ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ………………..………………………………………………………3

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ ПРАВЕ…………………………….…….5

ГЛАВА 2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ…..8

2.1. Предмет и существенные условия договора продажи недвижимости……………………………………………………………………..8

2.2. Форма договора продажи недвижимости и порядок его заключения…………………………………………………………………........12

ГЛАВА 3. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ……………………………………………………….……..17

3.1. Права и обязанности сторон………………………………………………17

3.2. Исполнение и прекращение договора продажи недвижимости………..21

ЗАКЛЮЧЕНИЕ………………………………………………………………....25

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ…………………………...27

ВВЕДЕНИЕ

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

Не случайно поэтому, что Исследовательский центр частного права при Президенте Российской Федерации проявил инициативу в разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимости. Эта инициатива была поддержана, и Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства была создана рабочая группа, разработавшая Концепцию развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Этот документ был принят на заседании Совета 15 декабря 2003 г.

В конце 2004 г. идеи, выраженные в Концепции, стали воплощаться в конкретных законодательных актах, направленных на совершенствование регулирования оборота недвижимого имущества. Эта работа продолжается и сегодня.

Включение недвижимости в сферу жизнедеятельности человека произошло при переходе человека к оседлому образу жизни. Необходимость обработки земли, сбора урожая заставляла человека оставаться на одном месте, строить сооружения, которые использовались для проживания и защиты от неблагоприятных внешних условий. В этот период появились первые представления о собственности на недвижимые вещи, включенные в сферу влияния конкретного человека, его семьи, рода и т.д.

Исторически юридическое разделение вещей на движимые и недвижимые возникло в период установления государственной власти и формирования правовых систем. Затем под действием конкретных исторических ситуаций, потребностей общества ценностные приоритеты гражданского оборота изменялись, соответственно менялся правовой режим движимых и недвижимых вещей, понимание и определение законодателем нюансов при формулировании этих понятий. Поэтому необходимо различать экономическое содержание и соответствующие ему юридические конструкции недвижимости.

Под недвижимостью в экономическом смысле следует понимать такие объекты, которые в силу своих естественных особенностей не могут быть перемещены или изменены воздействием человека. Это земля, участки недр, моря, реки, озера, лесные насаждения как целостные объекты. Свойства этих объектов таковы, что обыкновенные усилия людей не могут переместить эти вещи либо изменить их сущность.

Будучи фундаментальной гражданско-правовой категорией, понятие недвижимости лежит в основе всей системы права недвижимости, правового регулирования сделок с недвижимым имуществом.

Целью настоящего исследования является рассмотрение гражданско-правового регулирования сделок по продаже недвижимости, выявление основных элементов договора купли-продажи недвижимости, характеристика прав и обязанностей сторон по данному договору, а также выявление правил исполнения и прекращения договора продажи недвижимости.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Особый порядок установлен для отчуждения недвижимого имущества из публичной в частную собственность. В этом случае, в силу ст. 217 ГК РФ, действует приватизационное законодательство[[1]](#footnote-1). В частности, отчуждение недвижимого имущества коммерческого предназначения из государственной (муниципальной) собственности в собственность физических или юридических лиц должно производиться в соответствии с Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества". Нарушение правил продажи имущества публичным собственником частному лицу влечет недействительность соответствующих сделок отчуждения недвижимого имущества.

ГЛАВА 2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Предмет и существенные условия договора

продажи недвижимости

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

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

В юридической литературе обсуждается вопрос о том, что следует понимать под предметом договора продажи недвижимости. Е.Ю. Валявина пишет, что предметом рассматриваемого договора является недвижимое имущество[[2]](#footnote-2). Этой же точки зрения придерживается Е.С. Болтанова, которая утверждает, что предметом договора купли-продажи недвижимости является недвижимость, которая на момент заключения договора, как правило, уже принадлежит продавцу на праве собственности[[3]](#footnote-3).

В.В. Витрянский указывает, что "предмет договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества"[[4]](#footnote-4).

Последняя точка зрения основана на плюралистическом (многообъектном) понимании состава предмета обязательства по договору купли-продажи[[5]](#footnote-5). Именно эта точка зрения представляется более обоснованной, поскольку основное содержание договора заключается не только в указании того, что должно быть передано, но и того, какие действия должны быть совершены при передаче имущества.

Однако вернемся к формулировке понятия недвижимости, данной в ст. 130 ГК РФ. Указанная дефиниция базируется на трех приемах, использованных законодателем для выведения общего понятия:

- отнесение к недвижимости земельных участков;

- отнесение к недвижимости объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

- отнесение к недвижимости движимых по природе вещей - подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов.

Таким образом, с точки зрения современного российского законодательства состав недвижимого имущества не является однородным. В зависимости от естественных свойств и предназначения законодатель разделил недвижимое имущество на три группы, в отношении которых установлен режим недвижимого имущества. Регулирование оборота каждой из этих групп объектов обладает определенной спецификой, которая будет рассмотрена ниже - в соответствующих главах настоящей работы.

Как видим, при определении дефиниции недвижимости законодатель использует два подхода: во-первых, дает признаки недвижимости (земля, неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению) и, во вторых, указывает на конкретные объекты, которые по правовому статусу являются недвижимыми вещами (земельные участки, обособленные водные объекты, воздушные и морские суда и пр.). Если второй способ определения недвижимости не влечет трудностей в применении на практике, поскольку его предмет конкретизирован как объект гражданского оборота, то определение недвижимости при помощи использования несколько абстрактных признаков - "прочная связь с землей", "невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению" - может вызвать трудности у правоприменителя. Действительно, в законодательстве отсутствует определение этих понятий, да и дать такие понятия, видимо, невозможно. Использованные законодателем формулы имеют оценочный характер и фактически отданы на усмотрение правоприменителя (суда, учреждения юстиции, уполномоченного регистрировать права на недвижимость и сделки с нею, и пр.). Об этом свидетельствуют и материалы судебно-арбитражной практики, в которой разрешаются вопросы по определению того, каковы критерии "прочной связи с землей" и степени несоразмерности ущерба назначению вещи при ее перемещении.

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

Второй важный аспект регулирования цены по договору продажи недвижимости заключается в том, что цена отчуждаемой недвижимости (здания, сооружения или пр.), находящейся на земельном участке, включает в себя и цену передаваемой с этой недвижимостью части земельного участка или права на нее. Это правило является диспозитивным, если иное не установлено законом или договором, заключаемым сторонами. Продавец и покупатель могут договориться о том, что цена земельного участка определяется отдельно, независимо от цены объекта недвижимости, который находится на этом земельном участке. Таким образом, неуказание в договоре купли-продажи недвижимости цены земельного участка, на котором находится этот объект недвижимости, не является основанием для квалификации договора как незаключенного[[6]](#footnote-6).

В литературе высказывалось предложение о расширении круга существенных условий договора продажи недвижимости. По мнению П.В. Скибы, в законодательстве должно быть закреплено положение, согласно которому к числу существенных условий договора купли-продажи недвижимости следует относить условие о качестве, так как недвижимое имущество является вещью, единственной в своем роде, и замена ее невозможна[[7]](#footnote-7). По всей видимости, высказанное предложение продиктовано благими намерениями: защитить права добросовестного приобретателя, пострадавшего от продажи ему некачественного недвижимого имущества. Вместе с тем, как представляется, это предложение не может быть принято. Во-первых, у приобретателя недвижимости есть правовые способы защиты своих прав. В описываемой ситуации добросовестный покупатель по собственному выбору вправе прибегнуть либо к возмещению убытков, либо к расторжению договора. Во-вторых, законодательное закрепление положения, согласно которому условие о качестве недвижимости является существенным условием договора ее купли-продажи, сужает возможности добросовестного приобретателя. В этом случае несоблюдение условия о качестве не влечет заключения договора и перехода к приобретателю прав в отношении отчуждаемого имущества. Между тем в некоторых ситуациях добросовестному приобретателю может быть интересно приобрести недвижимое имущество даже ненадлежащего качества при условии возмещения ему понесенных убытков. И, в третьих, отсутствие или наличие в договоре условия о качестве никак не связано с исполнением договора, поскольку ненадлежащее исполнение обязательства по передаче качественного нежилого помещения возможно и при наличии закрепления в договоре условия о качестве.

2.2. Форма договора продажи недвижимости и порядок его заключения

Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ничтожность) (ст. 550 ГК РФ). Указанные требования исключают возможность заключения такого договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной либо иной связи[[8]](#footnote-8).

В том случае, если во время исполнения договора продажи недвижимости стороны достигнут соглашения об изменении его условий, то такое соглашение также должно быть совершено в той же форме - в форме единого документа, подписанного сторонами. Законодатель не определяет, должно ли быть зарегистрировано соглашение об изменении условий договора о продаже недвижимости. Судебная практика вполне справедливо исходит из того, что соглашение об изменении условий договора продажи недвижимости должно быть подчинено тем же правилам, что и основной договор, а именно - должно быть зарегистрировано в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в территориальном отделении Федеральной регистрационной службы)[[9]](#footnote-9).

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

Для договоров продажи недвижимости установлено правило, согласно которому переход права собственности на недвижимость по этому договору подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК). Однако следует иметь в виду, что отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора ее купли-продажи. Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора. Он связывает стороны, даже если государственная регистрация перехода права собственности на отчуждаемое имущество еще не осуществлена. На практике это означает, что стороны могут приступить к исполнению договора, например, передать недвижимое имущество, произвести предусмотренные договором платежи. Главное обязательство, которое связывает стороны, заключается в необходимости совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности. Государственная регистрация перехода права собственности проводится на основании заявления обеих сторон, участвующих в договоре купли-продажи недвижимости, или уполномоченного ими на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом (п. 1 ст. 16 Закона о госрегистрации прав на недвижимость). В случае уклонения одной из сторон от совершения указанных действий, другая сторона вправе обратиться в суд с исковым требованием произвести регистрацию в соответствии с судебным решением (п. 3 ст. 165 ГК РФ). Более того, сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки (п. 4 ст. 165 ГК РФ)[[10]](#footnote-10).

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

Так, по одному из дел, рассмотренных арбитражным судом, в связи с обращением взыскания на имущество должника, судебный пристав-исполнитель обращался к учреждению юстиции с требованием зарегистрировать переход к обществу права собственности на нежилое помещение, явившееся предметом договора купли-продажи, с целью проведения торгов по реализации указанного имущества. Однако это требование не было выполнено - учреждение юстиции отказало в государственной регистрации права собственности, мотивируя отказ тем, что судебный пристав-исполнитель не является стороной в договоре купли-продажи. Президиум ВАС РФ, рассматривая спор в порядке надзора, указал на то, что судебному приставу-исполнителю, осуществляющему мероприятия по подготовке и проведению торгов по реализации имущества должника в порядке обращения на него взыскания, не предоставлено права обращения в суд с указанным требованием. При таких условиях отказ учреждения юстиции в государственной регистрации перехода права собственности по требованию судебного пристава-исполнителя является законным и обоснованным[[11]](#footnote-11).

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

То обстоятельство, что законодателем установлены различные правила о государственной регистрации договоров продажи недвижимости и договоров купли-продажи жилых помещений, вполне объяснимо. Требование о государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения обусловлено необходимостью исключения острейших конфликтов вследствие "двойных" продаж жилых помещений. Зарегистрированный договор купли-продажи в данном случае позволяет исключить заключение еще одного договора купли-продажи жилого помещения. Обосновывается это следующим образом. В соответствии с требованиями законодательства записи о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и регистрационные записи о прекращении сделок заносятся в ЕГРП. Этот реестр должен содержать не противоречащие друг другу регистрационные записи о правах на недвижимое имущество, об обременениях этих прав и о сделках с этим имуществом. Наличие в ЕГРП записи о зарегистрированном договоре купли-продажи квартиры препятствует совершению записи о регистрации нового договора купли-продажи той же квартиры, заключенного тем же продавцом, до тех пор, пока регистрационная запись о более раннем договоре не будет погашена записью о прекращении упомянутого договора ввиду его расторжения, отказа от него одной из сторон или прекращения по другим основаниям[[12]](#footnote-12).

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

Договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения (здания, сооружения, нежилого помещения) не подлежит государственной регистрации даже в том случае, если стороны предусматривали условие о государственной регистрации договора в самом соглашении об отчуждении недвижимости.

ГЛАВА 3. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Права и обязанности сторон

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

По общему правилу, продавцом недвижимости может выступать собственник такого имущества. Впрочем, для того, чтобы заключить договор купли-продажи имущества, собственнику совсем не обязательно доказывать свое право на отчуждаемую вещь. Такое право предполагается в силу принципа добросовестности участников гражданского оборота. Предпосылкой этого правила являются потребности оборота, основывающегося на доверии в отношениях между его участниками. В свое время профессор Б.Б. Черепахин отмечал, что гражданский оборот, построенный на сплошной подозрительности покупателей, трудно себе представить[[13]](#footnote-13). Таким образом, общее правило заключается в том, что лицо, выступающее продавцом вещи, считается ее собственником[[14]](#footnote-14).

Впрочем, применительно к продаже недвижимости довольно сложно представить иное. Было бы странным, если бы законодатель возложил на собственника обязанность доказывать свое право собственности на недвижимую вещь. В законодательстве имеются иные механизмы, при помощи которых уменьшаются или даже исключаются возможности злоупотреблений при отчуждении недвижимости. Имеется в виду система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая построена в соответствии с принципом публичной достоверности. Во всяком случае, приобретатель недвижимой вещи всегда может обратиться к сведениям о правах на недвижимость, содержащимся в ЕГРП, и в силу публичной достоверности последнего, основываясь на его сведениях, становится добросовестным покупателем недвижимости[[15]](#footnote-15).

Продавцом недвижимости (в том числе коммерческой предназначенности) может быть как юридическое, так и физическое лицо (последнее при этом не должно обладать статусом предпринимателя без образования юридического лица). В соответствии с общим правилом продавец является собственником отчуждаемого имущества. Вместе с тем, действующее законодательство допускает, что в качестве продавца могут выступать и лица, не являющиеся собственниками отчуждаемого имущества. Такими лицами могут быть государственные унитарные предприятия, муниципальные унитарные предприятия, а также учреждения. Правила совершения сделок по отчуждению недвижимости несобственниками имеют некоторые особенности, связанные с ограничением возможности продавать недвижимость без согласия собственников (ст. 295, 297 ГК РФ) либо предусматривающие возможность отчуждать имущество, которое было приобретено за счет доходов, полученных от разрешенной уставом деятельности, и учтено на отдельном балансе (ст. 298 ГК РФ). Иногда в практике возникают случаи, когда собственник имущества унитарного предприятия оспаривает сделки, совершаемые этим предприятием, на том основании, что предприятие не заключило договор с собственником относительно пределов распоряжения таким недвижимым имуществом. Между тем правомочия государственного (муниципального) унитарного предприятия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения, предусмотрены ст. 294 и 295 ГК РФ и, как следствие, не могут ограничиваться договором, заключаемым таким унитарным предприятием с собственником. Поэтому отсутствие договора, заключенного между собственником и унитарным предприятием, не влияет на правомочия предприятия по распоряжению тем недвижимым имуществом, которое закреплено за ним на праве хозяйственного ведения[[16]](#footnote-16).

Еще одно из ограничений несобственников в данном случае заключается в том, что отчуждение имущества не может противоречить целям деятельности соответствующего унитарного предприятия, обладающего таким имуществом на ограниченном вещном праве. Так, в соответствии с п. 3 ст. 18 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия. Сделки, совершенные государственным или муниципальным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными. Причем, как отмечается в юридической литературе, недействительность этой сделки вытекает из самого факта ее совершения (признания ее недействительной судом не требуется). Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом, в частности, уполномоченным органом[[17]](#footnote-17). Таким образом, законодательство формулирует достаточно жесткую норму, ограничивающую права унитарных предприятий в возможности отчуждения недвижимого имущества. До принятия Закона об унитарных предприятиях подобный подход к оценке соответствующих сделок, совершаемых унитарными предприятиями, присутствовал в практике арбитражных судов.

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

В качестве продавцов, которые не являются собственниками недвижимого имущества, могут выступать и учреждения. Однако учреждения вправе продавать недвижимость только в том случае, если им предоставлено право заниматься предпринимательской деятельностью, а недвижимое имущество приобретено за счет осуществления такой деятельности[[18]](#footnote-18).

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

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

Следует иметь в виду, что после того, как осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на недвижимую вещь, покупатель не вправе требовать расторжения договора купли-продажи даже в том случае, если он не оплатил цену приобретенной недвижимости. Это правило, хотя прямо и не предусмотрено законом, но вытекает из его смысла и было сформулировано в судебной практике. Президиум ВАС РФ по одному из рассмотренных дел указал на то, что право собственности у приобретателя недвижимости по договору возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности. При таких обстоятельствах является правомерным вывод о переходе права собственности на проданное помещение после государственной регистрации отчуждения имущества и отсутствии оснований для расторжения договора[[19]](#footnote-19). В юридической литературе высказывается более точное определение момента, до которого в данном случае допустимо расторжение договора. Так, К.И. Скловский пишет о том, что "расторжение договора означает сохранение собственности у продавца лишь до тех пор, пока не исполнена обязанность по передаче вещи", которая, как правило, осуществляется до государственной регистрации перехода права собственности. После этого, "по известному правилу, что расторжение договора имеет силу лишь на будущее время (ст. 453 ГК РФ), возврат имущества возможен только в том случае, если это будет предусмотрено договором (а это значит, что возврат имущества происходит не автоматически, а по специальному соглашению о возврате, которое можно рассматривать как некоторое факультативное соглашение к договору)".

3.2. Исполнение и прекращение договора продажи недвижимости

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

Порядок передачи недвижимости установлен в п. 1 ст. 556 ГК РФ и предусматривает, что передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонам передаточному акту или иному документу о передаче. Сам акт о передаче недвижимого имущества не может рассматриваться в качестве некоего договора, в котором устанавливаются, изменяются или прекращаются права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости. Равным образом, с подписанием акта о передаче недвижимости не происходит перенос вещного права (права собственности) на недвижимость. Этот акт по своей сути рассматривается как документ, имеющий значение доказательства, удостоверяющий исполнение обязательств по договору[[20]](#footnote-20).

Вместе с тем передача недвижимой вещи на основании соответствующего акта означает, что покупатель превращается в титульного владельца, хотя еще и не собственника недвижимости. Российскому праву не известна такая категория, как "право владения". Однако владение как юридический факт имеет ряд важных правовых последствий, в том числе и для отношений, связанных с оборотом недвижимости. Этот тезис связан с одним из важнейших принципов, на котором базируется оборот, - добросовестность его участников. Торговый оборот требует, чтобы участник оборота рассматривался как добросовестное лицо. Владение субъектом оборота имуществом должно рассматриваться как добросовестное, если не доказано иное. Это обстоятельство и обеспечивает устойчивость оборота, стимулируя его участников на доверие друг к другу, а, как следствие, на более свободное совершение сделок[[21]](#footnote-21).

Особенности исполнения обязательства по передаче недвижимого имущества существенным образом отличаются от процедуры исполнения обязательства по передаче движимой вещи. Если движимая вещь может быть передана путем вручения покупателю, то недвижимую вещь невозможно вручить в собственном смысле этого слова, то есть передать из рук в руки. Именно поэтому законодатель устанавливает особую процедуру вручения недвижимости. Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче недвижимой вещи после того, как она была вручена покупателю, и при условии, что обе стороны подписали соответствующий акт о передаче. Таким образом, подписание акта о передаче и является вручением, то есть подтверждает факт перехода имущества в обладание покупателю. С этого момента покупатель становится титульным владельцем недвижимого имущества, даже еще не являясь собственником (поскольку собственником он становится с момента государственной регистрации перехода права собственности). Именно поэтому при составлении акта передачи недвижимого имущества передаваемая вещь должна быть подробна описана, так же как и при заключении договора купли-продажи недвижимости. Это имеет важное значение для индивидуализации передаваемого объекта недвижимости[[22]](#footnote-22).

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

Следует иметь в виду и то обстоятельство, что подписание акта о передаче недвижимого имущества не является основанием для государственной регистрации права. Это вытекает из ст. 17 Закона о госрегистрации прав на недвижимость, согласно которой основанием государственной регистрации являются договор и иные сделки. Вместе с тем справедливым было бы рассматривать такой законодательный подход как минимум дискуссионным. Российская цивилистическая доктрина по общему правилу опирается на институт традиции, который считает, что основанием перехода права является передача владения, вручение вещи (см. п. 1 ст. 223 ГК РФ).

Таким образом, передача недвижимой вещи во исполнение обязательства, возникшего на основании договора, должна иметь правообразующее значение - она должна являться основанием для государственной регистрации прав на отчуждаемую недвижимость. Само же вещное право на недвижимость возникает только в силу государственной регистрации[[23]](#footnote-23).

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

При исполнении договора продажи недвижимости сторонами до того момента, пока будет зарегистрирован переход права собственности к покупателю, правовые отношения между третьими лицами и сторонами по договору не изменяются. Продавец продолжает оставаться собственником недвижимого имущества до момента государственной регистрации перехода прав к покупателю. Это означает, что он несет все риски, а также бремя содержания недвижимого имущества. Ему же принадлежат все доходы, приносимые недвижимым имуществом[[24]](#footnote-24).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении можно делать следующие выводы:

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

2. Как и в любом договоре купли-продажи, предметом данного договора может быть лишь та недвижимость, которая обладает признаками оборотоспособности (ст. 129 ГК). Так, в соответствии с действующим законодательством среди природных ресурсов оборотоспособностью обладают лишь некоторые виды земельных участков.

3. Согласно п. 1 ст. 549 ГК предметом договора купли-продажи недвижимости может быть любое недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК, в том числе воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. По правилам о договоре продажи недвижимости должны отчуждаться и вновь построенные (созданные) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты после надлежащей государственной регистрации права собственности на них, ибо только в силу этого они могут приобрести статус недвижимого имущества как объекта права собственности.

4. Продавцом и покупателем по договору купли-продажи недвижимого имущества могут быть как юридические, так и физические лица. При этом следует иметь в виду, что уставом или специальными предписаниями закона на юридическое лицо могут налагаться ограничения на приобретение и отчуждение недвижимого имущества.

5. Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение установленной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 550 ГК). Договор продажи недвижимости (за исключением договора купли-продажи жилых помещений) считается заключенным с момента подписания сторонами единого документа, в котором сформулированы все его существенные условия.

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

7. Законодатель устанавливает особую процедуру вручения недвижимости. Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче недвижимой вещи после того, как она была вручена покупателю, и при условии, что обе стороны подписали соответствующий акт о передаче. Таким образом, подписание акта о передаче и является вручением, то есть подтверждает факт перехода имущества в обладание покупателю. С этого момента покупатель становится титульным владельцем недвижимого имущества, даже еще не являясь собственником (поскольку собственником он становится с момента государственной регистрации перехода права собственности).

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

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

**Нормативные акты**

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 // Российская газета. №237. 1993. 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) От 26.01.1996. № 14-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. "О приватизации государственного и муниципального имущества"// Российская газета. 2002. 26 янв.
4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 30.12.2004) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

**Научная литература**

1. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью. М., 2003.
2. Брагинский М.И. Договор продажи недвижимости//Бюллетень нотариальной практики. 2001. № 2.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М., 2004. Кн. 2.
4. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. М., 1996.
5. Гражданское право: Учебник. 4-е изд./Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби, 2003. Т. 2.
6. Ем В.С. Договор продажи недвижимости (научно-практический комментарий действующего законодательства // Законодательство. 2005. № 10.
7. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.
8. Комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"/Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2003.
9. Мартиросян С.В. Условия возникновения договорных отношений купли-продажи недвижимости: Автореф. дис... канд. юрид. наук. Пятигорск, 2003.
10. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998.
11. Салихова М.А. Недвижимость как объект предпринимательских правоотношений: Автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2001.
12. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). – М., 2006.
13. Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости: Автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2001.
14. Скиба П. К вопросу о форме сделок купли-продажи недвижимости и последствиях ее несоблюдения//Бюллетень нотариальной практики. 2001. № 3.
15. Скловский К. Договор купли-продажи: Вещный эффект//Российская юстиция. 1998. № 10. С. 10.
16. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2004.
17. Слыщенков В.А. Купля-продажа недвижимости: Соотношение обязательственного и вещного элементов (Сравнительно-правовой анализ) // Ежегодник сравнительного правоведения. 2004. М., 2005.
18. Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001.

1. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Российская газета. 2002. 26 янв. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право: Учебник. 4-е изд./Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби, 2003. Т. 2. С. 104. [↑](#footnote-ref-2)
3. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью. М., 2003. С. 113. [↑](#footnote-ref-3)
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М., 2004. Кн. 2. С. 196-197. [↑](#footnote-ref-4)
5. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 211. [↑](#footnote-ref-5)
6. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). – М., 2006. С. 231. [↑](#footnote-ref-6)
7. Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости: Автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 17. [↑](#footnote-ref-7)
8. Скиба П. К вопросу о форме сделок купли-продажи недвижимости и последствиях ее несоблюдения//Бюллетень нотариальной практики. 2001. № 3. С. 6. [↑](#footnote-ref-8)
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59. п. 9. "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним""//Вестник ВАС РФ. 2001. № 4. С. 5. [↑](#footnote-ref-9)
10. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. С. 195. [↑](#footnote-ref-10)
11. Постановление Президиума ВАС РФ от 7 сентября 2004 г. № 6518/04. // Вестник ВАС РФ. 2004. № 11. С. 21. [↑](#footnote-ref-11)
12. Брагинский М.И. Договор продажи недвижимости//Бюллетень нотариальной практики. 2001. № 2. С. 10. [↑](#footnote-ref-12)
13. Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 244. [↑](#footnote-ref-13)
14. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2004. С. 370. [↑](#footnote-ref-14)
15. Витрянский В.В. Договоры купли-продажи, мены, аренды. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. М., 1996. С. 54. [↑](#footnote-ref-15)
16. Постановление Президиума ВАС РФ от 17 июня 2003 г. № 3217/03//Вестник ВАС РФ. 2003. № 12. С. 32-34. [↑](#footnote-ref-16)
17. Комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"/Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2003. С. 125 [↑](#footnote-ref-17)
18. Мартиросян С.В. Условия возникновения договорных отношений купли-продажи недвижимости: Автореф. дис... канд. юрид. наук. Пятигорск, 2003. С. 65. [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление Президиума ВАС РФ от 14 января 1997 г. № 3522/96//Вестник ВАС РФ. 1997. № 4. С. 5. [↑](#footnote-ref-19)
20. Ем В.С. Договор продажи недвижимости (научно-практический комментарий действующего законодательства // Законодательство. 2005. № 10. С. 4. [↑](#footnote-ref-20)
21. Салихова М.А. Недвижимость как объект предпринимательских правоотношений: Автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 57. [↑](#footnote-ref-21)
22. Скловский К. Договор купли-продажи: Вещный эффект//Российская юстиция. 1998. № 10. С. 10. [↑](#footnote-ref-22)
23. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004. С. 12. [↑](#footnote-ref-23)
24. Слыщенков В.А. Купля-продажа недвижимости: Соотношение обязательственного и вещного элементов (Сравнительно-правовой анализ) // Ежегодник сравнительного правоведения. 2004. М., 2005. С. 66. [↑](#footnote-ref-24)