

УДК 347.451

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**Скворцова Татьяна Александровна,**

кандидат юридических наук, доцент,

Ростовский государственный экономический университет (РИНХ).

tas242@yandex.ru

Болгарина Ирина Сергеевна,

магистрант,

Ростовский государственный экономический университет (РИНХ).

ira1998razu@yandex.ru

Аннотация

В настоящей статье рассматривается условие о предмете договора купли-продажи недвижимого имущества. Проанализированы нормы гражданского законодательства и позиции судов по вопросам согласования предмета в договоре купли-продажи недвижимости. Выявлены проблемы регулирования норм данного института.

Ключевые слова: недвижимость, купля-продажа, предмет договора, согласование предмета договора, существенные условия.

THE OBJECT OF THE CONTRACT OF SALE OF REAL ESTATE**Tatyana A. Skvortsova,**

candidate of legal sciences, associate professor,

Rostov State University of Economics.

tas242@yandex.ru

Irina S. Bolgarina,

master's student,

Rostov State University of Economics.

ira1998razu@yandex.ru

ABSTRACT

This article discusses the condition on the object of the contract of sale of real estate. The norms of civil legislation and the positions of the courts on the issues of approving the object in the contract of sale of real estate are analyzed. The problems of regulation of the norms of this institution are revealed.

Keywords: real estate, purchase and sale, subject of the contract, agreement of the subject of the contract, essential conditions.

Недвижимость представляет собой один из наиболее значимых объектов гражданского права, поскольку его роль в жизни и деятельности физических и юридических лиц трудно переоценить. Объектами недвижимости являются «земельные участки, участки недр все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» (ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) [1] к недвижимости законом могут быть отнесено и иное имущество, в том числе воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, которые регистрируются государством в установленном порядке.

Кроме того, перечень недвижимости постоянно расширяется за счет новых объектов, указанных законодателем в качестве таковых. Так, «с 1 января 2017 года к недвижимому имуществу относятся также части зданий или сооружений (машино-места), предназначенные для размещения транспортных средств, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (обозначены соответствующей разметкой)» [4].

Из законодательной дефиниции следует, что объекты недвижимости используются гражданами для удовлетворения своих самых основных потребностей, связанных с жизнедеятельностью.

Как справедливо отмечается в научной литературе «в определенной степени обладание недвижимым имуществом обеспечивает экономическую стабильность положения его законного владельца. Недвижимость является социально значимым объектом, поэтому современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать права и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства» [3].

Понятие недвижимого имущества известно со времён римского права. Так, недвижимостью в соответствии с его нормами признавались как земельные участки и недра, так и всё, что создавалось трудом человека на земле собственника, к примеру, различные строения и насаждения. Таким образом, законодатель рассматривал в качестве недвижимости все предметы, имевшие привязку к земле, воздушное пространство над земельным участком также признавалось его составной частью.

Отличия правового режима недвижимого от правового режима движимых вещей устанавливалось уже в первых известных человечеству источниках права. К примеру, законы XII таблиц, появление которых исследователи датируют V веком до нашей эры, устанавливали срок давности владения вещами, при этом для недвижимых вещей такой срок был в два раза выше в сравнении с движимыми вещами.

Эпоха принципата, которая относится к началу нашей эры (27 год до нашей эры – 193 год нашей эры), ознаменовалась появлением специальных правил, которые обеспечивали публичный характер сделок с недвижимым имуществом.

Однако необходимо отметить, что в римском праве различие между движимым имуществом и недвижимостью находилось в зачаточном состоянии и не носило глобального характера. Так, содержание права собственности, а также формы вещного оборота определялись одинаково как для движимых вещей, так и для недвижимости.

Для средневековой Европы, унаследовавшей многие постулаты римского права, также было характерно наличие множества сходных моментов в правовых режимах

движимого и недвижимого имущества. Однако к концу XVIII столетия, с момента возникновения института ипотечных записей или ипотечных книг и увеличения оборота недвижимости потребовалось более адекватное правовое регулирование и детальная регламентация перехода прав на движимое имущество.

Российским дореволюционным законодательством, практикой его применения, а также учеными-правоведами недвижимое имущество признавалось особым объектом гражданско-правового регулирования.

Причинами обособления недвижимости в качестве особого объекта правоотношения, по мнению И.А. Покровского, являлось «общественное, общенациональное значение недвижимости» [8].

В современной юридической литературе также подчеркивается особый статус недвижимости как объекта гражданских прав [7], подчеркивается фундаментальность права собственности на недвижимость и необходимость его охраны [10], рассматриваются различные аспекты правового режима недвижимости, включая такое явление современной действительности как токенизация недвижимости [9].

Объективные вызовы времени привели к возникновению необходимости дифференцированного подхода и проработки отдельных положений законодательства, связанного с переходом прав на недвижимое имущество и учитывавшего особенности последнего.

Современное право подавляющего большинства зарубежных государств также устанавливает специальные требования к сделкам с недвижимыми вещами. Так, к общим правилам совершения сделок с недвижимостью можно отнести их публичность, гласный характер, письменную форму и обязательную регистрацию в публичном реестре. Однако существуют и определенные различия, обусловленные особенностями национального законодательства и правового обычая, характерными для различных государств.

Следует сказать, что за рубежом законодатель ограничивает усмотрение сторон при заключении сделок купли-продажи недвижимости. Например, в Италии договор купли-продажи подвергся глубоким и радикальным инновациям в своих нормативных аспектах. Ранее, автономия участников переговоров была ограничена очень слабо, однако постоянно возрастающая потребность защитить так называемые слабые стороны сделки побудили законодателей принять конкретные правила, ограничивающие свободу стороны-продавца в данном виде контрактов [6].

В современном российском праве, однако, наоборот, прослеживается тенденция по либерализации совершения сделок с недвижимостью. Сейчас не требуется нотариального удостоверения таких сделок (за исключением некоторых случаев) и их государственная регистрация тоже не производится, достаточно лишь регистрации перехода права собственности.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Предметом данного договора выступает объект недвижимости, передаваемый от продавца в собственность покупателя за плату.

Как отмечает М.Н. Илюшина, ст. 454 ГК РФ устанавливает императивное правило о порядке определения предмета в договоре продажи недвижимости. В тексте договора должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества [5]. При отсутствии этих данных в договоре

условие о недвижимом имуществе считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ст. ст. 432, 555 ГК РФ). При этом надо признать, что ст. 554 ГК не содержит требование об обязательном указании в договоре всех иных характеристик недвижимого имущества, в частности кадастрового номера объекта, года постройки и пр. [2]

Исключение из этого правила составляет договор купли-продажи будущей недвижимости. Как сказано в п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» от 11.07.2011 № 54 «Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

В случае если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи недостаточно данных для индивидуализации проданного объекта недвижимости, однако они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным. В связи с изложенным отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество к покупателю со ссылкой на то, что договор купли-продажи не может считаться заключенным, не соответствует закону и может быть признан судом незаконным в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» [11].

При этом требование об индивидуализации будущей недвижимой вещи нельзя признать невыполнимым, если сторонами согласованы условия, на основании которых эта вещь может быть определена на момент исполнения обязательства, или если стороны своими фактическими действиями по исполнению договора, совершенными в разумный срок, восполнили отсутствие такого условия.

На практике возникает вопрос об описании предмета опциона, предусматривающего заключение договора купли-продажи недвижимости. Согласно п.1 ст. 429.2 ГК РФ «в силу соглашения о предоставлении опциона на заключение договора (опцион на заключение договора) одна сторона посредством безотзывной оферты предоставляет другой стороне право заключить один или несколько договоров на условиях, предусмотренных опционом. Опцион на заключение договора предоставляется за плату или другое встречное предоставление, если иное не предусмотрено соглашением, в том числе заключенным между коммерческими организациями. Другая сторона вправе заключить договор путем акцепта такой оферты в порядке, в сроки и на условиях, которые предусмотрены опционом».

Правила ст. 429.2 ГК РФ устанавливают довольно жесткие требования к содержанию соглашения об опционе на заключение договора. В его содержание стороны в обязательном порядке должны включить не только существенные условия, которые, собственно, являются условиями опциона на заключение договора, но и условия будущего договора. Эти обязательные для включения условия закон определил императивно [5]. К обязательному согласованию и включению в текст опциона на заключение договора подлежат условия, позволяющие определить предмет и другие существенные условия договора, подлежащего заключению. Однако согласно п. 4 ст. 429.2 ГК РФ «предмет договора, подлежащего

заклучению, может быть описан любым способом, позволяющим его идентифицировать на момент акцепта безотзывной оферты».

Представляется, что при заключении опциона на заключение договора купли-продажи недвижимости нельзя воспользоваться возможностью описать предмет любым способом, позволяющим его идентифицировать на момент акцепта безотзывной оферты. Необходимо выполнять жесткие предписания ст. 454 ГК РФ. Исключение может составить только случай опциона на заключение договора купли-продажи будущей недвижимости.

То же самое можно сказать и о согласовании предмета предварительного договора, предусматривающего заключение основного договора купли-продажи недвижимости в будущем. Согласно п. 3 ст. 429 ГК РФ «предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора». Исходя из этого, если предварительный договор предусматривает заключение основного договора в будущем, в нем следует предусмотреть все сведения о недвижимости в соответствии со ст. 454 ГК РФ.

Вопросы в судебной практике вызывает возможность заключения предварительного договора купли-продажи недвижимости, если объект недвижимости находится в залоге. В соответствии с правовой позицией Верховного Суда РФ наличие залога недвижимости не препятствует залогодателю заключить с третьим лицом предварительный договор купли-продажи данной недвижимости, так как сам этот договор не влечет распоряжения предметом залога. Но в данном случае не допускается удовлетворения иска одной из сторон предварительного договора к другой, направленного на признание основного договора заключенным, поскольку это влекло бы нарушение прав третьего лица - залогодателя [12].

Таким образом, в судебной практике выработаны некоторые позиции относительно возможности согласования предмета договора купли-продажи недвижимости, которые отсутствуют в законе.

Предмет договора купли-продажи недвижимости должен быть согласован сторонами в письменной форме, стороны должны подписать заключенный договор. Так, по одному из дел договор купли-продажи земельного участка был признан недействительным, поскольку истец (продавец) не подписывал этот договор, участок выбыл из владения истца помимо его воли. Согласно оспариваемому договору истец продал земельный участок ответчику, расчет по договору произведен полностью до подписания договора. В день подписания договора между сторонами оформлен передаточный акт, по которому покупатель принял земельный участок; право собственности покупателя на земельный участок зарегистрировано. Впоследствии покупатель передал спорный участок третьему лицу по договору купли-продажи. В соответствии с заключением судебной почерковедческой экспертизы две подписи от имени истца и две рукописные записи, расположенные в строке «продавец» в договоре купли-продажи земельного участка, заключенном между истцом и ответчиком, и в передаточном акте, составленном между истцом и ответчиком, выполнены не истцом, а другим лицом. Суд также принял во внимание, что ответчик не представил доказательств передачи денежных средств в оплату по договору [13].

Итак, предмет договора купли-продажи недвижимости – это весьма важное существенное условие, подлежащее обязательному согласованию между сторонами в договорном порядке. При несогласовании данного условия договор считается не заключенным, а в случаях отсутствия действительной воли одной из сторон на согласование данного условия и, соответственно, на заключение такого договора суд может признать данный договор недействительным.

Законодатель устанавливает те характеристики объекта недвижимости, которые необходимо согласовать для определения предмета договора купли-продажи. Однако в

некоторых случаях, установленных законом возможны иные правила, касающиеся индивидуализации объекта недвижимого имущества, передаваемого по договору. В судебной практике выработаны позиции по отдельным вопросам согласования предмета, которые законодателем не устанавливаются. Считаем, что правила индивидуализации объекта купли-продажи недвижимости, сложившиеся в судебной практике, должны быть закреплены на уровне закона – ГК РФ.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу III «Общая часть обязательного права» / Под ред. Л.В. Санниковой. – М.: Статут, 2016. – 622 с.
3. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2001. – 23 с.
4. Дегтярева Н.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества. Требования к сделкам с недвижимостью. Признание договора купли-продажи недвижимости недействительным // СПС «Консультант Плюс», 2022.
5. Илюшина М.Н. Новеллы Гражданского кодекса об опционных договорах // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 2. – С. 3-10.
6. Metstsasom L. Entrepreneurial activity and legal restraints of autonomy of purchase contract negotiations in the Italian business society // Экономика. Бизнес. Банки. 2013. Т. 2. – С. 126-153.
7. Пасикова Т.А., Левицкая Е.А., Шуклина М.М. К вопросу о критериях отнесения объектов к недвижимому имуществу // Пробелы в российском законодательстве. 2017. № 3. – С. 147-149.
8. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М.: Статут, 2013. – 351 с.
9. Санникова Л.В., Харитонов Ю.С. Цифровые активы: правовой анализ: монография. – М.: 4 Принт, 2020. – 304 с.
10. Стрельников П.А. Защита прав собственности юридических лиц на недвижимость: обязательственные способы // Российская юстиция. 2021. № 3. – С. 8-11.
11. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.
12. Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2016 № 18-КГ16-124 // СПС «Консультант Плюс».
13. Определение Московского городского суда от 11.07.2016 № 4Г-7017/2016 // СПС «Консультант Плюс».

References:

1. The Civil Code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 No. 51-FZ (ed. of 25.02.2022) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. St. 3301.

2. The Civil Code of the Russian Federation. Article-by-article commentary on section III "The general part of compulsory law" / Edited by L.V. Sannikova. - M.: Statute, 2016. - 622 p.
3. Boltanova E.S. Real estate purchase and sale agreement: General provisions: abstract. dis. ... cand. jurid. sciences'. - Tomsk, 2001. - 23 p.
4. Degtyareva N.S. The concept and distinctive features of real estate. Requirements for real estate transactions. Recognition of the contract of sale of real estate invalid // SPS "Consultant Plus", 2022.
5. Ilyushina M.N. Novelties of the Civil Code on option contracts // Laws of Russia: experience, analysis, practice. 2016. No. 2. - pp. 3-10.
6. Metstsasom L. Entrepreneurial activity and legal restrictions of autonomy of purchase contract negotiations in the Italian business society // Economics. Business. Cans. 2013. Vol. 2. - pp. 126-153.
7. Pasikova T.A., Levitskaya E.A., Shuklina M.M. On the issue of criteria for classifying objects as immovable property // Gaps in Russian legislation. 2017. No. 3. - pp. 147-149.
8. Pokrovsky I.A. The main problems of civil law. - M.: Statute, 2013. - 351 p.
9. Sannikova L.V., Kharitonova Y.S. Digital assets: legal analysis: monograph. - M.: 4 Print, 2020. - 304 p.
10. Strelnikov P.A. Protection of property rights of legal entities to real estate: mandatory methods // Russian Justice. 2021. No. 3. - pp. 8-11.
11. Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 54 dated 11.07.2011 "On Some Issues of Dispute Resolution arising from Contracts regarding Real Estate that will be created or acquired in the future" // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2011. No. 9.
12. Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation dated 08.11.2016 No. 18-KG16-124 // SPS "Consultant Plus".
13. Definition of the Moscow City Court of 11.07.2016 № 4g-7017/2016 // SPS "Consultant Plus".