

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Щепетильникова Светлана Игоревна

магистрант юридического факультета

Российский государственный

социальный университет

Аннотация: в статье рассматриваются особенности договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации, в частности, Гражданскому кодексу.

Ключевые слова: договор купли-продажи, недвижимость, Гражданский кодекс, законодательство РФ.

FEATURES OF THE CONTRACT OF SALE OF REAL ESTATE UNDER THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Shchepetilnikova Svetlana Igorevna

Abstract: the article discusses the features of the contract of sale of real estate under the legislation of the Russian Federation, in particular, the Civil Code.

Keywords: contract of sale, real estate, Civil Code, legislation of the Russian Federation.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусматривает разновидности договоров купли-продажи, подчеркивая, тем самым, особенности отдельных видов.

Одной из таких разновидностей является договор купли-продажи недвижимости, которому посвящен самостоятельный параграф 7 главы 30 ГК РФ «Продажа недвижимости». Представляется, что следовало бы скорректировать название данного параграфа, указав «Купля-продажа недвижимого имущества», учитывая, что в п. 1 ст. 549 ГК РФ дается именно такое понятие соответствующего договора.

Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества определено в п. 1 ст. 549 ГК РФ. По своим юридическим характеристикам данный договор

является двусторонне-обязывающим, консенсуальным, возмездным.

Продажа недвижимости неслучайно вынесена в самостоятельный параграф главы 30 ГК РФ, так как характеризуется целым рядом особенностей, отличающих данный договор от продажи движимого имущества. В этой связи хотелось бы остановиться на особенностях договора купли-продажи недвижимости, вытекающих из законодательства Российской Федерации.

Особенности договора купли-продажи недвижимого имущества проявляются, прежде всего, в существенных условиях данного договора.

Первой особенностью данной разновидности договора купли-продажи является его особый предмет, который послужил основанием для выделения продажи недвижимости в самостоятельный вид договора купли-продажи.

Недвижимое имущество (недвижимость) определено в ст. 130 ГК РФ. Анализ положений п. 1 данной статьи позволяет отметить, что к недвижимым вещам относятся такие объекты гражданских прав, перемещение в пространстве которых невозможно без причинения ущерба. К таким объектам относятся:

1) земельные участки, правовой статус которых определяется Земельный кодексом РФ;

2) участки недр, регулируемые также специальным законодательством;

3) здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, правовой статус которых также определяется специальным законодательством и не раскрывается в ГК РФ;

4) все иные объекты, относящиеся по своим характеристикам к числу объектов недвижимого имущества: наличие тесной связи с землей, что исключает возможность перемещения таких объектов без несоразмерного ущерба его назначению. Недвижимое имущество обладает такими признаками как прочность, долговечность, стационарность, фундаментальность, индивидуальная определенность, обусловленная, в том числе, и адресностью (местом нахождения) недвижимой вещи и т.д.

В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый имущественный комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество

зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь.

К объектам недвижимости также относятся объекты гражданских прав, подлежащие государственной регистрации. Ими являются:

- 1) воздушные суда (ст. 33 и другие Воздушного кодекса РФ);
- 2) морские суда (глава III и другие Кодекса торгового мореплавания РФ);
- 3) суда внутреннего плавания (ст. 16 и другие Кодекса внутреннего водного транспорта РФ);
- 4) иные объекты, которые в соответствии с законом могут быть отнесены к недвижимым вещам.

С 01.01.2017 к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

К недвижимому имуществу относятся как жилые, так и нежилые помещения. Отдельно стоит обратить внимание на жилое помещение. Понятие жилого помещения закреплено в ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), под которым понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). На основании приведенного определения необходимо выделить следующие основные признаки жилого помещения. Исходя из определения, содержащегося в ст. 15 ЖК РФ, следует определить признаки, присущие жилым помещениям. Кроме того, возможно, имеются и иные качества, которые прямо не упомянуты в ст. 15 ЖК РФ, но при их отсутствии помещение не может быть квалифицировано как жилое.

Во-первых, законодатель указывает, что жилым может признаваться только изолированное помещение. Легального определения изолированности не существует. В официальных документах, содержащих толкование закона, и литературе приводятся различные варианты определений. Так, в письме Минэкономразвития России от 4 декабря 2013 г. № ОГ-Д23-15858 на основе комплексного анализа законодательства отмечается, что «под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений».

Думается, однако, что возможность исключить доступ в помещение иных лиц – это следствие обособленности, но не изолированности помещения. Строго говоря, возможность исключить доступ третьих лиц обеспечивается не столько с помощью каких-то свойств самого помещения. Теоретически и необособленный объект можно обезопасить от проникновения третьих лиц: установить замки, сигнализацию, выставить охрану и т.п.

Как указывает Б.М. Гонгало, «традиционно изолированным признается помещение, имеющее автономный выход в места общего пользования или на улицу...». Такой подход представляется единственно верным. Конечно же, изолированным может быть только обособленное помещение (собственно, если часть объекта недвижимости не обособлена, то она и помещением-то признаваться не может). Вместе с тем собственно под изолированностью может пониматься только наличие автономного выхода.

В этой связи заслуживает внимания позиция Верховного Суда РФ, сформулированная в п. 4 Обзора судебной практики № 1 от 4 марта 2015 г. Согласно формулировке позиции, вынесенной в заглавие пункта, «неоднократное на протяжении многих лет предоставление комнаты в коммунальной квартире собственником жилищного фонда по отдельным договорам социального найма свидетельствует о признании им такой комнаты изолированным помещением и самостоятельным объектом жилищных прав». На первый взгляд в противоположность вышеуказанным точкам зрения, которые базируются на том, что изолированность – понятие объективное, данный подход можно назвать субъективной изолированностью. Раз помещение используется обособленно от других, то оно должно признаваться изолированным. Но это не совсем так. Из фабулы дела вытекает, что помещение в коммунальной квартире изначально было смежным с другой комнатой, но затем проем был заделан и по всем документам технической инвентаризации, начиная с 1958 г., данная комната значилась как изолированная. Таким образом, решение на самом деле было, прежде всего, основано на том, что комната конструктивно представляет собой изолированное жилое помещение. Что касается длительного использования собственником спорной комнаты для предоставления по отдельным договорам найма, то это свидетельствует не об изолированности как таковой, а лишь о том, что собственник согласился с перепланировкой, в результате которой жилое помещение стало изолированным. Анализируемый пример показывает также, что изолированность является признаком жилого помещения.

В рассматриваемом деле именно с изолированностью связывалась возможность использования помещения как объекта жилищных прав. Тем самым, изолированность является необходимым признаком жилого помещения.

Во-вторых, жилым помещением может быть признан только объект недвижимости. В доктрине данный тезис не оспаривается, однако высказываются различные подходы к определению того, что это за недвижимость. В частности, выделяются теории фикции, пространства, материального объекта. Наиболее верным представляется третий подход, согласно которому жилые помещения отвечают всем признакам вещей – это предметы материального мира, могущие быть в обладании человека и служащие удовлетворению его потребностей. Думается, что именно из ее сути на самом деле исходит и законодатель. И признаки, и требования к жилому помещению, о которых идет речь, – это признаки и требования именно к предмету материального мира.

Что касается позиции законодателя, то в соответствии с п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение – это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Нет сомнений, что исходя из приведенной дефиниции помещение – это особого рода вещь, имеющая определенные пространственные границы. Поскольку эти границы – части недвижимости, то и помещение в целом может признаваться только недвижимой вещью. Тем самым, жилое помещение, как и помещение вообще, – это разновидность недвижимости. Принадлежность к недвижимостям – родовый признак жилого помещения.

В-третьих, пригодность для постоянного проживания граждан (соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Пригодность для проживания, то есть соответствие установленным требованиям к жилым помещениям, признаком жилого помещения не является. Несоответствие таким требованиям – это юридический факт, который влечет определенные правовые последствия. Конечно же, установление требований, которым должно соответствовать жилое помещение, правильное описание этих требований, создание механизмов их соблюдения являются одной из важнейших задач законодательства (и не только жилищного).

Однако важность закрепления таких требований сама по себе не означает, что соответствие этим требованиям является неперенным признаком жилого помещения. Критерий «пригодность» не влияет на статус жилого помещения, не изменяет отношения собственности, то есть не влечет прекращение права собственности на жилое помещение и возникновение права собственности на нежилое помещение, а соответственно, не может быть положен в основу определения жилого помещения как такового.

Ведь при несоответствии таким требованиям жилое помещение не становится нежилым, не прекращает быть помещением, оно лишь может быть в особом порядке признано непригодным для проживания. Более того, далеко не любое несоответствие сформулированным в нормативных актах требованиям повлечет признание жилого помещения непригодным для проживания.

Таким образом, первые два качества, указанные в ст. 15 ЖК РФ, действительно являются признаками жилого помещения, ибо незащищенное помещение вовсе не может быть самостоятельным объектом права, а жилища, не относящиеся к недвижимостям, подчиняются режиму движимых вещей. Третье же качество признаком жилого помещения не является.

Законодатель в ст. 554 ГК РФ строго указывает на те данные, касающиеся характеристики недвижимости, которые должны быть указаны в договоре. В случае их отсутствия это повлечет признание не согласованным условий о предмете договора, а значит, договор будет считаться незаключенным.

Вторым существенным условием договора является цена. При отсутствии согласования цены в письменной форме договор не считается заключенным.

Особенностью договора купли-продажи недвижимого имущества является форма договора. Законодатель уделяет этому особое внимание, устанавливая требования к форме данного договора в ст. 550 ГК РФ. Предусмотрена письменная форма сделки в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. Требования о нотариальной форме не установлено. Однако при желании стороны могут любой договор купли-продажи недвижимости удостоверить нотариально, запрета на это в законе нет. Если требования к форме не соблюдены, то это повлечет ничтожность договора.

Другой особенностью договора купли-продажи недвижимости является требование о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. При этом важно обратить внимание, что речь идет именно о регистрации прав на недвижимость. Назначение регистрации состоит

в том, что установить прочную систему оборота недвижимости.

При отчуждении недвижимого имущества государственная регистрация определяет момент, с которого у приобретателя возникает право собственности. Другими словами, именно с этого момента новый собственник может осуществлять правомочия владения, пользования распоряжения недвижимым имуществом. И именно с этого момента у собственника возникает риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества независимо от того, когда была осуществлена фактическая передача имущества. При этом исполнение договора отчуждения недвижимого имущества, в том числе передача недвижимости отчуждателем и принятие недвижимости приобретателем, может осуществляться как до государственной регистрации перехода прав, так и после.

Законодатель особо подчеркивает значение государственной регистрации в п. 2 ст. 551 ГК РФ, указывая, что исполнение договора купли-продажи недвижимости до момента государственной регистрации (передача документов, выселение и вселение и так далее) не влечет перехода к приобретателю права собственности, бремени содержания и риска случайной гибели имущества.

Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о такой регистрации, и сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, должна возместить другой стороне убытки, связанные с задержкой регистрации.

Следующей особенностью договора купли-продажи недвижимого имущества является особенность его исполнения, которая связана с тем, что предполагается двух юридически значимых действий:

- 1) подписания сторонами передаточного акта или иного аналогичного документа;
- 2) вручения имущества покупателю.

Уклонение любой из сторон хотя бы от одного из них признается отказом от исполнения договора с последствиями, предусмотренными ст. 398, 463 и 484 ГК РФ.

Особенностью договора купли-продажи недвижимости также является то, что по договору покупателю одновременно с передачей на нее права собственности передаются и права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве

собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и продавец недвижимости (п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

При этом здесь актуально сочетание норм ГК РФ и ЗК РФ. Покупатель – новый собственник здания, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

Таким образом, проведенный анализ особенностей договора купли-продажи недвижимости указывает на то, что при заключении данного договора необходимо соблюсти целый ряд требований, чтобы договор не был признан незаключенным, недействительным.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
4. Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2014 по делу № А63-2179/2013 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.01.2014 № 18АП-10527/13 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Вестник Росреестра. 2014. № 1 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Гражданское право: Учебник для бакалавров: В 2 т. / Отв. ред. В.Л. Слесарев. М.: Проспект, 2015. Т. 2. С. 16 – 64.

8. Долинская В.В., Слесарев В.Л. Особенности договора продажи недвижимости, предприятия: конспект лекции // Правовые вопросы недвижимости. 2020. № 2. С. 22 - 28.

9. Николюкин С.В. К вопросу о «терминологической разногласии» в понятиях «жилище», «жилье» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. 2019. № 1. С. 40 – 44.

© С.И. Щепетильникова, 2022