматривалось. Окружной суд северо-кавказского округа на основании того факта, что заводом эта насыпь была создана без согласия собственника земли, объявляет ее самостроем. После попадания дела в Президиум ВАС, тот напомнил судам, что опираться надо не на формальные критерии (наличие записи либо технического паспорта, а на сущность объекта в контексте 130 статьи ГК РФ. Дело было направлено на новое рассмотрение и Президиумом ВАС было предложено судам оценить не тот факт, является ли это сооружение самовольным строительством или нет, а ответить истцу по существу – является объект недвижимостью или нет. Когда суд говорит, что постройка незаконная, то он априори признает ее недвижимостью. При этом ВАС указал, что недвижимость это вещь, которая имеет свою собственную хозяйственную ценность и хозяйственное значение в обороте, отличное от назначения земельного участка и вот с учетом этого и нужно исследовать объект. На что судом первой инстанции был с делан вывод, что данное сооружение недвижимостью не является.

Любопытно, что в этом деле немножко другой акцент, чем в деле Батыр. На основе этих двух дел можно выделить две основные ошибки:

- когда ошибаются в определение правового режима - движимое имущество, прикрепленное к земле, принимается за недвижимое;

- когда то, что вообще вещью не является, принимается за недвижимую вещь[16].

В деле Батыр была допущена ошибка первого типа, а в деле Азовского завода – ошибка 2.

Схожие позиции были подтверждены Президиумом ВАС РФ в делах:

[16] См.: Бевзенко Р. С. Указ. соч. С. 22.

- от 24.01.2012 № 12576/11 о природе модульного торгового павильона) – суд ссылается на ошибку в иске и признает торговый павильон недвижимостью в связи с наличием технических описаний и записью в реестре, апелляция и кассация поддерживают решение, а ВАС РФ напоминает, что формальности вроде тех. описаний, наличия записи в реестре не имеют значения – надо смотреть на существо объекта относительно статьи 130 ГК РФ, при этом указывает, что судебный процесс непрофессиональный и нельзя отказать в иске со ссылкой на то, что ответчик ошибочно ссылается на нормы права, которые не подлежат применению – именно суд и должен определить, какие нормы должны реализовываться;

- общества «Верево» (дело от 17.01.2012 № 4777/08 о природе мелиоративных систем: подземных труб и наземных оросительных канав) – суд первой инстанции указал, что права возникли до регистрационной системы, регистрации прав на них не требуется, переместить оросительную систему нельзя и необходимо признать право собственности на оросительную систему. Апелляция и кассация оставляют судебный акт в силе и дело попадает в ВАС РФ, который отменяет судебные акты и в иске истцу отказывает и впервые указывает, что оросительная системы является сооружением и неразрывно связана с участком, но его особенность такова, что она находится внутри границ земельного участка и необходима для того, чтобы собственник мог хозяйственным образом участок эксплуатировать, что определяет сущность этого объекта не как вещи, а как составной части земельного участка. ;

- общества «Лондон-Бридж» (от 04.09.2012 № 3809/12[17] о природе торгового сооружения);

- предпринимателя Разиевского (от 28.05.2013 № 17085/12[18] о природе такого сооружения, как футбольное поле);

---

[17] Постановление Президиума ВАС РФ от 04.09.2012 №3809/12 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/ post_pres/1_1_bc7a0316-a5dc-45c3-b877-a61105a80a70.html - 01.11.2019

[18] Постановление Президиума ВАС РФ №17085/12 от 28.05.2013 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/ post_pres/1_1_5939eec9-978a-4bdc-bb73-6eb874fb44ea.html - 01.11.2019.

- Челябинского управления Центробанка (от 24.09.2013 № 1160/13[19] о том, является ли забор недвижимостью).

В дальнейшем подходы ВАС РФ были поддержаны Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ[20].

Таким образом, заинтересованное лицо наделено правом поставить перед судебным органом вопрос о соответствии объекта, права на которые зафиксированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), признакам недвижимой вещи, в частности, суд должен оценить наличие или отсутствие неразрывной связи с земельным участком, препятствующей перемещению без ущерба объекту.

В тоже время, наличие данного признака еще не дает права однозначно утверждать о том, является ли вещь недвижимой. Следующим шагом в этом процессе является нахождение ответа на вопрос о том, самостоятельная это вещь или составная часть недвижимого объекта, например, земельного участка (ст. 133 ГК РФ). Такие споры нередко возникают относительно капитальных заборов, оросительных систем, асфальтовых покрытий и пр.

В 2013 году в ст. 133 ГК РФ были внесены поправки, установившие понятие составной вещи, состоящей из частей, ранее бывших самостоятельными, но ныне физически объединенных в рамках другой как одного физического объекта. Концепция составной вещи включает понятие сложной вещи как правового режима нескольких физически самостоятельных вещей[21] (ст. 134 ГК РФ)) и понятие составной вещи как единства физически связанных составных частей (ст. 133 ГК РФ).

---

[19] Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 // Режим доступа: http://arbitr.ru/bras.net/ f.aspx?id_casedoc=1_1_9ff0c37f-1776-4af0-98b2-f1142b101c4f - 01.11.2019.

[20] Определение судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 по делу № 303-ЭС15-5520 // Режим доступа: http://www.supcourt.ru/stor_pdf_ec.php?id=1378698 - 01.11.2019.; Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2015 по делу № 304-ЭС15-11476 // Режим доступа: http://www.supcourt.ru/stor_pdf_ec.php?id=1401472 - 01.11.2019.

[21] Постановление Президиума ВАС РФ №2620/10 от 01.06.2010 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/ post_pres/1_1_9956a10f-75fb-4c02-bd41-ca0ba357c15b.html - 01.11.2019.

Концепция составной части вещи в практике Президиума ВАС основывается на следующих прецедентах:

- дело Бастион № 3655/99[22];

- дело Ростелеком № 10545/12[23], где было установлено, что трубы между этажами, а также кабели связи, монтированные в стенах дома, выступают в качестве части составного объекта недвижимости и принадлежат собственникам жилых помещений;

- дело Гамбринус № 12505/13[24], где было установлено, что пивоваренное оборудование является составной частью недвижимости, будучи смонтированным в помещении, учитывая сложности демонтажа. При этом, с учетом высокой стоимости оборудования, суд установил за владельцем оборудования право претендовать на долю в собственности недвижимого объекта. Тут Президиум ВАС РФ признал, что в ряде ситуаций собственник присоединяемой недвижимости может претендовать и на составную недвижимость;

- дело управления ЦБ по Челябинской области № 1160/13[25]

Концепция составной части вещи в практике ВС основывается на следующих судебных прецедентах:

- дело Омега-Лайн № 303-ЭС15-5520[26];

- дело о газоне № 304-КГ16-761[27];

---

[22] Постановление Президиума ВАС РФ от 26.10.1999 № 3655/99 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 1.

[23] Постановление Президиума ВАС РФ № 10545/12 от 22.01.2013 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as /pract/ post_pres/1_1_42ecc8cd-f8f4-43b6-9967-3f494afed27e.html - 01.11.2019.

[24] Постановление Президиума ВАС РФ № 10545/12 от 24.12.2013 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/ pract/ post_pres/1_1_42ecc8cd-f8f4-43b6-9967-3f494afed27e.html - 01.11.2019.

[25] Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 // Режим доступа: http://arbitr.ru/as/pract/ post_pres/1_1_9ff0c37f-1776-4af0-98b2-f1142b101c4f.html - 01.11.2019.

[26] Определение ВС РФ от 24.12.2013 по делу № 303-ЭС15-5520 // Режим доступа: http://www.supcourt.ru/ stor_pdf_ec.php?id=1378698 - 01.11.2019.

[27] Определение ВС РФ от 18.05.2016 по делу № 304-КГ16-761 // Режим доступа: http://www.vsrf.ru/stor_ pdf_ec.php ?id=1440272 - 01.11.2019.

Основной вывод, следующий из приведенной практики невозможность установления вещного права на составную часть вещи недвижимой в связи с тем, что объектом вещных прав она может выступать лишь целиком. При этом необходимо дифференцировать вещи составные и сложные – последние не представляют собой единый физический объект, но являются единым объектом с точки зрения общности назначения, то есть имеет место скорее определенный правовой режим общности.

В случае, если правила кадастрового учета предполагают наличие возможности открытия одного раздела кадастра и реестра, то речь идет не о сложной вещи, а о единой недвижимой.

Действующее право предполагает действие принципа дуплицитета (двойственности): недвижимость это и земельный участок, и то, что на нем возведено, однако, все чаще говорят о перспективах концепции единого объекта - одна вещь (земельный участок) с составной частью (в виде здания или сооружения)[28]. При этом «материалы судебной практики позволяют утверждать признание зданий и помещений составными вещами»[29]. Исходя из мнения правоведов, в перспективе единственным видом недвижимости в отечественно правопорядке станет земельный участок, а здания и сооружения будут рассматриваться как его составные части или как объекты ограниченного вещного права на него. Подобная перспектива, несомненно, актуализирует вопрос о восприятии недвижимости как объекта трехмерного, а земельного участка как трехмерного контура, что, в свою очередь, отлично вписывается в концепцию здания / сооружения как составной части участка, учитывая его трехмерный контур.

---

[28] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Бюллетень Верховного Суда РФ». 2015. № 8.

[29] Калиниченко К. С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 105.

То есть, в перспективе может идти речь не о праве на земельный участок, а на господство над трехмерным пространством с зафиксированными границами. Р. С. Бевзенко на этот счет ссылается на именно такое современное понимание в английском праве, а также на схожие процессы во французской и голландской юриспруденции[30].

Не исключено, что в след за указанными правопорядками, и отечественный законодатель пойдет по такому пути развития института недвижимости, учитывая, что определенные предпосылки уже имеются в положениях п. 2 и 3 ст. 261 ГК РФ. Однако, этому пока противоречит определение земельного участка как части земной поверхности в статье 6 ЗК РФ.

1.2. Договор купли-продажи недвижимости и его основные элементы

С тех пор как натуральный обмен уступил место денежным отношениям, основу всех экономических отношений составляют операции, связанные с обменом денег на товар. Именно «такие операции между двумя субъектами экономических отношений являются, с точки зрения классической экономической науки, сделками купли-продажи, составляя основу системы торговли»[31].

Очевидно, что столь важные экономические правоотношения не могут оставаться без соответствующего правового регулирования. Именно поэтому государства уделяют значительное внимание правовому регулированию договоров купли-продажи.

Достойное внимание договорам купли-продажи уделено и в законодательстве Российской Федерации. При этом необходимо понимать, что дого-

---

[30] См.: Бевзенко Р. С. Указ. соч. С. 59.

[31] Бородай В. А. Влияние экономического обмена и торговли на развитие общества // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2014. № 4. С. 100.

воры купли-продажи сходны лишь по объективной стороне правового регулирования, так как всегда предполагают обмен денег на то или иное имущество. Вместе с тем, остальные характеристики договоров, в первую очередь, предмет и субъекты договоров, могут значительно отличаться.

Законодательством предъявляются совершенно разные требования относительно формы и содержания договора розничной купли-продажи жвачки в магазине и договора купли-продажи недвижимости, хотя оба эти договора, безусловно, являются договорами купли-продажи. Исходя из этого, договоры купли-продажи регулируются целой иерархией правовых норм, выстроенных по принципу от общего к частному.

В Российской Федерации правовое регулирование договоров купли-продажи осуществляется целым комплексом правовых норм:

- общими нормами ГК РФ о сделках, обязательствах и договорах (часть 1 ГК РФ);

- нормами ГК РФ, регулирующими все договора купли-продажи (ст. 454–491 ГК РФ);

- нормами ГК РФ, регулирующими отдельные разновидности договоров купли продажи (ст. 492-566 ГК РФ);

- нормами международных договоров и нормами части третьей ГК РФ, регулирующими особенности заключения договоров, усложненных иностранным элементом.

Важно подчеркнуть, что существует ряд договоров по внешним признакам похожих на договор купли-продажи, однако им не являющиеся. Так, например, к договорам купли-продажи не относятся договоры передачи исключительных имущественных или лицензионных прав на объект интеллектуальной собственности. Как отмечает П. П. Батахов, «существуют серьезные научные разногласия относительно того, имеет ли место быть при лицензионном договоре переход прав на объект интеллектуальной собственности или же имеет место быть одновременное прекращение и возникновение имуществен-

ных прав»[32]. Однако лицензионный договор в любом случае отличается от договора купли-продажа по предмету договора - ст. 454 ГК РФ предусматривает, что предметом договора являются вещи (товары), в то время как предметом лицензионного договора являются интеллектуальные права.

Договор купли-продажи недвижимости следует выделять в особую разновидность договоров купли-продажи по признаку особого объекта договорного отношения - недвижимого имущества. У данного договора имеются особенности.

ГК РФ в параграфе о договоре продажи недвижимости регулирует специальные правила продажи недвижимого имущества, особенности регулирования отдельных видов недвижимого имущества (земельных участков, жилых помещений) помимо норм части второй ГК РФ осуществляется отраслевым законодательством (земельным, жилищным).

Сторонами договора выступают продавец и покупатель (граждане, юридические лица другие субъекты гражданских прав). Обычно продавцом является собственник недвижимости. Тут нужно подчеркнуть ситуацию с государственными и муниципальными предприятиями, они не могут без согласия собственника отчуждать недвижимое имущество. А учреждения могут отчуждать только имущество, приобретенное с доходов от разрешенной деятельности.

Договор купли-продажи недвижимости рассматривается в качестве консенсуального договора.

Сама формулировка данного вида договоров говорит о его возмездности и взаимности.

В качестве существенных условий договора продажи недвижимости обычно признают:

- предмет договора;
- цену продаваемого объекта недвижимого имущества.

---

[32] Батахов П. П. Лицензионный договор как правовой инструмент передачи прав на объекты промышленной собственности // Труды Института государства и права РАН. 2014. № 4. С. 73.

Предмет договора купли-продажи недвижимости составляют недвижимые вещи, перечень которых предусматривается статьей 130 ГК РФ, при этом различают две группы недвижимых вещей.

Законодатель в ст.554 ГК РФ, устанавливает, что, необходимы указания таких данных которые могут индивидуализировать предмет договора, т.е. объект недвижимости, и для этого достаточно указания кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии). При несоблюдении данного условия, договор о купле-продажи недвижимого имущества будет считаться незаключенным.

Судебная практика позволяет также сделать вывод о том, что в случае, если достигнуто соглашение по существенным условиям для данного договора, но не заключен договор купли-продажи, то договор может считаться заключенным. Так, О. обратилась с исковым заявлением к Г., в котором она указывала, что заключен договор, имеется расписка о том, что одна сторона передала денежные средства, а другая передала земельный участок. В исковом заявлении истец просила признать за ней право собственности на данный земельный участок. Однако, судом первой инстанции было отказано в удовлетворении ее исковых требований. Судом кассационной инстанции при рассмотрении кассационной жалобы принято решение об отмене суда первой инстанции. Данный суд установил, что рассматриваемая в качестве доказательства расписка содержит все существенные условия, о которых стороны договорились и подписали расписку. Следовательно, можно считать, что такой договор заключен. Данный договор можно считать исполненным, в виду того, что все существенные условия предусмотрены. Решение суда первой инстанции отменено, вынесено новое решение, в частности, о признании права собственности на переданный земельный участок[33].

Следующим существенным условием договора купли-продажи недвижимости является цена. Согласно абз. 1 п. 1 ст. 424 ГК РФ цена продаваемой

---

[33] Апелляционное определение Архангельского областного суда по делу № 33-1294/2015 от 17.05.2012 // СПС «Консультант Плюс».

недвижимости определяется соглашением сторон. При необходимости стороны могут поручить определение цены специализированным коммерческим организациям.

Отсутствие условий о цене в договоре о купле-продаже недвижимости ведет к него незаключенности.

Цена должна быть отражена в твёрдой сумме, или должен быть указан способ её определения. Если в договоре цена на недвижимое имущество определена не за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

Ст. 550 ГК РФ определяет, что договор купли-продажи заключается в письменной форме. Он недействителен в том случае, если не соблюдена форма договора. Нотариального удостоверения форма договора не требует, кроме ряда случаев. Но, если такое удостоверение есть, то последующая регистрация недвижимости будет несколько проще, а риск обмана меньше.

Государственная регистрация является обязательной при сделке и переходе права собственности при продаже жилой недвижимости.

Судебная практика ярка отдельными примерами относительно определения стоимости недвижимого имущества в договоре. Так, гражданка Т. обратилась с исковым заявлением к гражданке С. об расторжении заключенного договора купли-продажи недвижимого имущества в связи с тем, что второй стороной, то есть покупателем нарушаются условия об оплате, что по мнению истца выступает существенным условием, и в случае его нарушения заключенный договор должен быть расторгнут. Иск Т. был удовлетворен, в своем решении судья позицию аргументировал следующим образом. В соответствии с действующим законодательством, в том случае, если оплата недвижимого объекта предусмотрена в будущем, то дата окончания должна определяться в соответствии со статьей 314 ГК РФ. В рассматриваемом споре дата окончательной выплаты не была установлена. Но, предусматривалось, что ответчик

ежемесячно будет вносить платежи, за переданный продавцом объект недвижимости, однако, достаточно большой период времени не платила продавцу. Решение данного суда оставлено без изменения в апелляционной инстанции[34].

Не менее интересным примером судебной практики выступает следующая ситуация. Гражданка Р. обратилась в суд к своему бывшему супруга О. с целью расторгнуть договор купли-продажи недвижимого имущества, который, по ее мнению, был заключен под его давлением, а также с требованием возвратить данное имущество и восстановить ее право собственности на данную квартиру. Свои исковые требования Р. обосновала тем, что О. не до конца оплатил стоимость недвижимого объекта, что, по ее мнению, выступает в качестве существенного условия для расторжения договора. Кроме того, в связи с тем, что мать Р. находилась на лечении в больнице, О. воспользовался данной ситуацией и заставил Р. продать квартиру. Свидетели, которых привела Р. показали, что в период продажи недвижимого имуществ Р. постоянно занимала денежные средства в долг у многих людей, однако, она не аргументировала данный займ тем, что он необходим на лечение. Доказательств дорогостоящего лечения не предоставлено. Однако, гражданин О. передал денежные средства, а свидетель, которого он предоставил, указал, что передача денежных средств осуществлялась при ней. По мнению судьи, истец не предоставил доказательств в обосновании своих требований. В удовлетворении исковых требования было отказано[35].

Таким образом, в заключаемом договоре купли-продажи недвижимости должен быть четко предусмотрены все существенные условия, характерные для данного договора.

Договор купли-продажи имеет свои особенности и дополнительно регулируется действующим законодательством. Следует отметить, что, несмотря на детальное правовое регулирование, договор купли-продажи остается одним

---

[34] Апелляционное определение Архангельского областного суда по делу № 33-1294/2015 от 17.05.2012 // СПС «Консультант Плюс».

[35] Решение Колпинского районного суда г. Санкт-Петербурга по делу № 2-519/2011 от 02.06.2011 // СПС «Консультант Плюс».

из наиболее сложных договоров, при практическом заключении, исполнении и прекращении которого периодически возникают сложные проблемы правового регулирования. До сих пор существуют нерешенные проблемы, связанные с особенностями заключения договора купли-продажи недвижимого имущества.

Хотя договор купли-продажи является наиболее урегулированным типом договоров в рамках гражданского права, специфика купли-продажи определенных товаров, обуславливающая огромное количество различных видов договоров купли-продажи, неизбежно создает сложности и внутренние противоречия при регулировании данного типа договоров.

Для устранения подобных противоречий необходимо проведение комплексного обновления главы 30 ГК РФ с целью расширения количества поименованных видов договоров купли-продажи и установления адекватного правового регулирования таких договоров.

Итак, договор купли-продажи недвижимости следует выделять в особую разновидность договоров купли-продажи по признаку особого объекта договорного отношения - недвижимого имущества. ГК РФ в параграфе о договоре продажи недвижимости регулирует специальные правила продажи недвижимого имущества, особенности регулирования отдельных видов недвижимого имущества (земельных участков, жилых помещений) помимо норм части второй ГК РФ осуществляется отраслевым законодательством (земельным, жилищным).

1.3. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью

Вопрос государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество является весьма актуальным в отношениях, связанных с

гражданским оборотом недвижимости. Современная информационная система об объектах недвижимости позволяет субъектам гражданского оборота своевременно и в полном объеме получать всю необходимую информацию об основных характеристиках и правовом статусе каждого объекта. Кроме того, органы государственной власти, регистрируя права на объекты недвижимости и аккумулируя информацию о них, придают законность гражданским сделкам с недвижимостью, а также защищают граждан от нарушения их имущественных прав.

Согласно п. 3 ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости государственная регистрация прав на недвижимое имущество –это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества[36].

«Буквальное толкование данного определения позволяет сделать вывод о правоподтверждающем характере государственной регистрации»[37]. Хотя до настоящего времени в научной литературе существует мнение о ее правоустанавливающем характере[38].

Таким образом, государственная регистрация, являясь актом признания государством зарегистрированного права, выступает гарантом наибольшей уверенности собственника, а также иных заинтересованных лиц в стабильности прав на недвижимое имущество.

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним существует в нашей стране уже 20 лет. Значение этой системы

---

[36] Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

[37] Ахметьянова З. А. Вещное право. М.: Статут, 2011. С. 40.

[38] См.: Калиниченко Т. Г. О государственной регистрации водных прав // Законодательство и экономика. 2007. № 8. С. 45; Круглова О. Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере: автореф. дисс. …канд. юрид. наук. Самара, 2002. С. 8.

нельзя недооценивать. Однако последние несколько лет подряд все гражданское законодательство находится в активной стадии реформирования, которое не могло не затронуть правового регулирования гражданского оборота объектов недвижимости.

«Реестр недвижимости создается в первую очередь ради блага общества, а не ради блага собственников недвижимости»[39].

Существует две основные причины, исходя из которых устанавливается регистрационный режим на недвижимость:

- «фискальная;
- частноправовая»[40].

Частноправовая цель регистрации предполагает снижение издержек покупателей или залогодержателей при проверке титулов (легитимационная цель), создание системы компенсаций приобретателям/залогодержателям при истребовании недвижимости (компенсационная цель).

Компенсационная цель достигается при помощи института «внутри» регистрационной системы либо при помощи внешнего института (нотариат, страхование).

В зависимости от вида регистрационной системы, ее юридический эффект разнится:

- в позитивной регистрационной системе запись создает право и при недействительности основания;

- в негативной регистрационной системе запись создает право только при наличии действительного основания.

В России – негативная регистрационная система, п. 6 ст. 8.1 ГК РФ с защитой добросовестного приобретателя (ст. 223, 302 ГК РФ) или залогодержателя (ст. 335 ГК РФ)

---

[39] Бевзенко Р. С. Регистрационный конструктор или как создать идеальную регистрационную систему // Вестник гражданского права. 2018. № 2. Т. 18. С. 205.
[40] Там же.

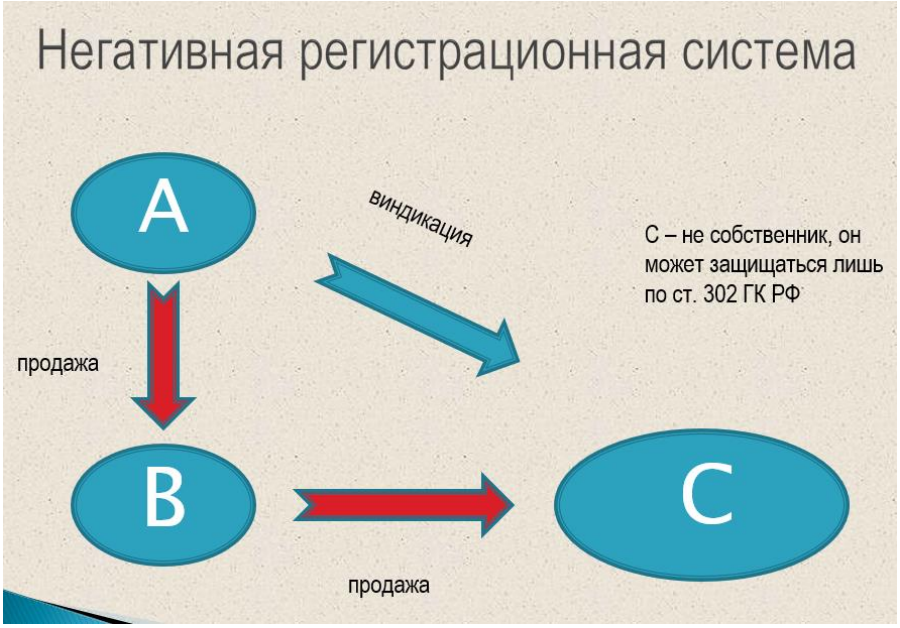

Рисунок 1 - Схема негативной регистрационной системы[41]

Регистрационная система основана на принципе внесения (Antragsprinzip)[42], который предполагает, права подлежащие регистрации, возникают с момента регистрации (Пункт 2 ст. 8.1 ГК РФ). Данный принцип распространяется и на вновь построенные объекты (Ст. 219 ГК РФ).

Принцип внесения, согласно пункту 60 ПП 10/22 предполагает, что после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ. При этом права распоряжения он не имеет вплоть до государственной регистрации в связи с сохранением до этого момента права собственности за продавцом[43].

---

[41] Составлено автором на основе Бевзенко Р. С. Регистрационный конструктор или как создать идеальную регистрационную систему // Вестник гражданского права. 2018. № 2. Т. 18. С. 205-225.

[42] Бевзенко Р. С. Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. принцип противопоставимости // Режим доступа: https://m-logos.ru/img/Tezis_Bevzenko _04022015.pdf - 01.11.2019.

[43] Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 6; http://www.pravo.gov.ru - 01.09.2019.

Согласно пункту 3 ПП 25, для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 ГК РФ)[44].

Практика ВС РФ относительно принципа внесения основывается на следующих решениях:

- дела о собственности и банкротстве владеющего покупателя 308-ЭС15-12123[45];

- дело о признании права собственности на предмет купли-продажи № 304-ЭС15-18474[46].

Основные исключения из принципа внесения:

- Права, подлежащие регистрации, возникают с момента регистрации, если иное не предусмотрено законом;

- Наследование;

- Реорганизация юридических лиц;

- Приобретение имущества в кооперативе;

- Приобретательная давность;

- Супружеская собственность;

- Приобретательная давность;

- Ликвидационная квота (78-КГ17-46)

- Приобретение земельного участка под многоквартирным домом (№305-КГ16-10570) и проч.

---

[44] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.

[45]Определение ВС РФ от 17.10.2017 г. № 308-ЭС15-12123 // Режим доступа: http://vsrf.ru/stor_pdf_ec.php?i d=1587182 - 01.11.2019.

[46] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.05.2016 по делу № 304-ЭС15-18474 // Режим доступа: http://www.vsrf.ru/stor_pdf_ec.php?id=1425168 - 01.11.2019.

Государственная регистрация прав на недвижимость основывается на ряде принципов[47]. Прежде всего, это принцип легалитета, который включает обязанность проверки соответствующих прав регистрирующим органом, принцип открытости данных реестра, принцип публичности и пр. Качество реестра означает, что для добросовестных лиц записанные права предполагаются существующими (положительная достоверность), незаписанные права предполагаются не существующими (отрицательная достоверность). Публичная достоверность реестра в негативной регистрационной системе защищается добросовестное лицо, положившееся на запись, основанную на недействительном основании.

В соответствии с нормами закона о недвижимости в настоящее время только лишь Росреестр и его территориальные органы вправе проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее. При этом необходимо отметить, что ранее органам Росреестра принадлежала только функция по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а кадастровый учет являлся прерогативой Федеральной кадастровой палаты.

Тем не менее не все функции, связанные с ведением и использованием ЕГРН, осуществляет

Росреестр. На данном этапе прием документов для государственной регистрации недвижимости осуществляют многофункциональные центры, действующие на территории субъектов РФ.

В соответствии со ст. 7 Закона о недвижимости ведение ЕГРН осуществляется на русском языке. Основу его ведения составляют следующие принципы:

- единство технологии его ведения на всей территории РФ;
- достоверность его сведений;

---

[47] См.: Пустовалова Е. А. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2011. № 6. С. 97.

- доступность его сведений.

По сути, существующий в настоящее время ЕГРН является слиянием двух существовавших ранее информационных баз (реестров): государственного кадастра недвижимости (ГКН) и

Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Он содержит совокупные сведения о территориях, объектах недвижимого имущества, а также о зарегистрированных правах, обременениях данных объектов.

Исправление реестра может быть произведено путем изменения записей (регистрация) и путем исправления записей (ректификация).

Изменение записей может быть:

- в результате добровольного волеизъявления;

- в результате судебного волезаменяющего акта.

Исправление записи может быть:

- в результате технической ошибки (осуществляется регистратором по заявлению либо самостоятельно);

- в результате судебного акта об исправлении реестра.

Анализ судебной практики позволяет выделить два иска, предполагающих исправление реестра (позитивный и негативный):

1. Позитивный иск о признании:

- ранее возникшие права;

- исключения из принципа внесения;

- когда запись о праве была погашена незаконно и в негативной системе лицо по-прежнему является собственником.

2. Иск о признании права отсутствующим:

- когда в качестве недвижимости зарегистрировано то, что ею не является;

- когда зарегистрировано несуществующее обременение;

- когда одно и то же имущество зарегистрировано дважды за разными лицами;

- когда была допущена ошибка при разграничении прав на землю.

С принятием и вступлением в силу 31 января 1998 г. Закона о государственной регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним в нашем законодательстве связана отмена обязательной нотариальной формы для многих сделок.

При этом следует признать, что государственная регистрация, как многие считали, должна была стать альтернативой нотариальному удостоверению. Однако практика показала, что институт государственной регистрации прав не может обеспечить полную защиту прав и законных интересов собственников, и в связи с этим постепенно стал возвращаться институт нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Участие нотариусов создает дополнительные существенные правовые гарантии в сфере защиты прав и законных интересов участников рынка недвижимости.

В результате заключения сделки без участия нотариуса собственник может лишиться своего имущества помимо своей воли, договор от имени собственника может быть подписан не уполномоченным на то лицом, недобросовестный продавец может неоднократно распорядиться своей недвижимостью до регистрации первого договора об ее отчуждении. Помимо этого, возможны и другие противоправные или недобросовестные с точки зрения гражданского права действия участников гражданского оборота.

Понятие нотариального удостоверения сделок содержится в ст. 163 ГК РФ - это проверка законности сделки, права сторон в установленном законом порядке.

Обязательное нотариальное удостоверение сделок устанавливается нормами закона, и таких случаев немало, например договор ренты и пожизненного содержания с иждивением. При этом для подавляющего большинства сделок с недвижимостью Гражданский кодекс РФ обязательного нотариального удостоверения не требует. Так, в соответствии со ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления

одного документа, подписанного сторонами. Вместе с тем в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если по закону для сделок данного вида нотариальная форма не требуется.

Если возникнет спор, основанный на нотариально удостоверенной сделке, то ее участнику не придется доказывать в суде обстоятельства, которые удостоверены нотариусом (ст. 61 ГПК РФ). А если сторона по нотариально удостоверенному договору не исполняет принятых на себя обязательств, то принудить такую сторону к их исполнению можно по исполнительной надписи нотариуса, без обращения в суд (ст. 90 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате).

При удостоверении договора купли-продажи недвижимости нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение проекта сделки, убедиться в действительности намерений сторон, проверить, не противоречит ли оно требованиям закона. Также нотариус проверяет, принадлежит ли имущество лицу, его отчуждающему. Нотариус получает и фиксирует информацию о наличии или отсутствии обстоятельств и фактов, имеющих юридическое значение.

Нотариальное удостоверение, по сути, означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение. Он также проверяет, есть ли сведения об участниках сделки в Росфинмониторинге и Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, а также выясняет, признавался ли правообладатель недееспособным или ограниченно дееспособным.

Необходимо отметить, что, несмотря на однозначное отнесение законом нотариального удостоверения к виду письменной формы сделки, сам порядок нотариального удостоверения направлен на выполнение не только этого условия действительности. Главное, что нотариусы проверяют все условия дей-

ствительности сделки: дееспособность участников, соответствие воли волеизъявлению и, конечно же, соответствие содержания сделки закону. Это подтверждается и Основами законодательства РФ о нотариате (ст. 54.)[48].

Можно сказать, что в случае нотариального удостоверения сделки практически исключаются случаи признания заключаемых сделок недействительными по основаниям, связанным с пороком воли сторон сделки (в частности, совершение сделки гражданином, признанным недееспособным; гражданином, дееспособность которого ограничена; совершение сделки под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной и др.).

Законодатель, внося изменения в законодательство, преследует цель упрощения процедуры государственной регистрации недвижимости, хотя, как показывает практика применения вновь вводимых норм, и не всегда успешно. В частности, включенные законодателем в Закон о недвижимости положения о роли нотариуса в правоотношениях в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета совершенно себя не оправдали. Включая нотариуса как самостоятельного субъекта этих отношений, в частности предоставляя ему право подачи документов по сделкам, оформленным им в нотариальном порядке, законодатель предполагал, что это, с одной стороны, будет являться стимулом для физических и юридических лиц для обращения к нотариусу с целью оформления сделки и, как следствие, станет гарантией ее «чистоты» с точки зрения права. В связи с этим в Закон о недвижимости введена последовательная норма о том, что при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки... проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. При этом регистратор всего лишь должен проверить достоверность представленного документ

---

[48] Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 02.1993 № 4462-I (ред. от 26.07.2019) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 10. Ст. 357; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

через соответствующий информационный ресурс. С другой стороны, нотариальное оформление сделки с недвижимостью должно было исключить необходимость личной явки сторон сделки для подачи документов. Но, как показала практика, данная норма не получила широкого применения, поскольку в указанном выше случае нотариус должен был предоставлять документы для государственной регистрации и кадастрового учета в порядке общей очереди, что, по всей видимости, и сделало эту инициативу столь малоиспользуемой.

На сегодняшний день в России сформировался развитый рынок недвижимости. Темпы строительства жилья постоянно растут и уже превысили показатели конца советского периода. В связи с этим доля сделок с участием граждан (физических лиц) среди всех сделок с недвижимостью является весьма значительной. Следует признать, что граждане в своем большинстве не обладают глубокими юридическими знаниями, вследствие чего у них могут возникать разные трудности при заключении сделок; высока вероятность того, что они могут стать жертвами мошенников.

При этом защитить интересы участников рынка зачастую бывает просто некому.

К сожалению, государственные регистраторы Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии не осуществляют комплексного правового сопровождения сделки.

Они лишь проверяют соответствие представленных документов требованиям закона для государственной регистрации перехода или возникновения какого-либо права на недвижимое имущество.

В этой связи сотрудники правоохранительных органов не раз заявляли о необходимости вернуть обязательное удостоверение сделок с недвижимостью.

В деятельности нотариуса содержится значительная правозащитная составляющая. Многие принципы нотариальной защиты прав и законных интересов граждан совпадают с принципами судебной защиты, среди них, в част-

ности, беспристрастность, независимость, справедливость. Недаром нотариальную деятельность именуют «бесспорным судопроизводством». Расширение масштабов применения института нотариального удостоверения сделок одновременно с институтом государственной регистрации недвижимости может иметь положительные последствия как непосредственно для самих участников гражданского оборота, так и для укрепления уровня правопорядка в целом. Однако, у концепции обязательности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью есть как плюсы, так и минусы. Данный вопрос подробнее будет рассмотрен в параграфе 3.2. в контексте изучения возможностей совершенствования действующего законодательства.

Выводы к первой главе магистерской диссертации:

1. Недвижимым имуществом являются: объекты недвижимости которые прочно связаны с землей и рассматривать их необходимо с такой прикреплённостью с землей, как утрата назначения и цели (общий системный признак недвижимой вещи).

Выделяют недвижимость в силу закона и недвижимость в силу природы.

Понятие недвижимости в силу природы условно можно разделить на две составляющие: «естественная» недвижимость; «искусственная» недвижимость. Если к первой относятся земельные участки и участки недр, то ко второй – та недвижимость, что создана человеком – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машиноместа и пр.

В судебной практике сложилось три подхода к тому, является объект недвижимостью или не является: учетный; регистрационный; сущностный.

Обобщая анализ научной литературы, можно сделать вывод, что в современных условиях невозможно получить четкое представление о недвижимости, опираясь исключительно на нормативный материал. Необходимо знание и понимание судебной практики, чтобы получить точные сведения о недвижимости. Также следует сказать, что каким бы удачным ни был подход, сформулированный судебной практикой, положения ГК о недвижимости должны быть подвергнуты реформации.

2. В силу юридической природы договор купли-продажи недвижимости, как и любой договор купли-продажи: консенсуальный; возмездный; взаимный гражданско-правовой договор

Элементами этого договора выступают: стороны (участники), содержание (совокупность прав и обязанностей участников), предмет и форма. При нарушении требований, определенных законом для каждого из перечисленных элементов, сделка может быть признана недействительной или незаключенной.

Договоры купли-продажи недвижимости заключаются в письменной форме.

3. Переход права собственность на недвижимость требует государственной регистрации.

Нормы отечественного гражданского права не требуют обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью, однако, по согласованию такая мера может иметь место в целях нивелирования ряда рисков, связанных со сделкой.

Сделки, объектом которых является недвижимое имущество, заключаются в простой письменной форме (ст. 651, 674 ГК РФ). Обязательного нотариального удостоверения (по общему правилу) не требуется. Однако, по согласованию сторон данная мера возможна и призвана облегчить заключение сделки. Кроме того, законодателем установлен определенный перечень сделок, в рамках которых нотариальное удостоверение обязательно.

Регистрация права в ЕГРН на вновь созданный объект как на недвижимую вещь не означает безусловного признания того, что перед нами действительно объект недвижимости. Регистрация - это акт, который может быть опровергнут, если в качестве недвижимости зарегистрирован объект, который не является таковым.

Вопрос о таком опровержении либо, напротив, о необходимости применения правил, регулирующих оборот недвижимости, в ситуации, когда сделка

была совершена с объектом как с движимой вещью, достаточно часто ставится в рамках гражданско-правовых споров (например, это м.б. споры о признании незаконным отказа управления Росреестра в регистрации объекта как недвижимой вещи, о признании регистрации права на объект как на недвижимую вещь отсутствующим, о признании права собственности, об оспаривании сделок об отчуждении вещи без соблюдения соответствующих правил, установленных для оборота недвижимости и т.д.).

В значительном числе дел высшие судебные инстанции несмотря на связь спорного объекта с землей приходили к выводу о невозможности горизонтального разделения земельного участка и регистрации права на объект как на недвижимую вещь, поскольку то, что воспринималось как недвижимость вещью не являлось.

Такое решение объяснялось тем, что спорные объекты не являются «подлинными» вещами ввиду отсутствия у них собственной ценности и, как следствие, они не способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав. Сами по себе такие объекты в отрыве от иной подлинной вещи ценностью не обладают.

У них отсутствует собственное хозяйственное назначение, отличное от обслуживания земельного участка (ограждение, оросительная система на землях с/х назначения). Либо такие объекты, представляя собой элемент благоустройства (газон, замощение, асфальтовое покрытие), не имея назначения, отличного от цели использования участка, рассматривались как неотъемлемая составная часть, свойство такого участка.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА

2.1. Договор купли-продажи предприятий

В рамках отечественного правопорядка институт купли-продажи предприятия как имущественного комплекса существует относительно небольшой период, а его возникновение и развитие во многом было связано с процессом приватизации государственного имущества, инициированным после смены общественно-экономической формации нашей страны. Предприятие, являясь особым объектом гражданского права, обладает определенной спецификой, вызванной сложностью его правового регулирования как в правовой теории, так и в практической реализации норм.

Предприятие представляет собой имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности[49]. Понятие последней приводится в и. 1 ст 2 ГК РФ. Данное определение обладает характером нормы-дефиниции – самостоятельная деятельность, которая осуществляется на свой страх и характеризуется направленностью на систематическое извлечение прибыли от реализации услуг, товаров, использования имущества.

Тридцать четвертая статья Конституции РФ постулирует наличие у каждого права свободного применения собственных способностей и имущества для осуществления предпринимательской деятельности, а также иной экономической, из чего можно сделать вывод об отнесении законодателем предпринимательства к экономической деятельности как родовой по отношении к первой. Легальная дефиниция ГК РФ на подобное указание не содержит.

---

[49] См.: Фогельсон Ю. Б. Договор страхования в российском гражданском: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 47.

Что касается судебной практики относительно экономической деятельности, но она характеризуется применением таких признаков как возникновение из общественных отношений относительно производства, распределения и потребления товаров (работ, услуг), а также отсутствие связи с личным потреблением[50].

Существующая нормативно-правовая база выделяют три характеристики предпринимательской деятельности:

- Самостоятельность. Исходя из теории предпринимательского права, данную характеристику можно раскрыть посредством двух её составляющих: имущественная и хозяйственная самостоятельность. Первая предусматривает, что у действующего предпринимателя есть определённая экономическая база имущественного характера для ведения настоящей деятельности. Вторая предполагает возможность принимать самостоятельные решения в процессе осуществления предпринимательской деятельности[51].

- Наличие риска. Логично, что в процессе ведения предпринимательской деятельности могут возникнуть какие-либо убытки, ввиду неисполнения или ненадлежащего исполнения контрагентами своих, указанных в договоре страхования, обязанностей, также это может быть обусловлено изменившимися независимо от предпринимателя условиями деятельности, поэтому существует вероятность наступления неблагоприятных имущественных последствий[52]. Более того, риск также заключается в наступлении событий, в связи с которым будет невозможно продолжать ведение предпринимательской деятельности[53].

- Направленность на систематическое получение прибыли. В связи с тем,

---

[50] Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2014. по делу № А46-10408/2013 // СПС «Консультант Плюс».

[51] См.: Лаптева И. В. Гражданско-правовое регулирование страхования предпринимательского риска: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2006. С. 44.

[52] См.: Дедиков С. В. Страхование предпринимательского и финансовых рисков // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 7. С. 86.

[53]См.: Волкова И. А. Страхование предпринимательского риска // Власть. 2009. № 9. С. 121.

что две вышеописанные характеристики могут присутствовать и в других видах деятельность, помимо предпринимательской, данную характеристику следует рассматривать как основной квалифицирующий признак предпринимательства. Прибыль может быть получена от пользования имуществом, продажи услуг и товаров, а также выполнения каких-либо работ. Тем не менее, стоит отметить, что данный признак одновременно и наиболее сложный в области установления характера деятельности[54].

- Итак, определившись с понятием предпринимательской деятельности и его признаками, рассмотрим, что представляет собой предприятие как имущественный комплекс.

Состав предприятия как имущественного комплекса складывается из земельных участков, зданий, сооружений, оборудования, прав требования, долгов и пр.

Основная особенность предприятия как объекта сделок состоит именно в специфическом комплексе вещных и обязательных начал.

Суммируя вышесказанное, предприятие в качестве имущественного комплекса представляет собой целостный системный предмет правовых сделок, состоящий из материальных и нематериальных элементов, характеризующихся определенной динамикой.

Стоит отметить, что «помимо норм о купле-продаже недвижимости, законодателем отдельно включены специальные нормы о подобных действиях с предприятиями, с указанием на применение первых в случае, если иное не предусмотрено договором купли-продажи предприятия»[55].

Сделка по купле-продаже предприятия характеризуется передачей не только зданий и оборудования, но и прав, обязанностей, с ними связанных. Сложность возникающих отношений в связи с куплей-продажей предприятия и определяет необходимость его специального регулирования.

---

[54] См.: Дедиков С. В. Указ. соч. С. 87.

[55] Карданов А. Л. Существенные изменения договора купли-продажи предприятия (отмена государственной регистрации) // Вестник научных конференций. 2016. № 4-5. С. 89.

Итак, будучи объектом гражданских прав, предприятие характеризуется рядом признаков.

- сочетание материальных и нематериальных объектов;

- наличие общего (единого) назначения;

- осуществление предпринимательской деятельности как цель существования предприятия.

Особенности заключения договора купли-продажи – государственное принуждение сторон к комплексу действий, которые необходимы для осуществления такого соглашения, что и определяет выделение этого договора из договора купли-продажи недвижимости.

Среди действий, необходимых для заключения договора купли-продажи предприятия:

- определение состава и стоимости по результатам инвентаризации – составляется комплекс необходимой документации: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение аудитора о составе и стоимости, перечень долгов предприятия. В случае отсутствия какого либо из необходимых документов, имеет место несоблюдение правила о форме этого договора, следствием чего является его недействительность. Кроме того, необходимо предоставление сведений об отсутствии долгов по зарплате сотрудникам предприятия, а также о цепочке ранее существовавших юридических лиц или дочерних компаниях;

- уступка продавцом прав требований покупателю и, в ряде случае, перевод на него долговых обязательств с согласия кредиторов;

- кредиторы предприятия по тем, обязательствам, что включены в его имущественный комплекс, подлежат извещению в письменном виде о сделке купли-продажи;

- государственной регистрации подлежит лишь переход права собствен-

ности. То есть, при заключении рассматриваемого договора уплачивается государственная пошлина лишь за регистрацию права[56].

Формой договора купли-продажи предприятия по общему правилу купли-продажи недвижимости является письменная – при этом договор должен быть сопровожден всей указанной выше документацией, а передача предприятия оформляется передаточным актом, после подписания которого объект сделки и считается переданным. «Акт, в свою очередь, включает информацию о составе, уведомлении кредиторов и их согласии, выявленных недостатках объекта сделки и пр».[57]

Необходимо отметить тот факт, что сфера применения этого договора постепенно расширяется – за счет прикрепления к имущественным правам иных прав - на результаты интеллектуальной деятельности, товарных знаков, выполняемых работ или услуг, если иное не определено характером соответствующих прав или существа объекта прав.

Одна из важнейших задач в договоре купли-продажи предприятия – верное определение его предмета, поскольку это обуславливает, какими правовыми нормами урегулируется заключение такового. В судебной практике имеются случаи ошибочной квалификации предмета по рассматриваемого договору и нарушение особого порядка заключения, что влекло незаключенность договора и материальные потери для его субъектов.

Стоит отметить также некоторые особенности предприятия как объекта купли-продажи в случае инициации процедуры банкротства. Подобную продажу М. В. Телюкина именует конкурсной, терминологически отграничивая ее от традиционной процедуры купли-продажи предприятия[58].

---

[56] См.: Суханов Е. А. Российское гражданское право. Том 1. М.: Статут, 2016. С. 96.
[57] Карпычев М. В. Гражданское право. Том 1. М.: Форум, 2016. С. 86.
[58] Телюкина М. В. Некоторые проблемы конкурсной продажи предприятия, принадлежащего акционерному обществу, на стадии внешнего управления // Гражданское право. 2015. № 6. С. 6.

Одна из особенностей купли-продажи предприятия после инициирования процедуры банкротства – изъятие из состава объекта сделки долговых обязательств, то есть, передача имущественного комплекса без подобного обременения. Уплаченная покупателем цена объекта распределяется между кредиторами после поступления должнику.

Кроме того, статьей 109 Закона о несостоятельности (банкротстве) сделка по купле-продаже предприятия обязана быть предусмотрена в соответствующем плане внешнего управления, на составление которого предусматривается срок в 2 календарных месяца после утверждения внешнего управляющего.

Общее правило конкурсного производства предполагает продажу предприятия-банкрота в рамках открытых торгов ф формате аукциона, за некоторыми исключениями, в частности, если объектом сделки является ограниченно оборотоспособное предприятие (например, градообразующее) – в этом случае проводятся закрытые торги, в которых участвуют лишь субъекты, обладающие на него вещным правом (абз. 2 п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве). В этом случае продаже подлежит весь имущественный комплекс весь имущественный комплекс.

Стоит также отметить, что нормы законодательства о банкротстве не указывают на передаче при купле-продаже предприятия прав, основанных на лицензиях, что позволяет предположить их невключение в состав предприятия как имущественного комплекса. Это важно, поскольку в этом случае обязательства по правам, основанным на лицензии, остаются за продавцом, который совместно с покупателем несет солидарную ответственность перед кредиторами.

2.2. Договор купли-продажи жилых помещений

Договор купли - продажи жилых помещений относится к числу наиболее распространенных, объектом является ценное и важное для граждан имущество, поэтому данные правоотношения требуют детального регулирования.

В последние время законодательство, регулирующее переход права собственности на жилые помещения подверглось существенному изменению. Целью внесения изменений в ГК РФ, ЖК РФ, Основы законодательства Российской Федерации О нотариате » и иные нормативные акты является защита прав покупателей, несовершеннолетних собственников, противодействие квартирным мошенникам.

Понятие жилого помещения закреплено в Жилищном кодексе Российской Федерации[59]. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

На момент продажи жилое помещение должно отвечать следующим требованиям: а) являться изолированным; б) отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Стороны в договоре должны согласовать его существенные условия, а именно указать особенности продаваемого жилого помещения, позволяющее его идентифицировать. Необходимо указать: вид объекта, местоположение, условный номер объекта, этажность объекта, площадь объекта.

Ещё одним существенным условием в договоре является цена недвижимого имущества. Цена недвижимого имущества определяется

---

[59] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

сторонами договора. При этом нужно различать кадастровую цену продаваемого имущества и рыночную цену которая может быть выше либо ниже кадастровой.

Помимо этих базовых существенных условий для договора купли-продажи недвижимости в целом, в данном случае есть и иное – необходимо указать всех лиц, обладающих законным правом проживания в объекте купли-продажи даже после его перехода в собственность покупателя.

Данный перечень включает членов семьи собственника; нанимателя этого помещения в рамках договора социального найма, а также членов его семьи и переставших быть таковыми, но проживающих в этом помещении (ст. 31 ЖК РФ); нанимателя помещения по договору коммерческого найма, а также постоянно проживающих с ним граждан (ст. 675, 677 ГК РФ); наниматель по договору социального или коммерческого поднаема жилого помещения в пределах срока такового (ст. 685 ГК РФ, ст. 77 и 79 ЖК РФ); временные жильцы, наделенные правом безвозмездного проживания в пределах шестимесячного срока согласно ст. 600 ГК РФ).

Перечисленные субъекты сохраняют право пользования объектом сделки по купле-продаже жилого помещения в связи с тем, что она не влечет расторжения или изменения договора его найма (ст. 675 ГК РФ и ст. 64 ЖК РФ).

Кроме того, должны быть указаны получатели ренты, проживающие в отчужденном помещении (ст. 602, ст. 586 ГК, ст. 34 ЖК), граждане, проживающие в этом помещении в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ); ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в рамках срока его действия (ст. 700 ГК РФ).

Этот перечень является открытым.

Если кто-то из гражлан, сохранивших законное право на пользование жилым помещением, не указан в договоре купли-продажи жилого помещения, то он считается незаключенным (ст. 432 ГК РФ).

При продаже квартиры в многоквартирном жилом доме к покупателю переходит и доля в праве общей собственности на общие помещения дома, несущие конструкции, чердаки, подвалы, иные помещения и оборудование, перечисленные в п.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации РФ, а так же доля в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен данный дом. При этом имеется особенность: собственник квартиры не может продать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома и долю в земельном участке отдельно от права собственности на квартиру (ст.290 ГК РФ , ст. 37 ЖК РФ).

Продажа комнаты в коммунальной квартире имеет свою специфику. При продаже комнаты в коммунальной квартире вместе с правом собственности на основное помещение - комнату - покупателю переходит не только право на долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ст.37 ЖК РФ), но и право на долю в общем имуществе в коммунальной квартире (кухня, подсобные помещения и т.п.) (ст.42 ЖК РФ).

Кроме того, согласно п.6 ст. 42 ЖК РФ собственники комнаты в коммунальной квартире имеют право преимущественной покупки отчуждаемой комнаты (ст.250 ГК РФ).

Однако, начиная с 02.06.2016г. сделки по отчуждению долей в праве общей собственности подлежат нотариальному удостоверению. Связано это с тем, что нередко мошенники приобретали небольшую долю в праве на собственности жилое помещение, а затем, всеми способами выживали» из квартиры иных жильцов.

С 31 июля 2019 года нотариальное удостоверение сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке нотариальное удостоверение не требуется, как и в случае договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с кредитными организациями. При этом, по общему правилу, сделки по отчуждению или договоры об ипотеке долей в праве общей

собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению.

Также законодателем установлен ряд случаев с дополнительными условиями для купли-продажи жилого помещения. Например, если в таковом проживают члены семьи собственника, находящиеся под опекой или попечительством, а также несовершеннолетние члены его семьи, которые остались без родительского попечения, то, в случае, когда такая сделка затрагивает их интересы, требуется согласие на отчуждение имущества со стороны ораганов опеки и попечительства (ст. 292 ГК РФ).

Кроме того, при продаже комнаты в коммунальной квартире у собственника есть обязательство уведомления других собственников в данно квартире в связи с наделением их законодателем преимущественным правом покупки отчуждаемого объекта недвижимости (ст. 42 ЖК РФ).

Если объектом сделки является жилоее помещение в многоквартирном доме, то покупатель наделяется и долей в праве общей собственности на соответствующее общее имущество в этом доме (лестницы, лифт и пр.). Если же договором прописано, что доля в праве общей собственности покупателю не переходит, то такой договор является ничтожным (ст. 38 ЖК РФ).

Есть еще правило, на основании которого в случае, если закон или договор не содержит отдельного условия, то цена, определенная договором, относится не только жилое помещение, но и часть земельного участка, на котором оно располагаетс (ч. 2 ст. 555 ГК РФ). Данное правило имеет повышенную актуальность в сделках с жилыми домами, поскольку в этом случае реализуется принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (ст. 1 ЗК РФ), то есть, покупатель получает как жилое помещение, так и часть участка, необходимую для использования этой недвижимости.

Для приобретения жилья в собственность могут также применяться правовые нормы, позволяющие приобретателю производить встречное представление, в целях соответствия с ценой приобретаемой недвижимости, в

виде передачи денежных средств совместно с предоставлением иного имущества. Характерным примером может являться сделка, при совершении которой лицо, передающее квартиру, получает в качестве встречного представления денежные средства и автомобиль.

Такого рода сделка не является куплей-продажей, а представляет собой мену. Именно глава 31 ГК РФ регулирует отношения, при которых возмездным представлением обеих сторон сделки являются вещи (товар). Хоть к подобным сделкам и применяются правила о купле-продаже, и каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять (п. 2 ст. 567 ГК РФ), данная сделка не может быть признана договором купли-продажи по следующим причинам: покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 ГК РФ); законным платежным средством является Рубль, платежи осуществляются путем наличных и безналичных расчетов (п. 1 ст. 140 ГК РФ). «Передача встречного представления в виде вещи, при покупке недвижимости, не предусмотрена законодательством РФ, оплатой могут служить только деньги»[60].

Плата, вносимая стороной подобной сделки в качестве части встречного представления, призвана покрыть разницу в цене между приобретаемой и отчуждаемой вещью при осуществлении мены, в соответствии с п. 2 ст. 568 ГК РФ.

Из вышеуказанного следует, что необходимо различать такие понятия, как «приобретение жилья» и «купля-продажа жилой недвижимости (жилых помещений)».

Принимая во внимание правовые нюансы, касающиеся приобретения жилья в собственность, понятие договора купли-продажи жилого помещения (определяя его характерные особенности) можно определить следующим

---

[60] Печенин П. Л. Особенности договора купли-продажи жилого помещения: характерные правовые отличия от других договоров, направленных на возмездное приобретение жилья в собственность // Журнал российского права. 2018. № 5. С. 34.

образом: отчуждение жилья в виде отдельного помещения, являющегося самостоятельным объектом недвижимости, в собственность покупателя (покупателей); отчуждаемый объект (жилой дом, квартира, комната) должен принадлежать на праве собственности продавцу (продавцам) в размере 100% доли в праве собственности, либо являться будущей недвижимостью в виде индивидуального жилого дома; цена договора является окончательной и фиксированной, и не должна подразумевать выплаты продавцу (продавцам), которые не могут быть определены договором в конкретной окончательной сумме; оплата по договору производится деньгами в форме наличных или безналичных расчетов, использование какого-либо другого имущества для оплаты не допускается.

2.3. Договор купли-продажи земельных участков

Сделки по отчуждению, а также купля-продажа земли, регулируются Гражданским и Земельным кодексами. Указанные законодательные акты содержат общие и особенные правовые нормы, которые затрагивают не только создание земельных участков, но и переход прав собственности и владения на них.

Договор купли-продажи земельного участка это вид договора продажи недвижимости, следуя которому продавец обязан передать в собственность покупателя сформированный и не ограниченный в обороте земельный участок.

Договор купли-продажи земли может заключаться как между гражданами и (или) юридическими лицами, так и между органом публичной власти и гражданином.

Особенности купли-продажи земельных участков указаны в статье 37 ЗК РФ, из которой следует, что:

- продаже подлежат земельные участки, которые прошли процедуру государственного кадастрового учета, причем продавец обязан предоставить покупателю всю информацию об ограничениях пользования земельного участка и об обременениях земли;

- условия договора, которые дают право выкупить земельный участок обратно, ограничить дальнейшее распоряжение участком или ограничить ответственность продавца в случае предъявления прав на участок третьими лицами являются недействительными.

Ограничения (обременения) - это установленные законом либо уполномоченными органами условия, запрещения, ограничивающие правообладателя при осуществлении права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество (Сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и др.).

Ограничения прав на земельные участки устанавливаются нормативными документами исполнительных органов власти, а также актами органов местного самоуправления, путем решения суда или в порядке, который установлен Земельным Кодексом специально для охранных зон.

Ограничения прав на земельные участки могут устанавливаться как бессрочно, так и на определенный срок и сохраняться при передаче участка другому лицу. Лицо, чьи права были ограничены, может обжаловать ограничение своих прав в судебном порядке (статья 56 ЗКРФ) ЗК РФ предусматривает две группы ограничений:

- земля и недвижимость, изъятая из оборота либо ограниченная в обороте, согласно п.2 ст. 27 ЗКРФ, не могут быть объектами сделок и предоставляться в частную собственность, за исключение случаев, установленных федеральными законами.

- вторая группа содержит перечень ограничений прав на землю в виде особых условий, которые носят публично-правовой характер (ст. 56 ЗК РФ).

Например, особые условия использования земельных участков в охранных, санитарно-защитных зонах, особые условия окружающей среды, условия

начала и завершения застройки или освоения земли в определенные сроки по проекту строительства, ремонта и иные ограничения, установленные законодательством.

Согласно ГК РФ, собственнику принадлежат права пользования, владения и распоряжения своим имуществом.

Статья 209 ГК РФ затрагивает и передачу имущества в доверительное управление, которое не влечет перехода права собственности, но наделяет доверительное лицо обязанностями осуществлять управление имуществом в интересах собственника либо указанного им другого лица. ст. 209 ГК РФ

Отчуждать имущество в пользование другому лицу, если даже в договоре обусловлен запрет за это действие, собственник пользуется своим правом, которое ему предоставляет закон.

Также в ЗК РФ предусмотрена ситуация, в которой продавец при заключении договора купли-продажи земли указал покупателю заведомо ложную информацию, которая касается обременения участка, ограничениях его использования и т.д. В таком случае покупатель вправе требовать уменьшение покупной цены либо вовсе расторжения договора купли-продажи и возмещения ему причиненных убытков.

Исходя из вышесказанного, можно сформировать общие правила совершения купли-продажи земли:

- правовой основой для регулирования таких сделок служит Земельный Кодекс и Гражданский Кодекс Российской Федерации;

- процедура купли-продажи не должна противоречить закону;

- целевое назначение земельного участка должно сохраняться при переходе права собственности;

- сделка должна быть совершена в письменной форме, а для ренты и залога - в нотариальной;

- кроме сделки аренды на срок до одного года, для всех сделок обязательна государственная регистрация;

- договор купли-продажи недвижимости, кроме общих пунктов, должен содержать точное описание предмета сделки (площадь, границы, место назначение, ограничения, наличие построек и т.д.).

Недействительными признаются следующие условия договора купли-продажи земли в соответствии со статьей 37 ЗК РФ:

- ограничивающие ответственность продавца в случаях предъявления прав на земельные участки третьими лицами;

- ограничивающие дальнейшее распоряжение участком, ипотеку, передачу в аренду и других сделок с землей;

- устанавливающие права продавца выкупить по своему желанию земельный участок обратно.

При этом есть определенные особенности покупки именно земельных участков - дополнительные обязанности продавца; условия, которые нельзя включать в договор; особенности проверки участка; специфика покупки сельхоз-участка; особенности выкупа участка собственником здания (приватизация).

В рамках договора купли-продажи земельного участка помимо общих обязанностей, продавец участка имеет две дополнительные обязанности:

- Поставить участок на кадастровый учет. Купить можно только участок, который прошел государственный кадастровый учет (ст. 37 ЗК РФ). Его проводит Росреестр в порядке, который установил Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». На это указывает статья 70 Земельного кодекса РФ.

- Предоставить об обременении или ограничении (п. 1 ст. 37 ЗК РФ).

При предоставлении ложной информации покупатель наделен правом требования уступок или расторжения договора, возмещения ущерба, когда она касается (п. 3 ст. 37 ЗК РФ) обременения, разрешения на застройку, использования соседних участков при влиянии на использование и цену, свойств земли при их влиянии на цену, иных обстоятельств при установлении такой необходимости законом.

Так, например, для покупателя есть риски приобрести земельный участок, который ограничен сервитутом. Сервитут бывает частным или публичным.

Публичный сервитут устанавливают решением органа власти (п. 2 ст. 23 ЗК). Есть только восемь целей, для которых вправе установить публичный сервитут (п. 4 ст. 23 ЗК). Например, чтобы прогонять скот или дать гражданам возможность пройти к водоему.

Частный сервитут устанавливают по правилам статьи 274 Гражданского кодекса РФ (п. 1 ст. 23 ЗК РФ). Сервитут устанавливают либо стороны по соглашению, либо суд по иску лица, которое требует установить сервитут.

Сервитут может повлиять на использование участка. Например, может оказаться, что сервитут установлен в пределах трех метров от места, где по проекту строительства должен проходить газопровод или электрические сети. То есть собственник уже не сможет проложить там коммуникации, поскольку часть участка, в отношении которой установлен сервитут, будет занята, и необходимой площади для прохода не будет. В то же время сервитут может оказаться выгодным: собственник участка вправе требовать от лиц, в интересах которых сервитут установлен, плату за пользование участком (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

Закон перечисляет три условия, которые нельзя включать в договор купли-продажи земельного участка (ч. 2 ст. 37 ЗК РФ). В случае спора суд признает недействительными условия, которые:

- устанавливают право продавца выкупить участок обратно по собственному желанию;

- ограничивают распоряжение участком, например запрещают ипотеку или аренду;

- ограничивают ответственность продавца на случай, если третьи лица предъявят права на участок.

Субъект РФ или муниципальное образование имеют преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения согласно Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения[61]. Поэтому при покупке такого участка нужно убедиться, что продавец известил их.

В извещении продавец обязан указать: цену, размер, адрес участка. Он должен вручить извещение под расписку или направить заказным письмом с уведомлением о вручении.

Продавец вправе продать участок только после того, как прошло 30 дней с момента извещения (п. 3 ст. 8 Закона № 101-ФЗ). Он вправе продать участок, если ответ не пришел или госорган написал, что отказывается от своего права купить участок.

Нужно убедиться, что продавец продает вам участок по цене не ниже, чем цена, которую он предложил госоргану. Если продавец решит продать участок по более низкой цене по сравнению с той, которую предложил госоргану, то он обязан опять его известить и снова ждать 30 дней. Такие правила установил пункт 3 статьи 8 Закона № 101-ФЗ.

Сделки по продаже участка с нарушением преимущественного права покупки считаются ничтожными (п. 4 ст. 8 Закона № 101-ФЗ).

Нередко возникает вопрос о том, стоит ли удостоверить нотариально договор купли-продажи земельной доли. Необходимо узнать в региональном отделении Росреестра, требуют ли они удостоверять сделку у нотариуса. Дело в том, что земельные доли в составе общей собственности входят в состав исключений, для покупки которых не требуется удостоверять сделки у нотариуса.

Несмотря на прямое указание закона, в отдельных регионах Росреестр не регистрирует переход права по сделке, совершенной в простой письменной

---

[61] Федеральный закон Российской Федерации от 24.06.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 06.06.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3018; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

форме. Росреестр ошибочно трактует понятие земельной доли, которое содержит часть 1 статьи 15 Закона № 101-ФЗ. Росреестр считает, что под понятие «земельная доля» подпадает только доля, право на которую возникло в ходе приватизации, до вступления в силу Закона № 101-ФЗ. Кроме того, в счет такой доли не проводили выдел земельного участка другие сособственники[62].

Позиция Росреестра в том, что не нужно удостоверять сделку у нотариуса только в одном случае – долю получили при приватизации и она находится в исходном участке, из которого не производили выдел. Поэтому покупателю проще настоять на нотариальном удостоверении договора, иначе есть риск, что придется оспаривать незаконные действия Росреестра. Так, суд признал незаконным отказ Росреестра в регистрации. Суд указал, что нет разницы между правовым положением земельных долей и долей в праве собственности на земельные участки[63].

Рассмотрим некоторые особенности выкупа участка собственником здания (приватизация)

Приобрести участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, можно без торгов, когда собственник владеет зданием на таком участке (подп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ). Исключительное право на покупку участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, сооружений (п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ).

Чтобы приобрести права на участок, все собственники здания совместно должны обратиться в исполнительный орган государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные предоставлять земельные участки. Не имеют права на такое обращение только лица, которые используют (или имеют право использовать) участок на условиях сервитута для прокладки, эксплуатации, ремонта коммунальных, инженерных, электрических и

---

[62] См.: Брезгин Р. П. Некоторые проблемы договоров купли-продажи жилых помещений // Вестник Санкт-Петербургского государственного университета. 2018. № 3. С. 16.
[63] Апелляционное определение Воронежского областного суда от 21.02.2017 по делу № 33-1628/2017 // СПС «Консультант Плюс».

других линий, сетей. Такие правила указаны в пункте 5 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ.

Нужно подать список документов, который установил подпункт 6 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов[64]. Например, нужно подать правоудостоверяющий документ и выписку из ЕГРН.

Кроме того, есть особенности выкупа участка под многоквартирным домом и иными объектами, которые входят в состав общего имущества

Обжаловать отказ государственного или муниципального органа нужно в суде. Для этого нужно выбрать правильный способ защиты права.

Есть также особенности передачи права покупателю на землю под зданием и они зависят от статуса участка. Можно выделить четыре ситуации.

1. Земля в собственности продавца.

2. Земля в аренде у продавца.

3. Земля на праве бессрочного пользования у продавца.

4. Земля в собственности третьего лица и у продавца нет документов о праве на землю.

Под зданием в данном случае подразумеваются также строения, сооружения, помещения и любые иные объекты недвижимости. Термин «сооружение» далее в параграфе будет применен, когда речь идет конкретно о сооружении.

Главное отличие здания от сооружения в том, что здание имеет жилое или нежилое назначение, а сооружение – только нежилое. Помещение может находиться как в здании, так и в строении.

1. Участок находится в собственности продавца

Если продавец здания имеет в собственности участок, он обязан передать право собственности на землю. По общему правилу запрещено раздельно

---

[64] Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015 г. № 1 (ред. от 24.06.2019) «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» // http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

продавать здание и участок, когда оба эти объекта принадлежат одному лицу. Иначе сделка будет считаться недействительной (согласно ст. 168 ГК РФ, абз. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ, абз. 1 п. 11 постановления Пленума ВАС от 24.03.2005 № 11[65]).

Если продавец вместе с объектом недвижимости владеет землей, то передает покупателю право собственности на участок (п. 2 ст. 552 ГК РФ).

Росреестр не станет регистрировать переход права собственности на здание, если вместе с договором купли-продажи не представят документы об отчуждении участка.

Приведем пример из практики: покупатель не смог оспорить отказ Росреестра в регистрации перехода права собственности на здание без продажи участка. Продавец имел в собственности 30 зданий и один земельный участок под ними. Покупатель купил несколько зданий. Стороны заключили договор безвозмездного пользования участком, который нужен, чтобы использовать здания. Суд указал, что Росреестр законно отказал в регистрации перехода права собственности на здания[66].

Из общего правила есть три исключения, когда продавец не вправе передавать весь земельный участок под зданием.

Первое исключение - продавец продает часть здания, которую нельзя выделить в натуре вместе с частью земли (подп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК).

Покупатель получает участок в общую долевую собственность, если нельзя выделить конкретную часть под зданием.

---

[65] Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2005. № 5.

[66] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.10.2016 № Ф07-8872/2016 по делу № А21-10452/2015 // Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/a0RQ6zt2BJQ6. - 01.11.2019; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.10.2016 № Ф07-8901/2016 по делу № А21-10157/2015 // Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/o8kwfM1tk8Jg - 01.11.2019.

Верховный суд указал, что если продают только часть здания, то само по себе это не исключает принцип единства судьбы здания и участка – покупатель получает объект в общую долевую собственность.

До этого суды ошибочно считали, что если продавец продал не здание целиком, а только его часть, то и участок не переходит вместе с помещениями. Они неверно истолковывали подпункт 1 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса как исключение из принципа единства судьбы участка и недвижимости на нем[67].

Даже если покупатель купил только часть здания без участка, позже он вправе обратиться с иском о признании права общей долевой собственности на участок.

Так, суд удовлетворил требование покупателя помещения и признал за ним право общей долевой собственности на землю[68].

Продавец, который продал часть здания, но не продал землю, не вправе требовать от покупателя арендную плату за участок. При этом продавец вправе взыскать налог на землю, если оплатил его за весь участок.

Так, Верховный суд указал, что продавец, который продал часть здания, но не продал землю, не вправе требовать от покупателя арендную плату за участок. Продавец имел в собственности здание и участок, но продал только часть здания без участка. Позже продавец потребовал с покупателя неосновательное обогащение в виде сбереженной арендной платы за участок. Суд первой инстанции и кассация удовлетворили требования. Кассация правомерно отменила эти решения, и Верховный суд согласился с этим и привел дело в обзоре практики. Продавец вправе только взыскать налог на землю, если оплатил его за весь участок.

---

[67] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018) // Бюллетень Верховного Суда. 2019. № 1.
[68] Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.05.2016 № Ф06-8224/2016 по делу № А12-27619/2015 // Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/RcJyceDUPLY - 01.11.2019.

Покупатель получает долю в праве собственности на участок, который у продавца в долевой собственности, в двух случаях (согласно абз. 7 п. 4 ст. 35 ЗК РФ) – продавец продает свою долю в здании, которое находится в долевой собственности; продавец передает часть здания.

Второе исключение – если участок в аренде. Если продавец здания пользуется участком на праве аренды, он должен уведомить арендодателя о переходе прав к новому собственнику здания.

Арендатор участка вправе передать свое право аренды третьему лицу без согласия арендодателя (согласно п. 5 ст. 22 ЗК РФ и п. 15 постановления № 11). Для этого достаточно направить арендодателю уведомление.

Уведомление должен направить именно продавец-арендатор, а не третье лицо или покупатель. Сделать это нужно в разумный срок. Иначе арендодатель вправе требовать возместить убытки (согласно абз. 2 п. 16 постановления № 11).

Исключение – субъекты малого и среднего предпринимательства, которые арендует участок на льготной основе, и резиденты особых экономических зон. Они не вправе просто направить уведомление.

Есть две категории арендаторов земли, которые не вправе просто направить уведомление.

Первая из них - резидент особых экономических зон. Есть специальные органы управления особыми экономическими зонами, которые распоряжаются земельными участками[69].

При этом действует общее правило, по которому покупатель с момента регистрации перехода права собственности на здание вправе пользоваться той частью участка, которая нужна, чтобы эксплуатировать объект (согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ и п. 14 постановления № 11).

---

[69] Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» (ред. от 18.07.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 30 (часть II). Ст. 3127; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

Вторая категория - субъект малого и среднего предпринимательства, который арендует участок на льготной основе[70].

Продавец утрачивает право аренды с момента перехода права собственности на здание.

Покупатель приобретает право использовать ту часть участка, которая нужна для эксплуатации недвижимости уже с момента регистрации перехода права собственности. При этом неважно, есть ли договор аренды между покупателем и собственником земли (согласно п. 14 постановления № 11).

Договор аренды участка после продажи здания продолжает регулировать отношения уже с новым арендатором, то есть покупателем здания[71].

Так, покупатель признал незаконным решение Росреестра, который отказал в регистрации соглашения о внесении изменений в договор аренды участка[72].

3. Участок на праве бессрочного пользования. Если продавец здания имеет участок на праве постоянного бессрочного пользования, то никаких обязанностей при продаже у него нет. Он уже нарушил закон – вовремя не переоформил право бессрочного пользования.

После продажи здания переоформить участок должен будет уже покупатель как новый собственник здания, если он не вправе использовать участок на праве постоянного бессрочного пользования.

По общему правилу собственник здания обязан переоформить право постоянного бессрочного пользования на право аренды или в собственность[73].

---

[70] Распоряжение Росимущества от 30.10.2018 № 722-р (ред. от 10.04.2019). Опубликован не был // Режим доступа: https://www.garant.ru/products/ ipo/prime/doc/70550418/ - 01.11.2019.

[71] Постановление Президиума ВАС от 27.10.2009 № 8611/09 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/ post_pres/1_1_ae8fdc51-c117-4e1f-8a03-1318bb1b5e50.html - 01.11.2019.

[72] Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.11.2017 № Ф03-4470/2017 по делу № А04-3969/2017 // Режим доступа: https://www.1jur.ru/#/document/98/24371222 - 01.11.2019.

[73] Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 04.11.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29.10.2001 г. № 44 ст. 4148; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

Есть четыре группы исключений – лица, которые вправе иметь участки на праве постоянного бессрочного пользования и как следствие – такие покупатели не обязаны переоформлять участки (ст. 39.9 ЗК РФ):

1. Органы государственной власти и местного самоуправления.

2. Государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные).

3. Казенные предприятия.

4. Центры исторического наследия президентов РФ, которые прекратили исполнять свои полномочия.

Продажа здания не освободит продавца от последствий того, что он вовремя не переоформил право постоянного бессрочного пользования участком.

4. Отсутствуют документы о праве на землю. Если здание и участок под ним принадлежат разным лицам, то собственник здания вправе продать его без согласия собственника этого участка. Условие: продажу не запрещает закон или договор.

Даже без оформленных отношений с хозяином земли владелец здания вправе пользоваться той частью участка, которая нужна, чтобы эксплуатировать объект. При продаже здания покупатель приобретает право пользоваться участком на тех же условиях, на которых им пользовался продавец здания. Такие правила установлены статьями 271, пункт 3 статьи 552 Гражданского кодекса и статья 35 Земельного кодекса.

Выводы ко второй главе магистерской диссертации:

1. Предприятие представляет собой имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Особенности заключения договора купли-продажи – государственное принуждение сторон к комплексу действий, которые необходимы для осуществления такого соглашения, что и определяет выделение этого договора из договора купли-продажи недвижимости. В частности, необходимо определение состава и стоимости по результатам инвентаризации; уступка продавцом прав требований покупателю и, в ряде случае, перевод на него долговых обязательств с согласия

кредиторов; кредиторы предприятия по тем, обязательствам, что включены в его имущественный комплекс, подлежат извещению в письменном виде о сделке купли-продажи; государственной регистрации подлежит лишь переход права собственности.

2. Договор купли-продажи жилого помещения является разновидностью гражданско-правового договора продажи недвижимости, следуя которому происходит отчуждение жилья в виде отдельного помещения, являющегося самостоятельным объектом недвижимости, в собственность покупателя (покупателей); отчуждаемый объект (жилой дом, квартира, комната) должен принадлежать на праве собственности продавцу (продавцам) в размере 100% доли в праве собственности, либо являться будущей недвижимостью в виде индивидуального жилого дома; цена договора является окончательной и фиксированной, и не должна подразумевать выплаты продавцу (продавцам), которые не могут быть определены договором в конкретной окончательной сумме; оплата по договору производится деньгами в форме наличных или безналичных расчетов, использование какого-либо другого имущества для оплаты не допускается.

Помимо базовых существенных условий для договора купли-продажи недвижимости в целом, в данном случае есть и иное требование – необходимо указать всех лиц, обладающих законным правом проживания в объекте купли-продажи даже после его перехода в собственность покупателя.

Купля-продажа отдельных видов жилых помещений также имеет определенную специфику и правила.

3. Договор купли-продажи земельного участка является разновидностью гражданско-правового договора продажи недвижимости, следуя которому продавец обязан передать в собственность покупателя сформированный и не ограниченный в обороте земельный участок .

Договор купли-продажи земли может заключаться как между гражданами и (или) юридическими лицами, так и между органом публичной власти и гражданином.

Особенности купли-продажи земельных участков – продаже они подлежат только в случае прохождения процедуры государственного кадастрового учета при предоставлении продавцом всей информации об ограничениях пользования земельного участка и об обременениях земли; условия договора, которые дают право выкупить земельный участок обратно, ограничить дальнейшее распоряжение участком или ограничить ответственность продавца в случае предъявления прав на участок третьими лицами являются недействительными.

ГЛАВА 3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

3.1 Основные проблемы нормативно-правового регулирования договорных отношений по купле-продажи недвижимости

Сфера правового регулирования договорных отноршений по купле-продаже недвижимости затрагивает широкий перечень вопросов гражданского оборота – от общетеоретических, касающихся понятия и признаков недвижимости, и заказчивая особенностями отдельных видов таких договоров. Условия представленной работы не позволяют раскрыть их все – остановимся только на некоторых из них.

1. Проблема преимущественного права покупки земель с/х назначения субъектом РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

При этом сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна (ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ).

В действующем законодательстве можно выделить несколько примеров наделения субъектов гражданских правоотношений преимущественным правом заключения договора по приобретению имущества (имущественных прав):

- преимущественное право сособственника на покупку доли в праве общей долевой собственности на вещь (ст. 250 ГК РФ);

- преимущественное право владельца доли в уставном капитале ООО или самого ООО на покупку доли другого участника, отчуждаемой третьему лицу (ст. 21 Закона об ООО). Аналогичное право может быть предусмотрено уставом непубличного акционерного общества в отношении его акций, отчуждаемых третьим лицам (п. 3 ст. 7 Закона об АО);

- преимущественное право арендатора на заключение с ним договора аренды вещи на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ);

- преимущественное право собственника объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, принадлежащем на праве собственности иному частному лицу, на приобретение такого земельного участка (п. 3 ст. 35 ЗК РФ);

- преимущественное право пользователя на заключение договора коммерческой концессии на новый срок (ст. 1035 ГК РФ), и др.

Во всех случаях, указанных выше, законодательство предусматривает правовую возможность лица, чье преимущественное право было нарушено, обратиться с иском о переводе на себя прав и обязанностей по договору, заключенному с иным лицом. Сама же сделка, совершенная с третьим лицом, признается действительной, что логически следует из самой возможности перевода прав и обязанностей по ней (п. 14 постановления Пленумов ВС РФ,

ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010[74], постановление Президиума ВАС РФ от 05.04.2012 № 14055/11[75] и т.д.).

Таким образом защита нарушенного преимущественного права, по общему правилу, невозможна без одновременной реализации этого права путем предъявления требования о переводе на себя прав и обязанностей по договору с иным лицом.

Таким образом, у субъекта преимущественного права всегда есть выбор – либо согласиться со сделкой, нарушившей его право (например, в связи с отсутствием у него денежных средств/имущественного интереса для заключения договора по соответствующей цене), либо обратиться за защитой нарушенного права, но в таком случае быть готовым заплатить ту цену, которую нарушитель согласовал с третьим лицом.

В таком контексте преимущественные права являются проявлением общего принципа диспозитивности гражданского права, поскольку вопрос об инициировании негативных последствий нарушения права оставляется на субъективное усмотрение обладателя этого права. Один лишь объективный факт нарушения права не влечет для сделки ровным счетом никаких последствий.

Однако, в случае с преимущественным правом покупки земель с/х назначения последствием несоблюдения данного права закон называет ичтожность соответствующего договора, а отнюдь не возможность уполномоченного органа обратиться в суд с требованием о переводе на себя прав и обязанностей по нему.

Чем обосновывается подобное отклонение рассматриваемого правового механизма от обычной модели защиты преимущественного права?

---

[74] Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав // Российская газета. 2010. Месяц. дата.

[75] Постановление Президиума ВАС РФ от 05.04.2012 № 14055/11 // Режим доступа: http://arbitr.ru/bras.net/ f.aspx?id_casedoc=1_1_8b12ceb4-2982-4fce-924b-fb22836ec984 – 10.11.2019.

По всей видимости, законодатель исходил из идеи о том, что в данном случае он защищает не частных хозяйствующих субъектов (арендаторов, владельцев долей и т.д.), а интересы государственных субъектов и потому предусмотрел максимальную защиту в виде института недействительности сделки, при этом не просто по модели оспоримости (что также привносило бы элемент диспозитивности в оспаривание сделки), а сразу по модели ничтожности.

Следовательно, независимо от того, заинтересован ли уполномоченный орган в приобретении земельного участка или нет, сделка с нарушением преимущественного права автоматически попадает в категорию недействительных.

Более того, не имеет значения даже тот факт, будет ли уполномоченный орган обращаться с иском о признании ее недействительной – она ничтожна независимо от признания ее таковой судом.

Даже в ситуации, при которой уполномоченный орган будет осведомлен о нарушении своего права, однако не будет иметь интереса в приобретении соответствующего земельного участка (например, в связи с отсутствием в бюджете заложенных для этого средств), договор купли-продажи земельного участка из земель с/х назначения будет являться ничтожным.

Указанные обстоятельства порождают следующие последствия.

А. В любом споре из правоотношений по данному договору суд вправе установить его недействительность, при этом он вправе сделать это:

а) независимо от периода времени, которое прошло с даты заключения договора, поскольку возражения о ничтожности не задавниваются (п. 71 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25[76]),

[76] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.07.2015 № 25 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.

б) по своей инициативе, т.е. даже если участники спора не заявляют доводов о ничтожности договора (п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 57[77]).

В частности, не подлежит удовлетворению иск продавца к покупателю о взыскании покупной цены по договору и о применении мер ответственности, а также любой иск к лицу, давшему обеспечение по обязательствам из такого договора (п. 3 ст. 329 ГК РФ);

Б. Любая из сторон договора может предъявить требование о недействительности такого договора и применении реституции (ст. 167 ГК РФ) в том случае, если рыночная конъюнктура после совершения сделки изменится.

Например, если покупателем участка будет проведена градостроительная подготовка участка к застройке многоквартирными жилыми домами (путем внесения изменений в Генплан и ПЗЗ), в связи с чем стоимость земельного участка и его инвестиционная привлекательность возрастут.

В подобной ситуации у продавца будет иметься большой соблазн потребовать возврата земельного участка себе (необходимость возврата полученной покупной цены в порядке реституции в таком случае будет отступать перед выгодой от восстановления прав на земельный участок).

При этом вопрос применения эстоппеля (п. 5 ст. 166 ГК РФ) в каждом случае решается судом по-разному и в многом зависит от субъективного усмотрения (когда нарушение серьезное, очевидное да еще формально затрагивает права третьего лица – субъекта РФ, то суд может и не применить эстоппель).

В. При дальнейшем отчуждении земельного участка третьему лицу (даже с соблюдением преимущественного права субъекта РФ) имеются основания для вывода о невозникновении у нового приобретателя права собственности, поскольку в негативной регистрационной системе сам факт внесения

---

[77] Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 57 О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.

записи о праве не влечет возникновение права, если в основе сделки лежит недействительная сделка.

В связи с тем, что в результате первой (ничтожной) продажи покупатель не стал собственником участка (собственником остался продавец), то он не может передать следующему покупателю больше прав, чем есть у него самого.

Основанием для возникновения права собственности нового покупателя первоначальным способом может служить п. 2 ст. 223 ГК РФ, однако данная норма применяется лишь в случае добросовестности приобретателя.

Будет ли являться приобретатель участка, не проверивший соблюдение преимущественного права субъекта РФ по первой сделке, добросовестным в смысле ст. 302 ГК РФ? Применительно к покупке земельного участка, ранее выкупленного в порядке ст. 39.20 ЗК РФ и несоразмерного нормам отвода для объекта недвижимости, расположенного на нем, в стандарт разумного покупателя не входит проверка соблюдения норм 39.20 ЗК РФ при первоначальном приобретении участка. Вместе с тем, нижестоящие суды решают такие дела иначе. По всей видимости, и в рассматриваемом случае в отсутствие определения ВС РФ об обратном суды будут считать, что приобретатель земельного участка, который когда-то был продан с нарушением преимущественного права субъекта РФ, не может являться собственником соответствующего участка. Другими словами, однажды попав в чужие руки с нарушением преимущественного права субъекта РФ, земельный участок превращается в актив, который всегда будет вызывать вопросы и служить источником юридических рисков.

Стоит отметить отдельно, что указанные выше последствия для договора купли-продажи земельного участка имеют место в том случае, когда уполномоченный орган не имеет интереса в нивелировании правовых последствий договора, что противоречит принципам частного права.

Судебная практика по этой категории споров (пока представлена лишь судебными актами нижестоящих судов) также неоднозначна.

Например, в отдельных случаях судебные органы указывают, что преимущественное право покупки земельного участка из состава земель с/х назначения не распространяется на сделки по передаче участка в счет отступного[78].

При этом, применительно, например, к преимущественному праву на покупку доли в праве общей долевой собственности судебная практика арбитражных судов уже давно пришла к выводу о распространении данного преимущественного права на соглашения об отступном (п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.12.2005 № 102 Обзор практики применения арбитражными судами статьи 409 Гражданского кодекса РФ[79]).

Можно предположить, что суды осознают противоречивость решения, продиктованного законом, и выходят из ситуации таким образом, что не находят связи между соглашением об отступном и договором купли-продажи, в связи с чем к нему не должны применяться положения о преимущественном праве.

Еще более необъяснимым в таких условиях является тот факт, что суды, напротив, распространяют действие преимущественного права на предварительные договоры купли-продажи земельных участков[80].

Согласно правовой позиции ВС РФ, заключение предварительного договора не может повлечь перехода права собственности или возникновения обязательства по передаче имущества (п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2011 года, утв. Президиумом ВС РФ 01.06.2011[81]).

---

[78] Постановления ФАС Московского округа от 26.06.2013 по делу № А41-13193/11, от 01.11.2012 по делу № А41-43228/11 // СПС «Консультант Плюс»

[79] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.12.2005 № 102 Обзор практики применения арбитражными судами статьи 409 Гражданского кодекса РФ // Вестник ВАС РФ. 2006. № 4.

[80] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.05.2016 г. по делу № А41-19691/15 // СПС «Консультант Плюс»; Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2011г. по делу № А41-9519/2010 // СПС «Консультант Плюс».

[81] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2011 года, утв. Президиумом ВС РФ 01.06.2011// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2011. № 9.

Важно понимать, что заключение предварительного договора купли-продажи земельного участка ни в коей мере не препятствует соблюдению сторонами преимущественного права субъекта РФ на покупку участка перед заключением основного договора.

Выполнив условия для заключения основного договора купли-продажи, продавец имеет возможность направить в уполномоченный орган предложение о реализации преимущественного права.

Заключение основного договора сторонами предварительного договора может быть осуществлено в таком случае лишь после отказа уполномоченного органа либо отсутствия ответа в течение 30 дней с даты получения им извещения (ч. 3 ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ).

Риски невозможности заключения основного договора при реализации субъектом РФ своего преимущественного права распределяются между сторонами в соответствии с нормами гражданского законодательства и условиями предварительного договора.

Вменение сторонам предварительного договора умысла на нарушение преимущественного права субъекта РФ при заключении основного договора купли-продажи является нарушением презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений (п. 5 ст. 10 ГК РФ). Стороны предварительного договора теоретически вообще могут не реализовать намерение заключить основной договор в связи с истечением срока действия предварительного договора либо ненаступлением необходимых для этого обстоятельств (ст. 327.1 ГК РФ). В таких условиях вывод о нарушении преимущественного права субъекта РФ одним лишь фактом заключения предварительного договора также не будет соответствовать ч. 4 ст. 8 Федерального закона № 101-ФЗ.

Таким образом, имеющаяся на данный момент судебная практика, признающая недействительными предварительные договоры купли-продажи земельных участков по причине нарушения преимущественного права субъекта РФ, представляется необоснованной и нуждается в корректировке.

Судебно-арбитражная практика допускает вывод о ничтожности предварительного договора и в тех случаях, когда на дату заключения предварительного договора земельный участок еще не был сформирован[82].

Представляется очевидным, что для направления оферты необходимо указать существенное условие договора купли-продажи, которым является кадастровый номер земельного участка (ст. 435 ГК РФ, ст. 37 ЗК РФ).

Более того, на необходимость указания кадастрового номера в извещении-оферте напрямую указывается даже в нормативных актах субъектов РФ по данной тематике (например, ст. 9 Закона Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области[83]).

2. Проблема участков недр как объекта недвижимости.

Российское право сегодня норму про участки недр как недвижимую вещь практически не применяет – в отечественном правопорядке они не вовлечены в частно-правовой оборот. То есть, существует определенное расхождение между нормами кодекса и правовыми реалиями.

Изначально существует две модели регулирования недропользования. Согласно первой модели недропользование регулируются нормами частного права - участок недр является либо продолжением земельного участка (например, согласно общему праву, земельный участок включает не только непосредственную поверхность земли, но и все недра под ним), либо недвижимостью является так называемый геометризированный блок недр, принадлежащий, например, государству как частному собственнику, которое как может устанавливать на него определенные вещные права или заключать соглашения о его разработке.

---

[82] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.05.2016 г. по делу № А41-19691/15 // СПС «Консультант Плюс»; Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2011г. по делу № А41-9519/2010 // СПС «Консультант Плюс».

[83] Закон Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области (ред. от 08.05.2019) // Вестник Московской областной Думы. 2004. № 9; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

Другой подход к недропользованию, так называемый публичный правый подход, основан на идее о том, что недра принадлежат государству, но никак лицу, участвующему в обороте, а как публичный домен, публичная собственность, которая не регулируется нормами гражданского кодекса, частного права. Соответственно, «такая собственность неотчуждаема и является достоянием суверена, государства. В этом случае для разработки недр необходимо публично-правовое дозволение на подобную деятельность – лицензия»[84].

Принципиальное отличие частно-правового регулирования недропользования от публично-правового - в том что если действует первый режим, то на недра распространяются соответствующие частные права – они оборачиваются, реализуются по своему усмотрению и в своем интересе - их можно продать, заложить в уставный капитал и так далее. Лицензия же как публично-правовое дозволение на разработку недр не может быть предметом частно-правовых сделок.

В России – публично-правовое регулирование недропользования, однако, в его правовом режиме существуют определенные противоречия - в ГК РФ установлено, что участки недр это объекты частного права, то есть на них можно устанавливать субъективные частные права.

Закон о недрах[85] содержит совершенно другое регулирование, основанное на публичном праве, на идее публично-правового недропользования, на лицензии. Несмотря на тот факт, что в процессе реформы ГК РФ высказывались идеи об изменении норм о разработке недр (нормы об ограниченном вещном праве), пока недра воспринимаются властью как элемент национальной безопасности и защиты суверенитета, вероятность перехода на реальное частно-правовое регулирование представляется крайне маловероятным.

---

[84] Волков А. М. Недропользование как объект административно-правового регулирования // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. 2011. № 2. С. 41.

[85] Закон Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-I «О недрах» (ред. от 03.08.2018) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1992. № 16. Ст. 834; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

3. Проблема обеспечения прав несовершеннолетних при купле-продаже недвижимости.

А. На данный момент широкую популярность получило приобретение жилых помещений в ипотеку с использованием так называемого «материнского капитала» с использованием кредита, обеспеченного залогом. Согласно действующему законодательству средства материнского капитала могут быть использованы как целиком так и частично для приобретения объектов жилой недвижимости, посредством любых сделок, что не противоречат закону. Заключение кредитного договора с обеспечением ипотекой недвижимости влечет за собой обременение последней залогом.

Для защиты интересов несовершеннолетних законодателем установлен ряд правил направления средств материнского капитала[86], среди которых – наделение получателя сертификата на получение соответствующей помощи от государства, коей является «материнский капитал», обязанностью оформить в полугодовой срок с момента получения кадастрового паспорта общую долевую собственность на членов семьи.

Практика применение кредитной линии при покупке недвижимости показывает, что в таком случае достаточно сложно оформить долевую собственность на детей в связи с политикой банковских организаций и сложностей для них взыскать объект недвижимости с проживающим несовершеннолетним при неисполнении обязательств заемщиком.

Законодатель допустил приобретение жилья на средства материнского капитала с оформлением права собственности сначала только на одного или обоих родителей (без детей), с последующим переоформлением права собственности и на детей, в том числе после погашения залога.

Проблема в том, что контроль указанного действия ограничен лишь воз-

---

[86] Постановление Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 №862 (ред. от 25.05.2019) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 51.Ст. 6374; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

можностями прокурорских проверок, кроме того, законом не установлено правил к указанию наличия такого обязательства или использования материнского капитала в праве собственности и иной документации.

Оставляя за рамками вопросы публично-правовой ответственности (наиболее тяжелые последствия здесь предполагает статья 159.2 УК РФ), а также возможные риски, связанные с возвратом сумм маткапитала в бюджет, хотелось бы обратить внимание на то, что на практике встречаются случаи, когда неисполнение указанного обязательства влечет недействительность сделок купли-продажи жилья. В пример можно привести несколько таких дел.

Например, в одном деле маткапитал был использован во исполнение обязательств перед застройщиком в рамках договора ДДУ, а ничтожной была признана последующая сделка отчуждения этой квартиры третьему лицу[87].

При этом суды игнорируют ссылки на статью 302 ГК РФ, а также доводы о добросовестности приобретателя и о том, что допущенные нарушения не должны повлечь неблагоприятные последствия для третьих лиц.

В другом деле, в решении Верхнеуфалейского городского суда Челябинской области от 13.12.2012 г[88]. инициатором спора стал прокурор, который обратился в суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения и обязании оформить его в общую долевую собственность матери и несовершеннолетних детей. Было установлено, что мать детей использовала средства маткапитала на погашение долга по кредиту, взятому на покупку жилого дома. Впоследствии она продала этот дом, не исполнив данное Пенсионному фонду обязательство о наделении детей долями в праве собственности на дом. Сыграло роль и то, что покупатель дома, как оказалось, не полностью выплатил денежные средства продавцу. Решением суда договор купли-продажи был признан недействительным, дом возвращен продавцу –

---

[87] Апелляционное определение Приморского краевого суда по делу № 33-4961/2017 от 22.05.2017 // СПС «Консультант Плюс».

[88] Решение Верхнеуфалейского городского суда Челябинской области по делу № 3-0154/2012 от 13.12.2012 // СПС «Консультант Плюс».

матери детей, – и суд обязал ее оформить жилой дом в общую долевую собственность ее и несовершеннолетних детей.

Возможны ситуации, когда продавец утаивает информацию о том, что погашал кредит маткапиталом, и покупатель, позже узнав об этом, обращается в суд. Так, по решению Ленинского районного суда Екатеринбурга от 28.08.2017 г. сделка по купле-продаже жилого помещения была признана недействительной[89]. Суть дела такова: супруги приобретали квартиру с привлечением кредитных средств банка. Продавец заверила супругов, что не использовала средства маткапитала при покупке квартиры, в договор купли-продажи был включен пункт о соответствующих гарантиях. Денежные средства покупателей для расчетов по сделке были зачислены на аккредитивный счет того же банка. Банк сообщил покупателю, что продавец получала у них кредит и использовала маткапитал для его погашения. Суд пришел к выводу о несоответствии сделки требованиям закона вследствие нарушения законных прав несовершеннолетних. В этой ситуации квартира была возвращена продавцу, деньги – покупателю.

Стоит отметить, что имеется и противоположная практика разрешения подобных споров.

Так, мать троих детей неоднократно по разным основаниям пыталась признать сделку купли-продажи квартиры недействительной, ссылаясь на грубое нарушение прав своих детей. Также с отдельным иском обращался и прокурор (решение Люберецкого городского суда от 14.09.2015 г.). Принадлежавшая продавцу квартира приобреталась с помощью кредитных средств банка, находилась в залоге, при этом кредит был выплачен за счет средств покупателя квартиры, квартира была продана по доверенности от матери детей. Выданное обязательство о наделении детей долями она не исполнила. Но в Люберецком

---

[89] Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 33-5262/2017 от 28.08.2017 // СПС «Консультант Плюс».

городском суде женщине отказали в удовлетворении исков. Вышестоящая инстанция поддержала это решение (определение Московского областного суда по делу №33-22497/2014 от 08.10.2014 г.[90]). Суды не увидели нарушений прав детей, сославшись на закон, который не предусматривает ограничений в обороте имущества, приобретенного с привлечением средств материнского капитала.

Еще одно интересное дело: продавец заключил договор купли-продажи, покупатель был уведомлен об использовании средств материнского капитала и о наличии обязательства продавца перед Пенсионным фондом. В процессе государственной регистрации перехода прав на квартиру продавец отказался от сделки, мотивируя это нарушением прав его несовершеннолетних детей. Покупатель на основании судебного решения зарегистрировал право собственности на квартиру. Тогда продавец обратился с иском о признании сделки недействительной, ссылаясь на то, что его ввели в заблуждение.

Суд не установил признаков недействительности сделки, посчитав, что неисполнение продавцом обязательства по наделению детей долями в праве собственности на квартиру является нецелевым использованием полученных денежных средств и продавец может самостоятельно восстановить права детей, вернув средства материнского капитала в бюджет Пенсионного фонда (решение Ленинского районного суда г. Тюмени по делу №2-5024/2015 от 06.06.2015 г.[91]).

Отдельный вопрос - риски покупателей вторичного жилья, ведь им может попасться объект, в который был вложен маткапитал, а «детские» доли не выделены. Это может потенциально являться основанием для признания сделки недействительной. Практика эта распространена во многих регионах. Вместо того, чтобы решать проблему путем привлечения к ответственности

---

[90] Определение Московского областного суда по делу №33-22497/2014 от 08.10.2014 г // СПС «Консультант Плюс».

[91] Решение Ленинского районного суда г. Тюмени по делу №2-5024/2015 от 06.06.2015 г. // Режим доступа: https://sudact.ru/regular/doc/33QOjYDacDrh/ - 01.11.2019.

недобросовестных продавцов, госорганы нередко разворачивают сделки на основании ст. 168 ГК РФ, и при этом нередко страдают интересы добросовестных приобретателей, ведь в Росреестре нет записей о таких «детских» обременениях.

Защититься от рисков возможно лишь путем запрашивания информации у потенциального продавца об оплате объекта при приобретении (однако, возможность такого в случае, когда он сам приобрел квартиру не первичным способом, сомнительна, а как показывает практика, в случае обнаружения продавца-нарушителя на любом из звеньев цепочки продаж разворачиваются все сделки, так что проверить только непосредственного продавца бывает недостаточно, а документов по оплате у предыдущего продавца в таком случае вряд ли сыщешь). Остается закладывать риски в цену сделки либо страховать титул, если это возможно. Так или иначе, с точки зрения экономического анализа такая ситуация ведет однозначно к повышению трансакционных издержек сторон, а значит, к повышению затрат на приобретение, а значит, такое регулирование нельзя признать эффективным.

Как видим, контроль по сделкам с привлечением средств материнского капитала несовершенен. Будущий собственник не может самостоятельно, не привлекая продавца, проверить необходимую информацию и сделать однозначный вывод о рисках при приобретении жилого помещения. Действующее российское законодательство создает много дополнительных проблем семьям, использовавшим маткапитал при оплате жилья, и создает много рисков для приобретателей жилья во вторичном сегменте.

4. Проблема сохранения права постоянного (бессрочного) пользования объектом недвижимости.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

На практике достаточно распространена ситуация, когда покупатель жилого помещения сталкивается с проблемой сохранения права постоянного (бессрочного) пользования лицами, которые проживали совместно с прежним собственником на момент приватизации и отказались от нее. Члены семьи бывшего собственника жилого помещения, не пользующиеся жилым помещением, в договор купли - продажи жилого помещения могут быть и не включены. Проверить квартиру на подобного рода обременения весьма проблематично. Такое право постоянного (бессрочного) пользования жилым помещением нигде не регистрируется.

5.Прпоблема нотариального удостоверения отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности.

В 2016 году в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а именно в статьи 24 и 30, были внесены существенные изменения, в результате чего все сделки, направленные на отчуждение долей, стали подлежать нотариальному удостоверению.

Такие изменения были восприняты обществом неоднозначно, так как ряд специалистов указывал на отсутствие необходимости в создании такого механизма, и намекал на то, что данные нововведения лоббируются нотариальным сообществом с целью увеличения спроса и доходов.

Однако статистика за годы, следующие за введением обязательного нотариального оформления сделок с долями, продемонстрировала, что новелла оказалось оправданной и усложнение процедуры явно компенсируется пользой для российского общества в целом. Так, до 2016 года на территории Рос-

сийской Федерации совершалось около двадцати тысяч преступлений, связанных с совершением сделок в отношении квартир. В последующие годы количество преступлений сократилось в три раза. Очевидно, что такая положительная тенденция является следствием эффективного правового регулирования, поэтому изменения, повлекшие обязательное нотариальное удостоверение сделок, направленных на отчуждение долей, можно однозначно считать полезными и оправданными.

Тридцать первого июля 2019 года в законную силу вступили изменения, которыми было отменено обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности. В частности, больше не требуется нотариально удостоверять сделку в том случае, если по одной сделке совершается отчуждение долей всеми участниками долевой собственности. Подобное нововведение может быть оценено только положительно, так как благодаря этому участники общей долевой собственности, решившие вместе совершить сделку, не будут нести дополнительные временные и финансовые затраты. Что касается рисков, связанных с совершением преступлений посредством таких сделок, то вероятность их возникновения минимальна, так как главная опасность при совершении сделки с долями в праве общей собственности сводится к тому, что по результатам такой сделки будут нарушены права одного из участников долевой собственности.

Однако, видится, что вышеуказанные изменения 2019 г. продолжают в определенных ситуациях обязывать собственников осуществлять нотариальное удостоверение сделок, несмотря на то, что в таких ситуациях отсутствуют риски, связанные с потенциальным нарушением прав одного из участников долевой собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Довольно распространенными являются сделки, когда один из участников долевой собственности отчуждает свою часть другому участнику долевой собственности. При совершении такой сделки не происходит отчуждение всех долей по одной сделке, а значит, все также требуется нотариальное удостоверение. Однако о нарушении каких прав может идти речь, если по результатам такой сделки второй участник либо, как минимум, становится обладателем большей части, чем была у него до сделки, либо вообще становится единоличным собственником квартиры.

3.2. Пути совершенствования правового регулирования договорных отношений по купле-продажи недвижимости

В предыдущем параграфе автором магистерской работы был обозначен ряд проблем в сфере оборота недвижимости – попробуем сформулировать рекомендации по их устранению, нивелированию.

1. Рекомендации по решению проблемы преимущественного права покупки земель с/х назначения субъектом РФ.

А. Конструкция ничтожности договора, заключенного с нарушением преимущественного права субъекта РФ на покупку земельного участка с/х назначения, является неразумной, поскольку «убивает» договор даже в том случае, когда уполномоченный орган не имеет намерения приобрести участок. Автору магистерской работы представляется, что законодателю следует изменить положения ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, отказавшись от ничтожности сделки и закрепив вместо этого за уполномоченным органом право требовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору купли-продажи. В крайнем случае, мыслима модель недействительности сделки по модели оспоримости (но в таком случае оспаривание сделки

будет приводить к реституции, что будет противоречить существу преимущественного права).

Б. Судебная практика применения норм о преимущественном праве, к сожалению, зашла еще дальше, признавая недействительными, в том числе, предварительные договоры купли-продажи участков. Данный тренд является следствием расширительного толкования ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, которое является необоснованным, так как до продажи земельного участка (перехода права собственности на него к покупателю) преимущественное право не может считаться нарушенным. Тем более, не может считаться нарушенным преимущественное право в том случае, если на дату заключения предварительного договора купли-продажи сам земельный участок еще не был сформирован.

2.Рекомендации по проблеме участков недр как объекта недвижимости.

В связи с тем, что законодателем в настоящее время не приемлем частноправовой подход к регулированию недропользования с соответствующими ограниченными вещными правами на недра, представляется логичным исключение из статьи 130 ГК РФ фразы об участках недр как объекте недвижимости. Специальным законодательством установлена невозможность частной собственности на недра, а ограниченные права в остальном законодательстве на такие объекты не предусмотрены. Представляется очевидным, что для того, чтобы работал именно частно-правовой подход, подразумеваемый на данный момент исходя их наделения недр статусом недвижимости, необходимо комплексное реформирование отраслевого законодательства. Наличие же такого указания в условиях публично-правового подхода к регулированию недропользования лишь вводит в заблуждение как правоприменителя, так и участников гражданского оборота.

3. Рекомендации по проблеме обеспечения прав несовершеннолетних при купле-продаже недвижимости.

В целях решения проблемы защиты прав несовершеннолетних в случае невыделения им доли в жилой недвижимости, купленной с использованием

материнского капитала и защиты прав добросовестных приобретателей представляется возможным следующее:

- наделение Пенсионного фонда Российской Федерации комплексом прав и обязанностей по осуществлению контрольных функций за использованием средств материнского капитала и обязательств, с ним связанных;

- внесение изменений в форму свидетельства о праве собственности на жилье путем добавления пункта об использовании средств материнского капитала, с указанием информации о наличии подобного обременения и сроках погашения кредитного договора, с ним связанного; Либо разработать инструментарий для органов Росреестра по модели записей об обременении для объектов, в которые вложен маткапитал. Так ЕГРН станет более достоверным, и гражданский оборот - более безопасным для приобретателей жилья;

- разрешить переносить обязательство о выделе долей на вновь приобретаемое жилье (с определением параметров, которым эти доли и жилье должны соответствовать).

4. Рекомендации по проблеме сохранения права постоянного (бессрочного) пользования объектом недвижимости

Для решения указанной проблемы предлагается внести изменение в пункт 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», дополнив данную норму следующими словами:

«...В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения, право постоянного (бессрочного) пользования жилым помещением членом семьи собственника, отказавшегося от приватизации».

5. Предложение по отмене обязательного нотариального удостоверения отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности

Предлагается дополнить ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» положением, в соответствии с которым не подлежат нотариальному удостоверению сделки при отчуждении или ипотеке своей доли участником долевой собственности другому участнику долевой собственности. Данная новелла позволит исключить нецелесообразное понуждение обращаться к нотариусу и для большого количества участников долевой собственности поможет сберечь время и денежные средства.

Важно отметить, что при сделках, совершаемых в простой письменной форме, не будут появляться новые сторонние собственики, которые могут быть так называемыми «рейдерами». На борьбу с такими махинациями в первую очередь и было направлено обязательное нотариальное удостоверение сделок с долями. Статья 250 ГК РФ, регламентиующая преимущественное право покупки, защищает права действующих участников долевой собственности в случае продажи доли постороннему лицу, а вот кому из действующих собственников будет продана доля - сугубо личное дело продавца. Поэтому и устанавливать дополнительный механизм защиты в виде нотариального удостоверения в отношении сделок, по которым один участник отчуждает свою долю в пользу другого - явно не стоит.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Недвижимым имуществом являются: объекты недвижимости которые прочно связаны с землей и рассматривать их необходимо с такой прикреплённостью с землей, как утрата назначения и цели (общий системный признак недвижимой вещи).

Выделяют недвижимость в силу закона и недвижимость в силу природы. Понятие недвижимости в силу природы условно можно разделить на две составляющие: «естественная» недвижимость; «искусственная» недвижимость. Если к первой относятся земельные участки и участки недр, то ко второй – та недвижимость, что создана человеком – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машиноместа и пр.

В судебной практике сложилось три подхода к тому, является объект недвижимостью или не является: учетный; регистрационный; сущностный.

Обобщая анализ научной литературы, можно сделать вывод, что в современных условиях невозможно получить четкое представление о недвижимости, опираясь исключительно на нормативный материал. Необходимо знание и понимание судебной практики, чтобы получить точные сведения о недвижимости. Также следует сказать, что каким бы удачным ни был подход, сформулированный судебной практикой, положения ГК о недвижимости должны быть подвергнуты реформации.

В доктрине гражданского права отмечается необходимость закрепления в законе концепции единого объекта недвижимости. Согласно данной концепции, к постепенному внедрению которой стремится и судебная практика, и реформаторы Гражданского кодекса, существует только один вид недвижимости - земельный участок, а здания и сооружения рассматриваются как составные части такого участка.

В текущих реалиях при признании зданий, сооружений в качестве самостоятельных объектов недвижимости в момент государственной регистрации

права собственности на такие вновь созданные объекты происходит, по образному выражению Р. Бевзенко, горизонтальное разделение единого объекта (земельного участка и построенного на нем здания, сооружения) на два объекта и появление здания, сооружения как самостоятельного объекта недвижимости.

С внесением изменений в ст. 130 ГК РФ и закреплением в ней концепции единого объекта недвижимости горизонтальное разделение земельного участка будет исключено и, как следствие, спорные объекты будут рассматриваться исключительно как составные части земельного участка и утратят имеющуюся у них на сегодня потенциальную возможность претендовать на статус самостоятельной недвижимой вещи.

До внесения изменений в кодекс при квалификации спорных сооружений должна оцениваться не только их капитальность и степень качественного изменения возможностей по использованию земельного участка, но и такой параметр как наличие у сооружения самостоятельного хозяйственного назначения либо выполнение вспомогательной, обслуживающей функцию по отношению к земельному участку или иным объектам недвижимости.

2. В силу юридической природы договор купли-продажи недвижимости, как и любой договор купли-продажи: консенсуальный; возмездный; взаимный гражданско-правовой договор

Элементами этого договора выступают: стороны (участники), содержание (совокупность прав и обязанностей участников), предмет и форма. При нарушении требований, определенных законом для каждого из перечисленных элементов, сделка может быть признана недействительной или незаключенной.

Сделки, объектом которых является недвижимое имущество, заключаются в простой письменной форме (ст. 651, 674 ГК РФ). Обязательного нотариального удостоверения (по общему правилу) не требуется. Однако, по согласованию сторон данная мера возможна и призвана облегчить заключение

сделки. Кроме того, законодателем установлен определенный перечень сделок, в рамках которых нотариальное удостоверение обязательно.

3. Предприятие представляет собой имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Особенности заключения договора купли-продажи – государственное принуждение сторон к комплексу действий, которые необходимы для осуществления такого соглашения, что и определяет выделение этого договора из договора купли-продажи недвижимости. В частности, необходимо определение состава и стоимости по результатам инвентаризации; уступка продавцом прав требований покупателю и, в ряде случае, перевод на него долговых обязательств с согласия кредиторов; кредиторы предприятия по тем, обязательствам, что включены в его имущественный комплекс, подлежат извещению в письменном виде о сделке купли-продажи; государственной регистрации подлежит лишь переход права собственности.

Договор купли-продажи жилого помещения является разновидностью гражданско-правового договора продажи недвижимости, следуя которому происходит отчуждение жилья в виде отдельного помещения, являющегося самостоятельным объектом недвижимости, в собственность покупателя (покупателей); отчуждаемый объект (жилой дом, квартира, комната) должен принадлежать на праве собственности продавцу (продавцам) в размере 100% доли в праве собственности, либо являться будущей недвижимостью в виде индивидуального жилого дома; цена договора является окончательной и фиксированной, и не должна подразумевать выплаты продавцу (продавцам), которые не могут быть определены договором в конкретной окончательной сумме; оплата по договору производится деньгами в форме наличных или безналичных расчетов, использование какого-либо другого имущества для оплаты не допускается.

Помимо базовых существенных условий для договора купли-продажи недвижимости в целом, в данном случае есть и иное требование – необходимо

указать всех лиц, обладающих законным правом проживания в объекте купли-продажи даже после его перехода в собственность покупателя.

Купля-продажа отдельных видов жилых помещений также имеет определенную специфику и правила.

4. Договор купли-продажи земельного участка является разновидностью гражданско-правового договора продажи недвижимости, следуя которому продавец обязан передать в собственность покупателя сформированный и не ограниченный в обороте земельный участок.

Договор купли-продажи земли может заключаться как между гражданами и (или) юридическими лицами, так и между органом публичной власти и гражданином.

Особенности купли-продажи земельных участков – продаже они подлежат только в случае прохождения процедуры государственного кадастрового учета при предоставлении продавцом всей информации об ограничениях пользования земельного участка и об обременениях земли; условия договора, которые дают право выкупить земельный участок обратно, ограничить дальнейшее распоряжение участком или ограничить ответственность продавца в случае предъявления прав на участок третьими лицами являются недействительными.

4. В рамках представленной работы автором был рассмотрен ряд проблем правоприменения в сфере оборота недвижимости и сформулированы рекомендации.

В связи с тем, что законодателем в настоящее время не приемлем частноправовой подход к регулированию недропользования с соответствующими ограниченными вещными правами на недра, представляется логичным исключение из статьи 130 ГК РФ фразы об участках недр как объекте недвижимости. Специальным законодательством установлена невозможность частной собственности на недра, а ограниченные права в остальном законодательстве на такие объекты не предусмотрены. Представляется очевидным, что для того, чтобы работал именно частно-правовой подход, подразумеваемый на данный

момент исходя их наделения недр статусом недвижимости, необходимо комплексное реформирование отраслевого законодательства. Наличие же такого указания в условиях публично-правового подхода к регулированию недропользования лишь вводит в заблуждение как правоприменителя, так и участников гражданского оборота, нарушая равноправие форм собственности.

Существующая конструкция ничтожности договора, заключенного с нарушением преимущественного права субъекта РФ на покупку земельного участка с/х назначения, признает ничтожным договор даже в том случае, когда уполномоченный орган не имеет намерения приобрести участок. Предлагается изменить положения ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, отказавшись от ничтожности сделки и закрепив вместо этого за уполномоченным органом право требовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору купли-продажи. Судебная практика по представленному вопросу признает недействительными, в том числе, предварительные договоры купли-продажи участков. Данные тенденции являются следствием расширительного толкования ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, которое является необоснованным, так как до продажи земельного участка (перехода права собственности на него к покупателю) преимущественное право не может считаться нарушенным, и тем более не может считаться нарушенным преимущественное право в том случае, если на дату заключения предварительного договора купли-продажи сам земельный участок еще не был сформирован.

Предлагается дополнить ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости» положением, в соответствии с которым не подлежат нотариальному удостоверению сделки при отчуждении или ипотеке своей доли участником долевой собственности другому участнику долевой собственности. Данная новелла позволит исключить нецелесообразное понуждение обращаться к нотариусу и для большого количества участников долевой собственности поможет снизить финансовые и временные издержки.

Для решения проблемы сохранения права постоянного (бессрочного) пользования объектом недвижимости внести поправки в законодательство о регистрации недвижимости, предусмотрев необходимость указания на наличие ограничения прав и обременения недвижимого имущества, связанных с правом постоянного (бессрочного) пользования жилым помещением членом семьи собственника, отказавшегося от приватизации.

В целях решения проблемы защиты прав несовершеннолетних в случае невыделения им доли в жилой недвижимости, купленной с использованием материнского капитала и защиты прав добросовестных приобретателей представляется возможным следующее: разрешить переносить обязательство о выделе долей на вновь приобретаемое жилье (с определением параметров, которым эти доли и жилье должны соответствовать) и разработать инструментарий для органов Росреестра по модели записей об обременении для объектов, в которые вложен маткапитал. Так ЕГРН станет более достоверным, и гражданский оборот - более безопасным для приобретателей жилья.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

1. Конвенция Организации Объединенных Наций по морскому праву (UNCLOS) (заключена в г. Монтего-Бее 10.12.1982) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. - № 48. - Ст. 5493; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. -ь№ 1 (часть I). - Ст. 14; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4147; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019)) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

5. Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2015. - № 29 (часть I). - Ст. 4344; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

6. Федеральный закон Российской Федерации от 22.06. 2005 г. № 116-ФЗ (ред. от 18.07.2017) «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 30 (часть II). - Ст. 3127; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

7. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 30. - Ст. 3018; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

8. Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ

(ред. от 04.11.2019) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4148; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

9. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 02.1993 № 4462-I (ред. от 26.07.2019) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 1993. - № 10. - Ст. 357; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

10. Закон Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-I (ред. от 03.08.2018) «О недрах» // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 1992. - № 16. - Ст. 834; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 г. №862 (ред. от 25.05.2019) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 51. - Ст. 6374; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.15 г. № 1 (ред. от 24.06.2019) «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» // http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

13. Закон Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области (ред. от 08.05.2019) // Вестник Московской областной Думы. - 2004. - № 9; http://www.pravo.gov.ru - 01.11.2019.

Учебники, учебные пособия, монографии, комментарии

14. Ахметьянова, З. А. Вещное право / З. А. Ахметьянова. - М.: Статут, 2011. - 360 с.

15. Бевзенко, Р. С. Земельный участков с постройками на нем: введение

в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. - М.: Логос, 2017. - 80 с.

16. Карпычев, М. В. Гражданское право. Том 1 / М. В. Карпычев, А. М. Хужина. - М.: Форум, 2016. - 400 с.

17. Суханов, Е. А. Российское гражданское право. Том 1 / Е. А. Суханов. - М.: Статут, 2016. - 958 с.

Научные статьи

18. Аносов, М. С. Объекты гражданского оборота: что конкретно имел в виду законодатель, модернизируя статьи ГК РФ / М. С. Аносов // ЭЖ-Юрист. - 2018. - № 32. - С. 5-7.

19. Бевзенко, Р. С. Регистрационный конструктор или как создать идеальную регистрационную систему / Р. С. Бевзенко // Вестник гражданского права. - 2018. - № 2. - Т. 18. - С. 202-225.

20. Бородай, В. А. Влияние экономического обмена и торговли на развитие общества / В. А. Бородай // Труды Института государства и права Российской академии наук. - 2014. - № 4 - С. 66-74.

21. Брезгин, Р. П. Некоторые проблемы договоров купли-продажи жилых помещений / Р. П. Брезгин // Вестник Санкт-Петербургского государственного университета. - 2018. - № 3. - С. 15-17.

22. Волков, А. М. Недропользование как объект административно-правового регулирования / А. М. Волков // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. - 2011. - № 2. - С. 40-42.

23. Дедиков, С. В. Страхование предпринимательского и финансовых рисков / С. В. Дедиков // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2011. - № 7. - С. 86-94.

24. Калиниченко, К. С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву / К. С. Калиниченко // Закон. - 2014. - № 12. - С. 98-112.

25. Карданов, А. Л. Существенные изменения договора купли-продажи

предприятия (отмена государственной регистрации) / А. Л. Карданов // Вестник научных конференций. - 2016.- № 4-5. - С. 89-90.

26. Костиков Р. В. Андреевский мост уплыл на новое место // Коммерсантъ. – 1999. - № 86. – С. 3.

27. Печенин, П. Л. Особенности договора купли-продажи жилого помещения: характерные правовые отличия от других договоров, направленных на возмездное приобретение жилья в собственность / П. Л. Печенин // Журнал российского права. - 2018. - № 5. - С. 33-35.

28. Попова, Л. И. К вопросу о развитии гражданского законодательства о недвижимом имуществе в России / Л. И. Попова, Д. М. Витохина // Современная научная мысль. - 2019. - № 3. - С. 250-252.

29. Телюкина, М. В. Некоторые проблемы конкурсной продажи предприятия, принадлежащего акционерному обществу, на стадии внешнего управления / М. В. Телюкина // Гражданское право. - 2015. - № 6.- С. 6-10.

Диссертации и авторефераты диссертаций

30. Круглова, О. Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере: автореф. дисс. …канд. юрид. наук: 12.00.03 / Круглова Ольга Борисовна. - Самара, 2002. - 22 с.

31. Лаптева, И. В. Гражданско-правовое регулирование страхования предпринимательского риска: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Лаптева Ирина Владимировна. - СПб., 2006. - 182 с.

32. Фогельсон, Ю. Б. Договор страхования в российском гражданском: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Фогельсон Юрий Борисович. - М., 2005. - 387 с.

Материалы судебной практики

33. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 // Режим доступа: http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_9ff0c37f-1776-4af0-98b2-f1142b101c4f - 01.11.2019.

34.Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/vas_info_letter/80601.html - 01.11.2019.

35. Постановление Президиума ВАС РФ от 04.09.2012 №3809/12 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/1_1_bc7a0316-a5dc-45c3-b877-a61 105a80a70.html - 01.11.2019

36. Постановление Президиума ВАС РФ от 01.06.2010 № 2620/10 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/1_1_9956a10f-75fb-4c02-bd41-ca0ba357c15b.html - 01.11.2019

37. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09 // Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/1_1_e52bcec9-9113-42be-acd4-56e 40c15c04b.html - 01.11.2019

38. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2005. № 5.

39. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.10.1999 № 3655/99 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 1.

40. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2000. № 1.

41. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018) // Бюллетень Верховного Суда. 2019. № 1.

42. Определение ВС РФ от 17.10.2017 г. № 308-ЭС15-12123 // Режим доступа: http://vsrf.ru/stor_pdf_ec.php?id=1587182 - 01.11.2019.

43. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.05.2016 по делу № 304-ЭС15-18474 // Режим доступа:

http://www.vsrf.ru/stor_pdf_ec.php?id=1425168 - 01.11.2019.

44. Определение ВС РФ от 18.05.2016 по делу № 304-КГ16-761 // Режим доступа: http://www.vsrf.ru/stor_pdf_ec.php?id=1440272 - 01.11.2019.

45. Определение ВС РФ от 12.01.2016 по делу № 18-КГ15-222 // Режим доступа: http://www.vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1407058 - 01.11.2019.

46. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2015. - № 8.

47. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 6.

48. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.11.2017 № Ф03-4470/2017 по делу № А04-3969/2017 // Режим доступа: https://www.1jur.ru/#/document/98/24371222 - 01.11.2019.

49. Апелляционное определение Воронежского областного суда от 21.02.2017 по делу № 33-1628/2017 // СПС «Консультант Плюс».

50. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.10.2016 № Ф07-8872/2016 по делу № А21-10452/2015 // Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/a0RQ6zt2BJQ6. - 01.11.2019.

51. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.10.2016 № Ф07-8901/2016 по делу № А21-10157/2015 // Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/o8kwfM1tk8Jg - 01.11.2019.

52. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.05.2016 № Ф06-8224/2016 по делу № А12-27619/2015 // Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/RcJyceDUPLY - 01.11.2019.

53. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2014. по делу № А46-10408/2013 // СПС «Консультант Плюс».

54. Апелляционное определение Архангельского областного суда по делу № 33-1294/2015 от 17.05.2012 // СПС «Консультант Плюс».

Электронные ресурсы

55. Бевзенко, Р. С. Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. принцип противопоставимости / Р. С. Бевзенко // Режим доступа: https://m-logos.ru/img/Tezis_Bevzenko _04022015.pdf - 01.11.2019.

56. Московские передвижки: куда и как переносили многоэтажки // Режим доступа: https://www.mos.ru/news/item/ 13569073/ - 19.11.2019.

57. Распоряжение Росимущества от 30.10.2018 № 722-р (ред. от 10.04.2019). Опубликован не был // Режим доступа: https://www.garant.ru/products/ipo/ prime/doc/70550418/ - 01.11.2019.